

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO, PUNTARENAS

AUDITORIA INTERNA

TEL: (506) 2642-0238/0161

*municobano.auditoria@gmail.com*

---

INFORME N.º AIM-08-2019

18 de diciembre, 2019

**INFORME DE RESULTADOS DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LOS  
PROCESOS DE RECEPCIÓN Y APROBACIÓN DE CONCESIONES DE ZONA MARÍTIMO  
TERRESTRE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO**



## CONTENIDO

Página N.º

Contenido

1.	INTRODUCCIÓN .....	5
1.1	Origen del estudio .....	5
1.2	Objetivo general de la Auditoría .....	5
1.3	Objetivos específicos: .....	5
1.4	Naturaleza y alcance de la Auditoría .....	5
1.5	Metodología aplicada .....	6
1.6	Comunicación preliminar de los resultados del estudio .....	6
1.7	Generalidades acerca del estudio .....	6
2.	RESULTADOS .....	7
2.1	Ausencia de políticas para el trámite de solicitudes de concesión que permitan una distribución equitativa en el disfrute de los terrenos de la zona marítimo terrestre. ....	7
2.2	Deficientes controles sobre el tratamiento de los recursos presentados contra los avalúos de los terrenos de la zona marítimo terrestre.....	10
2.3	Débiles controles sobre la situación de las sociedades disueltas por la Ley N° 9428 .....	14
2.4	Construcciones en zona marítimo terrestre al margen de la Ley 9242 .....	18
2.5	Inconsistencias en los planes reguladores .....	23
3.	CONCLUSIONES .....	25
4.	RECOMENDACIONES .....	26
4.1	Al Concejo Municipal.....	26
4.2	A la Intendencia Municipal .....	27
5.	CONSIDERACIONES FINALES.....	28



## INFORME DE RESULTADOS DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LOS PROCESOS DE RECEPCIÓN Y APROBACIÓN DE CONCESIONES DE ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO

### RESUMEN EJECUTIVO

**El propósito del presente estudio** consistió en determinar si los procedimientos de control para la recepción, aprobación e inscripción de solicitudes de concesiones de zona marítimo terrestre, se aplican de conformidad a la normativa técnica y legal y coadyuvan a generar una gestión institucional eficiente en el cumplimiento de sus objetivos y al resguardo óptimo de los fondos públicos puestos bajo la administración del Concejo Municipal de Distrito.

**La importancia de este estudio** es porque la zona marítimo terrestre constituye un activo de valor incalculable para este municipio, ya que le genera anualmente aproximadamente el 13.4% de los ingresos no tributarios (¢249.4 millones), que de acuerdo a la ley, debe invertir en obras de mejoramiento en las correspondientes zonas turísticas y en obras de mejoramiento del distrito, 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 distrito.

**El estudio realizado permitió determinar** que hay personas físicas y jurídicas, que en nombre propio y en representación de entidades jurídicas donde tienen una participación accionaria importante, al día de hoy se encuentran tramitando ante este Concejo Municipal de Distrito, la aprobación de más de una solicitud de concesión en la zona marítimo terrestre, Adicionalmente, como agravante se pudo detectar que en algunos de los casos observados, tales sociedades han sido constituidas en el país por extranjeros.

Igualmente, se detectaron deficientes controles sobre el tratamiento de los recursos presentados contra los avalúos de los terrenos de la zona marítimo terrestre, así como también existe una importante cantidad de sociedad mercantiles que se encuentran disueltas o están morosas de acuerdo con los dispuesto en el artículo No. 7 de la Ley No. 9428, sin embargo, tienen presentado ante este Concejo Municipal de Distrito, solicitudes de concesión para terrenos en zona marítimo terrestre, con el propósito de gestionar el trámite de aprobación de las mismas. También se comprobó que existen algunas sociedades que ya tienen la concesión en operación, pero se encuentran en las mismas condiciones antes señaladas, ya sea disueltas o morosas por el no pago del impuesto a las personas jurídicas.

En el trámite de regularización de construcciones en la zona restringida de la zona marítimo terrestre que cuentan con un plan regulador costero vigente, se determinó que, en 37 expedientes, consta que la Administración hizo la inspección de las construcciones, tal como lo dispone el artículo 3 de la Ley 9242. No obstante, en 8 de los expedientes, no se localizó el documento que respalda esas inspecciones, y de la cantidad de inspecciones realizadas, se



*constató en los expedientes que 36 de ellas fueron notificadas a los interesados para que ajustaran las construcciones existentes al plan regulador vigente en cada una de las zonas donde estaban ubicados los inmuebles. De estas notificaciones, en 12 casos no se recibió respuesta de los interesados sobre la notificación que se les remitió y en los 24 casos restantes, se observó que en un plazo superior a los 6 meses establecidos en la ley, la mayoría de ellos mostraron su anuencia de hacer los ajustes a las construcciones para adecuarlas al plan regulador de la zona donde están ubicadas, o bien, corregir los planos de catastro de la parcela; sin embargo, en la mayoría de ellos, no consta en los expedientes, que a la fecha, hayan hecho las modificaciones requeridas a las construcciones existentes. Además, en 19 de esos expedientes, no constan informes sobre la situación actual de esas construcciones.*

*Por otra parte, algunos de los planes reguladores vigentes, presentan defectos que provocan traslapes de terrenos solicitados en concesión principalmente con terrenos que pertenecen al patrimonio natural del Estado, o bien, con la viabilidad del sector. Además, el sistema de información para el control de expedientes relacionados con las concesiones de terrenos en zona marítimo terrestre que no permite la trazabilidad entre la información contenida en los registros auxiliares que se llevan digitalmente con la documentación de los expedientes relacionada entre otras cosas con la apelación de los avalúos por parte de los interesados en adquirir una concesión. Adicionalmente, esos registros auxiliares se mantienen desactualizados.*

**En virtud de lo determinado en el presente estudio, se emitieron las respectivas recomendaciones al Concejo y la Intendencia Municipal, con el fin de que se adopten las medidas correctivas que procurar fortalecer los controles para la recepción, aprobación e inscripción de solicitudes de concesiones de zona marítimo terrestre**



## **INFORME DE RESULTADOS DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LOS PROCESOS DE RECEPCIÓN Y APROBACIÓN DE CONCESIONES DE ZONA MARIÍTIMO TERRESTRE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO**

### **1. INTRODUCCIÓN**

#### **1.1 Origen del estudio**

El presente informe es parte del plan de trabajo de esta Auditoría Interna para el año 2019.

#### **1.2 Objetivo general de la Auditoría**

Determinar si los procedimientos de control para recepción, aprobación e inscripción de solicitudes de concesiones de zona marítimo terrestre, se aplican de conformidad con la normativa técnica y legal y coadyuvan a generar una distribución equitativa en el disfrute de esos terrenos mediante el otorgamiento de concesiones.

#### **1.3 Objetivos específicos:**

- a. Verificar si la Administración Municipal está ejerciendo su potestad discrecional en el otorgamiento de concesiones en la zona marítimo terrestre, tomando en cuenta la prohibición existente para las personas físicas y el principio de distribución equitativa en el disfrute de los terrenos de la zona marítimo terrestre mediante concesión.
- b. Verificar la eficacia de los controles establecidos para el tratamiento de los recursos presentados contra los avalúos de los terrenos de la zona marítimo terrestre.
- c. Examinar los controles establecidos por la Administración Municipal para minimizar el riesgo de continuar trámites o aprobar concesiones a personas jurídicas que estén al margen de lo dispuesto en la Ley 9428.
- d. Determinar la eficacia de los controles implementados para cumplir con lo dispuesto en la Ley 9242 y su aplicación en el otorgamiento de concesiones con construcciones.
- e. Comprobar si los planes reguladores presentan inconsistencias que afecten el otorgamiento de concesiones en las áreas ya reguladas.
- f. Evaluar la calidad del sistema de información que se lleva para el control de expedientes relacionados con las solicitudes de concesión de terrenos en zona marítimo terrestre.

#### **1.4 Naturaleza y alcance de la Auditoría**

El estudio comprendió la revisión, análisis y evaluación de los procedimientos de control ejecutados por la Administración para la recepción, aprobación e inscripción de solicitudes de



concesiones de zona marítimo terrestre de conformidad con la normativa técnica y legal existente al respecto. La revisión abarcó el período comprendido entre el 1 de enero 2015 al 31 de diciembre de 2018, ampliándose a otros períodos cuando se consideró necesario.

### **1.5 Metodología aplicada**

Se analizó la información y actuaciones ejercidas por la Administración sobre los procesos de recepción y aprobación de concesiones de zona marítimo terrestre. En aquellos aspectos que se consideró necesario, se solicitó a la Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de este Concejo Municipal de Distrito, información complementaria al respecto.

En consecuencia, es de suma relevancia apuntar que los resultados y las conclusiones expuestos en el presente informe tienen como fundamento la información financiera y documentación aportada por la Administración Municipal.

### **1.6 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 a la Intendencia Municipal en reunión realizada el 3 de diciembre de 2019, en el Departamento de Zona Marítimo Terrestre, contando también con la presencia del ingeniero Rodrigo Vásquez Quirós, perito municipal, la señorita Shirley Bustos Ruiz, asistente del departamento de Zona Marítimo Terrestre, el licenciado Juan Luis Bolaños, asesor legal del Departamento de Zona Marítimo Terrestre y la señora Yocelyn Azofeifa Alvarado, coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre. Al Concejo Municipal se presentó en la sesión ordinaria 189-19 del 10 de diciembre de 2019.

### **1.7 Generalidades acerca del estudio**

La zona marítimo terrestre comprende la faja de doscientos metros de ancho ubicada a lo largo de ambos litorales, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de pleamar ordinaria, y los terrenos y rocas que deja el mar al descubierto en la marea baja. La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre<sup>1</sup>, establece que estos territorios 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, la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre 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.

---

<sup>1</sup> Ley No. 6043 del 17 de febrero de 1977.



En cuanto a la “zona restringida”, puede ser usufructuada mediante el empleo de la figura de la concesión, 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.

Según estimaciones realizadas con base en el Sistema de Información Geográfica del Concejo de Distrito de Cóbano, el área aproximada de zona marítima terrestre de Cóbano es de 8.81 km<sup>2</sup>, donde 3.41 km<sup>2</sup> corresponden a áreas reguladas, 0.73 km<sup>2</sup> son áreas no reguladas, 1.46 km<sup>2</sup> pertenece a propiedades privadas y 3.21 km<sup>2</sup> están consideradas como terrenos que son patrimonio natural del estado, tales como: Reserva Natural Absoluta Cabo Blanco, De Río Bonito hasta Piedra Colorada (Reserva Natural Absoluta Nicolas Wessberg, Refugio Nacional Mixto de Vida Silvestre Romelia), de Río Bongo a Quebrada Chapetón (Refugios Nacional de Vida Silvestre Caletas-Ario).2.

Por su belleza escénica, la zona marítimo terrestre constituye un activo de valor incalculable para este municipio, ya que le genera anualmente aproximadamente el 13.4% de los ingresos no tributarios (¢249.4 millones), que de acuerdo a la Ley, debe invertir en obras de mejoramiento en las correspondientes zonas turísticas y en obras de mejoramiento del distrito, 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 distrito.

## 2. RESULTADOS

### **2.1 Ausencia de políticas para el trámite de solicitudes de concesión que permitan una distribución equitativa en el disfrute de los terrenos de la zona marítimo terrestre**

La revisión de una muestra de solicitudes de concesión en zona marítimo terrestre, permitió determinar que hay personas físicas y jurídicas, que en nombre propio y en representación de entidades jurídicas donde tienen una participación accionaria importante, al día de hoy se encuentran tramitando ante este Concejo Municipal de Distrito, la aprobación de más de una solicitud de concesión en la zona marítimo terrestre, tal como se muestra en el siguiente cuadro:



**Concejo Municipal de Distrito de Cobano**  
**Muestra de solicitudes de concesión en zona marítimo terrestre**

No cedula jurídica	Cantidad solicitudes	Detalle de solicitudes	Observaciones
3-010-228...	3	3855-2018; 3856-2018; 3942-2019	Una misma sociedad está tramitando tres solicitudes de concesión
3-102-742... - 3-102-223... - 3-101-742...	3	3755-2017; 3797-2017; 3798-2017	Un mismo accionista tiene un capital mayoritario en las tres sociedades que están tramitando una solicitud de concesiones cada una de ellas.
6-0100... - 3-101-740...	2	3796-2017; 3800-2017	El representante está tramitando una solicitud a título personal como persona física y además como representante de una sociedad donde es accionista mayoritario.
3-101-729... - 3-101-740...	3	3790-2017; 3791-2017; 3801-2017	El representante está tramitando tres solicitudes de concesión en cuyas sociedades tiene una participación minoritaria del 45%.
3-101-751... - 3-102751... - 3-102-753... - 3-102-755...	12	3823-2018; 3824-2018; 3826-2018; 3827-2018; 3828-2018 (2); 3829-2018; 3839-2018; 3846-2018; 3847-2018; 3848-2018; 3849-2018	El representante está tramitando 12 solicitudes. Son sociedades de responsabilidad limitada y este es el gerente y único accionista. En total el área de todas las solicitudes suma más de 6 hectáreas.

Fuente: AUDITORIA MUESTRA EXPEDIENTES ACCIONISTAS

Si bien es cierto el artículo 47 de la ley 6043, que regula el otorgamiento de las concesiones, no contiene una prohibición expresa con respecto a la cantidad de concesiones que pudieran tener las personas jurídicas, como si existe para las personas físicas<sup>3</sup>, 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 zona marítimo terrestre<sup>4</sup>; logrando así un mayor acceso al disfrute y aprovechamiento de ese tipo de terrenos.

Sobre el particular, es importante señalar que en razón de dudas razonables que tenía la Intendencia Municipal de Cóbano de ese momento, realizó una consulta a la Procuraduría General de la Republica, donde entre otras cosas, le solicitó criterio respecto de; si pueden tramitarse concesiones a nombre de sociedades mercantiles, conformadas por las mismas personas físicas que ostentan una concesión; o que las personas físicas que figuran como accionistas, ya cuentan con una concesión a título personal. Al respecto, ese órgano asesor del Estado emitió el Dictamen C-254-2013, donde se analiza la existencia del fraude de ley en

<sup>3</sup> Artículo 57 inciso e) de la Ley 6043

<sup>4</sup> Artículos 50 y 74 de la Constitución, 57, inciso a), de la Ley 6043.





relación con el otorgamiento de concesiones en zona marítimo terrestre cuando se contraría el espíritu normativo de la Ley No. 6043 que las regula, siendo así es pertinente analizar los aspectos tratados en el mismo, pues resultan de acatamiento obligatorio para este Concejo Municipal de Distrito<sup>5</sup>.

Entre otras cosas, 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 y aprovechamiento de ese tipo de terrenos**"<sup>6</sup>.(El resaltado en negrita y subrayado no es del original)

En efecto, el dictamen C-157-2001, señala entre otras cosas las siguientes:

(...)

"En el caso de otorgamiento de concesiones, el fin está dado por el legislador: El aprovechamiento socio-económico de esta franja demanial (uso y disfrute – art. 41 Ley sobre la Zona Marítima Terrestre) revestido de un interés público "*el mayor bienestar a todos los habitantes...y el más adecuado reparto de la riqueza*" (artículo 50, párrafo 1º de la Constitución Política). A su vez, los motivos deben corresponder al fin, es decir, el aprovechamiento sostenible de la zona restringida y la correspondiente distribución del beneficio socio-económico que los particulares obtienen de él. El contenido viene dado por la aplicación concreta del grupo de postulados de los artículos de la Ley y el Reglamento que regulan el procedimiento de concesión."

El fin público que se persigue, faculta a los municipios a denegar solicitudes de concesiones cuando el solicitante, sea incluso una persona jurídica, ostente con anterioridad una concesión.

(...)

Conforme a lo expuesto, es claro que el artículo 57, inciso e) prohíbe el otorgamiento de más de una concesión a una persona física. Pero lo anterior no

<sup>5</sup> Dictamen C 254-2013 del 19 de noviembre del 2013 de la Procuraduría General de la Republica.

<sup>6</sup> Dictamen C 114-2007 del 12 de abril del 2007



impide que la Administración, en uso de sus potestades discrecionales, pueda denegar una solicitud a personas jurídicas, a sus participantes o socios, previa verificación, cuando se encuentran en la misma situación prevista por ese numeral para las personas físicas.

Debido a la importancia que reviste para este Concejo Municipal el desarrollo de la zona marítimo terrestre desde el punto de vista económico, social y ambiental y en acatamiento del dictamen C 254-2013 emitido por la Procuraduría General de la Republica, el cual es vinculante para la Institución, es pertinente que se generen políticas institucionales con criterios que permitan hacer el análisis de las diferentes solicitudes de concesion en zona marítimo terrestre, con el propósito de minimizar entre otros riesgos, los que podrían configurarse como un fraude de Ley. Máxime si se considera que en los casos estudiados se detectaron varias sociedades controladas por una misma persona física, que pretenden obtener a su nombre dos o más terrenos en concesión. Adicionalmente, como agravante se pudo detectar que, en algunos de los casos observados, tales sociedades han sido constituidas en el país por extranjeros, lo que evidentemente imposibilita lograr el objetivo de estas normas, cual es evitar que el dominio sobre los terrenos ubicados dentro de la zona marítimo terrestre del país se concentre en pocas manos, y lo que es más importante, garantizar que los costarricenses tengan prioridad en el uso y aprovechamiento de este bien de dominio público

La Administración Municipal debe tomar en cuenta que la sanción que conllevan los actos administrativos dictados en fraude de ley es la nulidad de dicho acto, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, el cual establece que: *“ El fraude de ley acarreará la nulidad del acto administrativo o del contrato derivado de él y la indemnización por los daños y perjuicios causados a la Administración Pública o a terceros. En vía administrativa, la nulidad podrá ser declarada por la respectiva entidad pública o por la Contraloría General de la República, si la normativa que se haya tratado de eludir pertenece al ordenamiento que regla y protege la Hacienda Pública. /Si la nulidad versa sobre actos declaratorios de derechos, deberá iniciarse el respectivo proceso de lesividad, salvo lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública...”*

Asimismo, el ayuntamiento debe considerar que el artículo 58 de la citada Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, estipula que será penado con prisión de uno a cinco años, el funcionario público que ejerza una función administrativa en fraude de ley, de conformidad con la definición del Artículo 5 de la presente Ley. Igual pena se aplicará al particular que, a sabiendas de la inconformidad del resultado con el ordenamiento jurídico, se vea favorecido o preste su concurso para este delito.

## **2.2 Deficientes controles sobre el tratamiento de los recursos presentados contra los avalúos de los terrenos de la zona marítimo terrestre**

El Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre dispone que los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, se regularán conforme lo disponga la municipalidad respectiva mediante reglamento



## CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO, PUNTARENAS

### AUDITORIA INTERNA

TEL: (506) 2642-0238/0161

*municobano.auditoria@gmail.com*

Informe N° AIM-08-2019

Página 11 de 28

técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente, para lo cual la Municipalidad o el Concejo Municipal de Distrito respectivo, deberá elaborar el avalúo de los terrenos y comunicarlo al concesionario mediante una resolución, determinando además el canon a pagar. Una vez que la Municipalidad cuente con el respectivo avalúo lo comunicará mediante resolución al concesionario determinando además el canon a pagar y le otorgará al interesado el plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación respectiva para presentar los recursos ordinarios que se establecen a partir del párrafo segundo del artículo 19 de la Ley 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y en el tanto no exista determinación definitiva del canon correspondiente el interesado de común acuerdo con la Municipalidad respectiva podrá hacer depósitos a cuenta, a la orden de la Municipalidad sin que signifique aceptación del canon o avalúo por parte del interesado<sup>7</sup>.

Con el propósito de comprobar el cumplimiento de dicha normativa, se revisaron 160 expedientes de solicitudes y concesiones ya aprobadas por el Concejo, obteniendo los resultados que se detallan en el siguiente cuadro:

Concejo Municipal de Distrito de Cobano Detalle de avalúos para calculo canon zona marítima terrestre Al 18/11/2019	
Estado de los avalúos según documentación en los expedientes	Cantidad
Avalúos actualizados (3° avalúo)	2
Anulados por el Tribunal Fiscal	2
Pendiente. Pero no se puede hacer por impedimentos: recursos, manglar, PNE.	8
Apelación en el Tribunal	7
Concejo aceptó la apelación o la revocatoria	12
Recursos pendientes de resolver por el Concejo	2
Pendientes de actualizar	58
Devueltos por el Tribunal por errores en procedimiento	4
Vigentes	62
Sociedades disueltas o morosas	3
<b>Total</b>	<b>160</b>

Fuente: PT 2-01 LISTADO DE CONCESIONES ESTADO AVALUO

En resumen, al 18 de noviembre del año en curso, según información recopilada por la Auditoría Interna en el cuadro anterior, 7 avalúos se encontraban en apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo sin que a la fecha se haya obtenido alguna respuesta; 4 avalúos los devolvió el Tribunal Fiscal Administrativo al Concejo por contener errores en el procedimiento; en 2 casos el Tribunal Fiscal anuló el avalúo y está pendiente de realizar nuevos avalúos; 8 avalúos se encontraban pendientes de actualizar ya que los predios estaban afectados por áreas que son patrimonio natural del estado (bosques, manglares); 2 avalúos mostraban la condición de actualizados; en 12 de ellos el Concejo aceptó la apelación o la revocatoria y está pendiente de realizar el nuevo avalúo; en 3 casos los avalúos pertenecían a sociedades disueltas; en 2 avalúos los recursos están pendientes de resolver por parte del Concejo; 58 avalúos se encontraban pendientes de actualizar, ya que de acuerdo con las pruebas realizadas, vencieron entre el año

<sup>7</sup> Artículos Nos. 49, 50, 51 y 51 Bis del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO, PUNTARENAS

AUDITORIA INTERNA

TEL: (506) 2642-0238/0161

*municobano.auditoria@gmail.com*

Informe N° AIM-08-2019

Página 12 de 28

2006 y el 21 de octubre del 2019 tal como se muestra en el siguiente cuadro, y en 62 casos el avalúo se encontraba vigente.

Concejo Municipal de Distrito de Cobano Detalle de avalúos vencidos Al 18/11/2019	
Ano (1)	Cantidad
2006	4
2008	1
2009	3
2010	1
2011	6
2012	2
2013	15
2014	7
2016	2
2017	3
2018	4
2019	9
No indica	1
<b>Total</b>	<b>58</b>

Fuente: PT 2-01 LISTADO DE CONCESIONES ESTADO AVALUO

(1) Cálculo realizado en base a la documentación disponible en el expediente

La evaluación permitió determinar que además del expediente físico de cada concesión, también se tienen distintas hojas electrónicas con datos que se utilizan para consultar entre otras cosas, los diferentes estados en que se encuentran esos expedientes y de manera particular los avalúos que se han realizado sobre esos terrenos; sin embargo, esos registros se mantienen desactualizados y no se concilian periódicamente, lo que no permite trazabilidad entre la información que mantienen con respecto a la documentación contenida en los expedientes y les resta confiabilidad, por cuanto no hay orden ni claridad en cuanto a la fecha de vigencia o vencimiento de los avalúos; además, en algunos registros se indica que los avalúos están en apelación, no obstante, en otros auxiliares y en la documentación del expediente, se evidencia que se hicieron nuevamente, están pendientes de actualizar o incluso fueron apelados nuevamente.

Lo anterior se debe a la ausencia de procedimientos de control que permitan monitorear oportunamente el estado de los avalúos y tomar las acciones correctivas de manera adecuada en cuanto a las diferentes limitaciones que se presentan para la aplicación del canon correspondiente sobre los mismos; en consecuencia, se está causando un perjuicio económico a la hacienda municipal, por cuanto de acuerdo con la información disponible en esos registros, hay contribuyentes que están pagando el canon sobre un monto del avalúo anterior porque la Administración lo tiene como que se encuentra en proceso de apelación y no es así, o que el avalúo se encuentra desactualizado y no se ha detectado, situación que incide en el cobro de un monto de avalúo que generalmente es menor al que se debería estar aplicando.

Según indagaciones realizadas por esta Auditoria Interna, muchos de los recursos de apelación sobre los avalúos efectuados se tuvieron que aceptar por el Concejo respaldados en



resoluciones de la misma Asesoría Legal<sup>8</sup>, porque se hallaban fuera de tiempo para resolverlos conforme a la Ley, o porque fueron hechos por Tributación Directa y estaban apelados ante ellos o pendientes de envío a ellos en el momento en que se dio el cambio en la normativa (se modificaron los artículo 50 y 51 del reglamento de zmt). En otros casos, las apelaciones nunca se enviaron al Tribunal Fiscal, o fueron devueltas por ese organismo por contener errores en el procedimiento de elevación; o bien, el concesionario desistió de la apelación y acepto el monto que se les comunico mediante resolución, sin que esas variaciones se muestren en esos registros auxiliares.

Otra causa en la falta de orden de esos registros, lo constituye el hecho de que en el pasado se tomaron decisiones sobre apelaciones de avalúos que no constan en los expedientes y al no existir políticas o un procedimiento de archivo previamente establecido y presentarse constantes cambios de secretarías, abogados, coordinador de zona marítimo terrestre y de perito, los funcionarios actuales desconocen los antecedentes de las gestiones realizadas sobre esos avalúos, lo que ha generado que el expediente se mantenga sin movimiento en cuanto al avalúo y complica darle seguimiento a los mismos.

No obstante, cabe agregar, que, en el mes de febrero del año en curso, el Concejo en la sesión ordinaria No. 146-2019 del 12 de febrero, tomó el acuerdo de autorizar al Ing. Rodrigo Vázquez Quirós, Perito Valuador municipal para que consulte el estado de los expedientes de avalúos enviados al Tribunal Fiscal Administrativo. Con base en dicho acuerdo, el Ing. Vázquez Quirós, mediante oficio CYV-OF-GE-017-2019 del 5 de marzo del 2019, le solicita a la Licda. María de los Ángeles Acuna Salazar, Abogada Instructora del Tribunal Fiscal Administrativo del Ministerio de Hacienda, le informe respecto al estado de los avalúos fiscales que se le han remitido para su respectiva resolución, los que en algunos casos llevan más de tres años en esa instancia; sin embargo, a la fecha no ha recibido ninguna respuesta,

La Administración Municipal debe tomar en cuenta, que si atendiera oportunamente las distintas gestiones que se presentan con el trámite de los avalúos para mantenerlos actualizados, redundaría en un mayor ingreso del canon correspondiente, para darle atención a las mejoras que requiere este importante sector costero para el desarrollo económico y social del distrito.

Al respecto, los datos contenidos en los sistemas de información sean computadorizados, manuales o una mezcla de ambos, deben contar con un alto grado de integridad y exactitud, proveer además los mecanismos de control que garanticen su confiabilidad y oportunidad para su análisis y toma de decisiones por parte de los funcionarios competentes en la consecución de los objetivos y metas de la institución. Asimismo, las instituciones deben implementar y aplicar políticas y procedimientos de archivo apropiados para la preservación de los documentos e información que deba conservar, en virtud de su utilidad o por algún requerimiento técnico o jurídico que se le solicite en un momento determinado<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Oficio L-ZMT-145-2014

<sup>9</sup> Artículo N° 16 de la Ley N° 8292 Ley General de Control Interno; artículo N° 7 de la Ley N° 8422 Ley contra la corrupción y el enriquecimiento ilícito en la función pública; normas N°s. 5.1 a 5.6 del Manual de normas generales de control interno para la Contraloría General de la República y las entidades y órganos sujetos a su fiscalización y normas N°s. 2.2 y 4.3 del Manual Normas técnicas para la gestión y el control de las Tecnologías de Información.



### 2.3 Débiles controles sobre la situación de las sociedades disueltas por la Ley N° 9428

De acuerdo a consultas realizadas en el portal digital del Registro Nacional de la Propiedad y del Ministerio de Hacienda, se determinó que existe una importante cantidad de personas jurídicas que se encuentran disueltas o están morosas conforme con lo dispuesto en el artículo No. 7 de la Ley No. 9428 “Impuesto a las Personas Jurídicas”, sin embargo, tienen presentado ante este Concejo Municipal de Distrito, solicitudes de concesión para terrenos en zona marítimo terrestre, con el propósito de gestionar el trámite de aprobación de las mismas. También se comprobó que existen algunas sociedades que ya tienen la concesión en operación, pero se encuentran en las mismas condiciones antes señaladas, ya sea disueltas o morosas por el no pago del impuesto a las personas jurídicas, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO							
AUDITORIA INTERNA							
MUESTRA VERIFICACION CUMPLIMIENTO LEY 9428							
CEDULA JURIDICA	Estado	Periodos de atraso	Tipo	CEDULA JURIDICA	Estado	Periodos de atraso	Tipo
3-101-239...	disuelta	4	Concesión	3-101-112...	disuelta	4	Solicitud
3-102-181...	disuelta	4	Concesión	3-101-081...	disuelta	al día	Solicitud
3-102-319...	disuelta	al día	Concesión	3-101-081...	disuelta	4	Solicitud
3-101-231...	morosa	1	Concesión	3-101-122...	disuelta	4	Solicitud
3-101-345...	morosa	1	Concesión	3-102-408...	disuelta	3	Solicitud
3-101-153...	disuelta	4	Solicitud	3-101-127...	disuelta	al día	Solicitud
3-101-411...	disuelta		Solicitud	3-101-137...	disuelta	4	Solicitud
3-101-402...	disuelta	3	Solicitud	3-101-221...	disuelta	4	Solicitud
3-101-201...	disuelta	3	Solicitud	3-101-121...	disuelta	4	Solicitud
3-101-136...	disuelta	al día	Solicitud	3-101-121...	disuelta	4	Solicitud
3-101-136...	disuelta	al día	Solicitud	3-101-166...	disuelta	4	Solicitud
3-101-208...	disuelta	4	Solicitud	3-101-137...	disuelta	4	Solicitud
3-101-341...	disuelta	4	Solicitud	3-101-143...	disuelta	4	Solicitud
3-101-131...	disuelta	4	Solicitud	3-101-108...	disuelta	4	Solicitud
3-101-131...	disuelta	4	Solicitud	3-101-108...	disuelta	4	Solicitud
3-101-202...	disuelta	4	Solicitud	3-101-169...	disuelta	4	Solicitud
3-101-145...	disuelta	3	Solicitud	3-101-143...	disuelta	4	Solicitud
3-101-170...	disuelta	al día	Solicitud	3-101-174...	disuelta	4	Solicitud
3-101-332...	disuelta	al día	Solicitud	3-101-144...	disuelta	4	Solicitud
3-101-397...	disuelta	al día	Solicitud	3-101-149...	disuelta	4	Solicitud
3-101-110...	disuelta	4	Solicitud	3-101-154...	morosa	1	Solicitud
3-101-201...	disuelta	al día	Solicitud	3-101-098...	morosa	1	Solicitud
3-101-210...	disuelta	al día	Solicitud	3-101-394...	morosa	1	Solicitud

Fuente: SOCIEDADES DISUELTAS Y MOROSAS ZMT AL 19-11-2019

El artículo 7 de la referida Ley 9428 dispone que el no pago del impuesto establecido en la presente ley por tres períodos consecutivos será causal de disolución de la sociedad mercantil, la empresa individual de responsabilidad limitada o la sucursal de una sociedad extranjera o su representante. /La Dirección General de Tributación enviará al Registro Nacional un informe que contenga el detalle de las sociedades mercantiles, las empresas individuales de responsabilidad limitada o la sucursal de una sociedad extranjera o su representante, que no paguen el impuesto por tres períodos consecutivos, para que el Registro Nacional envíe el aviso de disolución al diario





oficial La Gaceta, de conformidad con el artículo 207 de la Ley N.º 3284, Código de Comercio, de 30 de abril de 1964, y procederá a la cancelación de la inscripción y anotación de bienes.

El referido artículo 207 del Código de Comercio dispone que el aviso de haberse disuelto la sociedad se publicará una vez en "La Gaceta". Dentro de los treinta días siguientes a esta publicación, cualquier interesado podrá oponerse judicialmente a la disolución, que no se base en causa legal o pactada.

En cuanto a la cancelación de concesiones en zona marítimo terrestre en aplicación a lo dispuesto en la Ley 9425, el Instituto Costarricense de Turismo, el 9 de agosto del año en curso, emitió el criterio AL-TA-1252-2019, que en lo que interesa dispone:

*(...)De acuerdo con lo señalado en oficio ZMT-535-2019, esa Municipalidad tiene por extinguida la concesión otorgada a Inversiones Consagración del Bosque S.A., por haber sido disuelta por el Registro Nacional, en aplicación del artículo 6 de la Ley 9024. En este sentido, se debe tener presente que el Capítulo IX, del Código de Comercio establece el proceso de liquidación previsto de las sociedades:*

**"CAPITULO IX**

**De la Liquidación de las Sociedades**

**ARTÍCULO 209.-** *Disuelta la sociedad, entrará en liquidación, conservando su personalidad jurídica para los efectos de ésta.*

**ARTÍCULO 210.-** *La liquidación estará a cargo de uno o más liquidadores, que serán los administradores y representantes legales de la sociedad en liquidación, y responderán por los actos que ejecuten si se excedieren de los límites de su cargo.*

**ARTÍCULO 211.-** *La designación de los liquidadores se hará de conformidad con lo previsto en la escritura social. A falta de tal previsión, se hará por convenio de los socios en el mismo momento en el que se acuerde o reconozca la disolución. Si Asesoría Legal éstos no llegaren a un acuerdo, la designación la hará el juez a gestión de parte interesada, por los trámites establecidos en el Código Procesal Civil.*

*Cuando la sociedad se disuelva por vencimiento del plazo o por sentencia, la designación deberá hacerse dentro de los treinta días siguientes a aquél en que terminó el plazo o en que quedó firme la sentencia que ordenó la disolución.*

**ARTÍCULO 212.-** *La liquidación se practicará de acuerdo con las normas de la escritura social. En su defecto, de conformidad con los acuerdos tomados por la mayoría de socios necesaria para modificar la escritura y con las disposiciones de este Capítulo.*

**ARTÍCULO 213.-** *Los administradores deberán entregar a los liquidadores, mediante inventario, todos los bienes, libros y documentos de la sociedad, y serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios que causen con su omisión.*



*ARTÍCULO 214.- Los liquidadores tendrán las siguientes facultades:*

- a) Concluir las operaciones sociales que hubieren quedado pendientes al tiempo de la disolución, cuando ello fuere legalmente posible;*
- b) Cobrar los créditos y satisfacer las obligaciones de la sociedad;*
- c) Vender los bienes de la sociedad, por el precio autorizado según las normas de liquidación;*
- d) Elaborar el estado final de la liquidación, y someterlo a la discusión y aprobación de los socios, en la forma que corresponda según la naturaleza de la sociedad; y*
- e) Entregar a cada socio la parte que le corresponda del haber social.*

*ARTÍCULO 215.- En la liquidación de las sociedades en nombre colectivo, en comandita, o de responsabilidad limitada, una vez pagadas las deudas sociales, el remanente se distribuirá entre los socios, conforme a las siguientes reglas:*

- a) Si los bienes que constituyen el haber social son fácilmente divisibles, se repartirán en la proporción que corresponda a cada socio en la masa común; Asesoría Legal.*
- b) Si entre los bienes que constituyen el activo social se encontraren los que fueron aportados por algún socio u otros de idéntica naturaleza, se entregarán de preferencia al socio que los aportó, tomándose en cuenta su valor actual;*
- c) Si los bienes fueren de diversa naturaleza, se distribuirán conforme a su valor, en lotes proporcionales a los aportes, compensándose entre los socios las diferencias que hubiere;*
- d) Formados los lotes, el liquidador convocará a los socios a una junta, en la que les dará a conocer el proyecto respectivo, y aquéllos gozarán de un plazo de ocho días hábiles a partir de la junta, para pedir modificaciones, si estimaren afectados sus derechos.*
- e) Si los socios manifestaren expresamente su conformidad, o no formularen oportunamente observaciones, el liquidador hará la respectiva adjudicación, y se otorgarán los documentos que procedan;*
- f) Si los socios formularen oportunamente observaciones al proyecto de división, el liquidador convocará a una nueva junta, en el plazo de ocho días, para que se hagan al proyecto las modificaciones a que haya lugar; si no fuere posible obtener el acuerdo, el liquidador adjudicará en común a los respectivos socios, el lote o lotes respecto de los cuales hubiere disconformidad, y la situación jurídica resultante entre los adjudicatarios se regirá por las reglas de la copropiedad; y*
- g) Si la liquidación social se hiciere en virtud de la muerte de uno de los socios, la división o venta de los inmuebles se hará conforme a las disposiciones de este Código.*

*ARTÍCULO 216.- En la liquidación de las sociedades anónimas y en comandita los liquidadores procederán a distribuir el remanente entre los socios, con sujeción a las siguientes reglas:*





- a) *En el estado final se indicará la parte del haber social que corresponde a cada socio;*
- b) *Un extracto del estado se publicará en "La Gaceta"; Asesoría Legal*
- c) *Dicho estado, así como los papeles y libros de la sociedad, quedarán a disposición de los accionistas, quienes gozarán de un plazo de quince días a partir de la publicación para presentar sus reclamaciones a los liquidadores; y*
- d) *Transcurrido ese plazo, los liquidadores convocarán a una asamblea general de accionistas presidida por uno de los liquidadores, para que apruebe en definitiva el balance de liquidación.*

*ARTÍCULO 217.- Aprobado el balance general de liquidación, los liquidadores procederán a hacer los pagos que correspondan a los accionistas contra la entrega de los títulos de las acciones."*

*Tomando en cuenta lo anterior, esta Asesoría Legal concluye:*

- 1.- Que las personas jurídicas que fueron disueltas con base en la Ley N° 9024, que contaban con concesión debidamente inscrita en el Registro Nacional, deberán realizar el procedimiento de liquidación correspondiente.*
- 2.- Debe quedar demostrado que el liquidador de la sociedad ha sido debidamente notificado sobre el procedimiento seguido por esa Municipalidad, a fin de constatar que existe renuncia o abandono de la concesión, y de esta forma poder declararla extinta, de conformidad con el inciso b), del artículo 52 de la Ley 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre.*
- 3.- Por último, deberá enviarse el acuerdo del Concejo Municipal que declara la extinción de la concesión al Registro Nacional.*

De la normativa emitida es claro que una sociedad mercantil que se encuentre disuelta, conserva su estatus solamente para cumplir con el proceso de liquidación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo "CAPITULO IX "De la Liquidación de las Sociedades", en cuanto a la disposición de los bienes de la empresa y la distribución de remanentes entre los socios, si los hubiere, por lo tanto no puede disponer de un bien demanial del Estado, como son los terrenos en zona marítima, a través de una solicitud de concesión o de la concesión formal, mientras mantenga su estatus de disuelta o en estado de morosidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 9428.

En ese sentido, el Concejo Municipal debe analizar y tomar las decisiones que correspondan, para establecer si jurídicamente, es procedente que las sociedades mercantiles que se encuentran en estado de morosidad del impuesto que regula el artículo 7 de la Ley 9428 pueden continuar el proceso de solicitud de concesión estando en esa condición, y en caso de estar disueltas, si conservan algún derecho o prioridad sobre los terrenos.

También debe considerarse para los casos en que ya se formalizó la concesión, cuál va a ser el procedimiento en el evento de que no se logre una respuesta expedita del liquidador de la sociedad y se tenga que recurrir a alguna de las causales que establece el artículo 52 de la ley 6043.



Igualmente, dentro del análisis que realice este Concejo Municipal, es pertinente que establezca una política y procedimientos para que en el proceso de aprobación de concesiones, se tome en cuenta lo indicado en el artículo 5 de la referida ley 9428, donde señala entre otras cosas, que el Registro Nacional no podrá emitir certificaciones de personería jurídica, certificaciones literales de sociedad, ni inscribir ningún documento a favor de los contribuyentes de este impuesto que no se encuentren al día en su pago. De igual manera, los notarios públicos que emitan certificaciones de personería jurídica y certificaciones literales de sociedad a los contribuyentes que no se encuentren al día con el pago de este impuesto deberán consignar su condición en el documento respectivo. Para estos efectos, los funcionarios encargados de la inscripción de documentos estarán en la obligación de consultar la base de datos que levantará al efecto la Dirección General de Tributación, debiendo cancelarles la presentación a los documentos de los morosos, hasta que estos pongan al día sus obligaciones tributarias con el Estado.

En el caso de las sociedades mercantiles que se encuentren disueltas de conformidad con la normativa ya tratada, debe establecer controles para minimizar el riesgo de que presenten una nueva solicitud de concesión con otra razón social sobre el mismo terreno que ocupan, amparándose en que actualmente está asentada en el sitio.

Cabe agregar, que de acuerdo con los artículos 139 y 144 del Código Notarial, el incumplimiento de esta nueva obligación notarial, se consideraría falta grave y sería penada con suspensión en el ejercicio notarial de hasta seis meses<sup>10</sup>:

## **2.4 Construcciones en zona marítimo terrestre al margen de la Ley 9242**

La Ley No. 9242 “Ley para la regulación de las construcciones existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre” publicada en La Gaceta No. 109 del 9 de junio del 2014, reformada con la Ley No. 9408 “Reforma Ley para la regulación de las construcciones existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre y Ley marco para la declaratoria de zona urbana litoral y su régimen de uso y aprovechamiento territorial” publicada en La Gaceta No. 47 del 7 de marzo del 2017, tienen como objetivo regularizar las construcciones existentes en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, definida en el artículo 10 de la Ley N.º 6043,

---

<sup>10</sup> «Artículo 139.- Clases de sanciones. (...) Existirá falta grave y, por consiguiente, procederá la suspensión en todos los casos en que la conducta del notario perjudique a las partes, terceros o la fe pública, así como cuando se incumplan requisitos, condiciones o deberes propios del ejercicio del notariado, contemplados en las leyes o resultantes de las disposiciones emanadas de las autoridades públicas, en el ejercicio de competencias legales.»

«Artículo 144.- Suspensiones hasta por seis meses. Se impondrá a los notarios suspensión de uno a seis meses, según la gravedad de la falta, cuando: (...) e) Incumplan alguna disposición, legal o reglamentaria, que les imponga deberes y obligaciones sobre la forma en que deben ejercer la función notarial.»



Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas, y legalizar el aprovechamiento de estas, mediante el otorgamiento de concesiones al amparo de dicha ley.

De acuerdo con lo dispuesto en las referidas leyes, se revisaron 45 expedientes de solicitudes de concesión con construcciones con el propósito de determinar el avance en el trámite de regularización de construcciones en la zona restringida de la zona marítimo terrestre que cuenten con un plan regulador costero vigente, y a la normativa ambiental aplicable, obteniendo los siguientes resultados.

Se determinó que en 37 (82%) expedientes consta que la Administración hizo la inspección de las construcciones, tal como lo dispone el artículo 3 de la Ley 9242 y en 8 (18%) de los expedientes, no se localizó el documento que indique que se realizaron esas inspecciones.

De la cantidad de inspecciones realizadas, se constató en los expedientes que 36 (99%) de ellas fueron notificadas a los interesados para que ajustaran las construcciones existentes al plan regulador vigente en cada una de las zonas donde estaban ubicados los inmuebles en 1 caso no se localizó (1%). De estas notificaciones, en 12 casos no se recibió respuesta de los interesados y en los 24 casos restantes, se observó que en un plazo superior a los 6 meses establecidos en la Ley, la mayoría de ellos mostraron su anuencia de hacer los ajustes a las construcciones para adecuarlas al plan regulador de la zona donde están ubicadas, o bien, corregir los planos de catastro de la parcela; sin embargo, en la mayoría de ellos, no consta en los expedientes, que a la fecha, hayan hecho las modificaciones requeridas a las construcciones existentes. Además, de acuerdo a lo observado en los informes que constan en los expedientes revisados, algunas de las construcciones se ubican en terrenos que están afectados por patrimonio natural del Estado, o bien, el plano de catastro donde se asientan, no se ajusta al plan regulador vigente, y en 19 de esos expedientes, no constan informes sobre la situación actual de esas construcciones.

Si bien es cierto, en la mayoría de los expedientes revisados constan los informes de inspección que describen de manera genérica el estado en que se encuentran las construcciones existentes en los predios donde los interesados están solicitando la concesión, las notificaciones emitidas por los funcionarios del Departamento de Zona Marítimo Terrestre a los afectados, no detallan los ajustes que deben realizar a los inmuebles para adaptarlos al plan regulador de la zona; en su lugar, solo se les adjunta el informe de inspección y del Ministerio de Salud, cuando esa entidad ha hecho la inspección en conjunto con el funcionario municipal, razón por la cual, el afectado no tiene claro los aspectos que debe ajustar a la construcción, el plazo en que deben hacerlo y los permisos que debe solicitar para llevar a cabo las obras. Pero también, en algunos casos, no se obtuvo evidencia de que la Administración Municipal haya realizado las inspecciones a esos inmuebles y, en consecuencia, tampoco fueran notificados sus ocupantes sobre las mejoras que debían realizar a las construcciones existentes en el lugar.

Al igual que en el caso de los avalúos, se debe a la ausencia de procedimientos de control que permitan notificar oportuna y correctamente a los afectados, sobre las mejoras que deben efectuar a las construcciones existentes en los terrenos que ocupan de acuerdo a la inspección



previamente realizada, para ajustarlas al plan regulador de la zona, así como también a la ausencia de procedimientos para monitorear el cabal cumplimiento de lo solicitado. Además, la rotación de personal que se ha dado en el Departamento de Zona Marítimo Terrestre y la incongruencia de los datos existentes en los registros auxiliares que se llevan digitalizados con respecto a la documentación contenida en los expedientes, hace que los funcionarios actuales no tengan claridad sobre el estado actual de esas construcciones y como proceder para solventar los reclamos que en muchos casos les presentan los afectados.

Al respecto, la normativa dispone que las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, que cuenten con un plan regulador costero vigente, podrán conservar las construcciones existentes, siempre que se ajusten al plan y a la normativa ambiental aplicable. Cuando las construcciones existentes se ajusten al plan regulador costero vigente, sin necesidad de realizar ninguna modificación, el interesado deberá gestionar la concesión pertinente en un plazo máximo de seis meses, contado a partir de la entrada en vigencia de esta ley. **En caso de que las construcciones existentes requieran modificaciones para ajustarse al plan regulador costero vigente, las municipalidades, en un plazo de seis meses contado a partir de la entrada en vigencia de esta ley, prevendrán a los interesados para que estos, en el plazo improrrogable de seis meses posteriores a la prevención, procedan con las modificaciones pertinentes.** (El subrayado y resaltado en negrita no es del original).

Agotado dicho plazo sin constatar el cumplimiento de la prevención mencionada, la municipalidad procederá al desalojo y la demolición de las obras. Lo anterior, previa información levantada al efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la construcción o instalación<sup>11</sup>.

Es importante señalar que en relación con los plazos estipulados en las referidas leyes No. 9242 y No. 9408 para regularizar las construcciones existentes en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, y legalizar el aprovechamiento de estas, mediante el otorgamiento de concesiones al amparo de dicha ley No. 6043, la Intendencia Municipal de Cóbano realizó una consulta a la Procuraduría General de la República, donde entre otras cosas, le solicitó criterio respecto de: "1. En los casos que se demuestre que los solicitantes se acogieron a la Ley 9242 y la Administración no actuó de acuerdo con su artículo 3º, "y se les prevenga con fecha actual, con el fin de que realicen las modificaciones respectivas pueden continuar con el proceso de solicitud de concesión?; 2. Si la solicitud de ajustarse la Ley 9242 se realizó en tiempo y la administración realizó la inspección respectiva, sin embargo, la misma fue de conocimiento de los interesados pero no medió por parte del departamento de Zona Marítimo Terrestre prevención o corrección alguna en la cual les indicaran los ajustes que requerían al amparo de dicha norma. / En este caso procedería notificar a los interesados para que continúen con el trámite de concesión?; 3. Caso contrario en los que la administración le notifico (sic) formalmente a los

---

<sup>11</sup> Artículo No. 3 Ley 9242



interesados para que solicitarán (sic) ajustarse a la Ley 9242 y el administrado no lo hizo en tiempo./ En los casos en los que ya había un plan regulador aprobado y los administrados que tenían solicitudes que contaban con construcción fueron prevenidos con la notificación y no se acogieron a la Ley 9242, no es posible continuar con el trámite de concesión debido a que el plazo indicado en la ley 9242 concluyó, sin embargo se aclara que con la entrada en vigencia de la Ley 9408 que amplía el plazo de la Ley 9242 si (sic) es posible para los solicitantes acogerse a la misma en los sectores donde no hay en la actualidad plan regulador y la municipalidad realice el mismo en el plazo indicado en el artículo 4 de la Ley 9408./ Es correcto, lo referido en este punto ?”<sup>12</sup>

Entre otras cosas, la Procuraduría General de la Republica ha señalado lo siguiente en cuanto a los plazos estipulados en las referidas leyes No. 9242 y No. 9408:

(...)

“La jurisprudencia constitucional ha reiterado que “los plazos de los procedimientos administrativos son ordenatorios, no perentorios”. (Sala Constitucional, sentencias 226/2016, 18727/2016, 1326/2017, 17471/2017, 2191/2018, 6429/2018, 11379/2018, 13491/2018, 13849/2018, 13932/2018 y 19695/2018)....También la Sala Primera de la Corte ha sustentado la tesis de que si bien “los plazos para la Administración, en principio, son ordenatorios y no perentorios, ello no obsta deba exigirse una causa para su incumplimiento.” (Sentencias 270/2012, 780/2012, 1525/2012, 972/2013 y 967/2017).

(...)

“... el plazo ordenatorio es aquel que pese a haber vencido, permite la actuación administrativa a que se refiere, pero podría generar responsabilidad disciplinaria al funcionario que actúe con incumplimiento grave de sus deberes. (Sala Primera de la Corte, sentencia 1386/2011. Tribunal de Casación Contencioso Administrativo, resoluciones 17/2018 y 124/2018. Tribunal Contencioso Administrativo; Sección IV, sentencia 49/2015; Sección VI, sentencia 19/2019; Sección VII, sentencias 18/2014, 49/2014, 80/2014, 116/2014, 29/2015, y Sección VIII, sentencia 13/2008).

(...)

En la especie, siendo que el artículo 3° de la Ley 9242 y ésta no contienen una calificación expresa de ser perentorio el plazo otorgado a las municipalidades -y concejos municipales de distrito- para prevenir el ajuste de las construcciones en la zona restringida al plan regulador costero, no establecen que la prevención hecha fuera de ese lapso genere nulidad de lo actuado, y tampoco preceptúan

---

<sup>12</sup> Dictamen C 179-2019 del 25 de junio del 2019 de la Procuraduría General de la Republica.



expresamente que la competencia se extingue al vencerse el plazo fijado para hacer la prevención, ha de estimarse ordenatorio. A pesar de su redacción en lenguaje imperativo (“prevendrán”), el plazo no es perentorio, sino ordenatorio.

Sin embargo, también señala la Procuraduría General que *“El hecho de tratarse de un plazo ordenatorio no legitima a las administraciones públicas a prolongar indefinidamente la decisión de los asuntos, las que en el ejercicio de sus potestades, competencias o atribuciones deben dictar los actos procedimentales sin dilaciones indebidas. El retardo injustificado vulnera el derecho fundamental a una justicia administrativa pronta y cumplida (artículo 41 constitucional) ... el Concejo Municipal de Distrito debió haberles prevenido, dentro de los seis meses posteriores a su entrada en vigencia, hacer las modificaciones necesarias a las construcciones ubicadas en la zona restringida, para adecuarlas al plan regulador costero. Si lo omitió, ha de hacerlo a la brevedad posible, y seguir el trámite que señala su artículo 3°. Como se desprende del texto normativo en cuestión, el administrado sólo podría gestionar la concesión y continuar el trámite una vez realizadas las modificaciones requeridas para ese ajuste, en el plazo improrrogable de seis meses posteriores a la prevención, y éstas hayan sido constatadas a satisfacción del municipio”*. También dispone la Procuraduría general que *“...al no haber prevenido a los interesados, dentro de los seis meses que siguieron a la entrada en vigencia de esa Ley, realizar las modificaciones a las construcciones en la zona restringida, a fin de que se conformaran al plan regulador costero, ha de hacerlo a la brevedad”*

Asimismo, señaló la Procuraduría General que cuando las municipalidades hayan prevenido a los interesados hacer las modificaciones pertinentes, *“estos, a partir de ese momento, contaban con un “plazo improrrogable” de seis meses para ello, agotado el cual y constatada la inobservancia de la prevención, el municipio debía proceder al desalojo y demolición de las obras. Luego, al estar supeditada la concesión a la previa conformidad de las construcciones al plan regulador costero, según comprobación municipal, y habiéndose verificado que las modificaciones no se ejecutaron, no podría gestionarse la solicitud y trámite de concesión dentro del marco de la Ley 9242”*. Sin embargo, también indico que se debe observar que la Ley 9577 del 27 de junio de 2018, denominada “Protección a los ocupantes de zonas clasificadas como especiales” suspendió, por el plazo de treinta y seis meses, el desalojo de personas, la demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en la zona marítimo terrestre, entre otros bienes demaniales, salvo aquellas que sean ordenadas mediante resolución judicial o administrativa, en firme, con fundamento en la comisión de daño ambiental o en la existencia de un peligro o amenaza al medio ambiente. Por lo que, con la salvedad dicha, la Ley 9577 impide, durante el plazo de vigencia, el desalojo de personas y demolición de obras a que se refiere el artículo 3° de la Ley 9242. El artículo 6° de la Ley 9577 autoriza a las municipalidades, en las zonas de su competencia, a aplicar la moratoria en los términos que establece, previo dictamen favorable del órgano municipal competente. Y el ordinal 7° ibídem dispone que el Estado deberá tomar las medidas óptimas para el ordenamiento de las zonas clasificadas como especiales, comprensivas de la zona marítimo terrestre.





Asimismo, la Ley No. 9408 dispone que las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo terrestre que no cuenten con un Plan Regulador Costero vigente dispondrán de cuatro años para concretar la aprobación del plan<sup>13</sup>. Durante dicho plazo, las municipalidades podrán conservar las construcciones existentes, en tanto la autoridad administrativa o judicial competente no acredite la comisión de daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio ambiente. Asimismo, dichas construcciones podrán ser utilizadas a título precario siempre que medie el pago de un canon por uso de suelo a título precario, fijado por la municipalidad de la respectiva jurisdicción. El pago por uso del suelo en precario no generará derecho alguno. A partir de la entrada en vigencia del Plan Regulador Costero de la respectiva jurisdicción, las construcciones que se conserven dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre deberán ajustarse a dicha planificación.

Igualmente, este Concejo Municipal debe tomar en cuenta que a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo terrestre no pueden autorizar ni permitir nuevas construcciones que no estén respaldadas en una concesión debidamente aprobada, inscrita y ajustada al plan regulador costero vigente<sup>14</sup>.

Asimismo, como complemento a los enunciados estipulados en esta Ley, es preciso recordar a este Concejo Municipal, que el Instituto Costarricense de Turismo en la sesión ordinaria de Junta Directiva No. 5865, del 22 de octubre del 2014 como ente superior de la vigilancia de todo lo referente a la zona marítimo terrestre, emitió un comunicado a las municipalidades con jurisdicción costera, para que, en su gestión como administradora de ese bien patrimonial del Estado, incluyeran en los tramites de expedientes de concesiones los controles pertinentes para cumplir con lo dispuesto en la Ley No. 9242, reformada a su vez con la Ley No. 9408.

## **2.5 Inconsistencias en los planes reguladores**

La Ley No. 6043 del 17 de febrero de 1977, establece que el Estado y sus instituciones, como parte de las labores de vigilancia y protección que les corresponde desarrollar, deben propiciar el desarrollo ordenado y planificado de los territorios ubicados dentro de la zona marítimo terrestre del país, gestionando, principalmente, la preparación, aprobación e implementación de los planes reguladores costeros que resulten necesarios.

Asimismo, la referida Ley No. Ley 6043 y su reglamento disponen que las municipalidades no podrán otorgar concesiones en las zonas turísticas, sin que el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo hayan aprobado o

---

<sup>13</sup> Artículo 4 Ley 9408 del 7 de marzo del 2017

<sup>14</sup> Artículo No. 6 Ley 9242



elaborado los planos de desarrollo de esas zonas, los cuales pueden comprender total o parcialmente la zona turística respectiva<sup>15</sup>.

Según estimaciones realizadas con base en el Sistema de Información Geográfica del Concejo de Distrito de Cobano, el área aproximada de zona marítima terrestre de Cóbano es de 8.81 km<sup>2</sup>, donde 3.41 km<sup>2</sup> corresponden a áreas reguladas, 0.73 km<sup>2</sup> son áreas no reguladas, 1.46 km<sup>2</sup> pertenece a propiedades privadas y 3.21 km<sup>2</sup> están consideradas como terrenos que son patrimonio natural del estado, tales como: Reserva Natural Absoluta Cabo Blanco, De Río Bonito hasta Piedra Colorada (Reserva Natural Absoluta Nicolas Wessberg, Refugio Nacional Mixto de Vida Silvestre Romelia), de Rio Bongo a Quebrada Chapetón (Refugios Nacional de Vida Silvestre Caletas-Ario).<sup>16</sup>

Lo anterior permite concluir que de los 4.14 km<sup>2</sup> del área estimada de zona marítima terrestre que puede ser regulada en el distrito, aproximadamente el 18% todavía carece de ese importante instrumento de planificación, con lo cual el objetivo de propiciar el desarrollo ordenado y planificado de las zonas costeras plasmado en la citada Ley No. 6043, aún no se ha logrado, a pesar de que han transcurrido 42 años desde la entrada en vigencia de dicho cuerpo normativo. Esto además limita el desarrollo efectivo de estos terrenos, pues no permite el otorgamiento estratégico de concesiones y el cobro del canon por ocupación correspondiente a actividades que vendrían a proveer los recursos sanos que tanto requiere el municipio para impulsar el desarrollo de esas áreas.

Adicionalmente, se pudo establecer que a la fecha del 82% (3.41 km<sup>2</sup>) del área regulada solamente se ha concesionado el 26%(0.90Km<sup>2</sup>). Es decir, que el 74% (2.51 kms<sup>2</sup>) no se ha logrado concesionar. Las razones que median en esta situación están relacionadas en su mayoría, con problemas de construcciones en las áreas a concesionar, solicitudes que invaden el patrimonio natural del Estado, falta de gestión de los solicitantes o de la Administración, avalúos pendientes, pero además, existe otra problemática que ha limitado considerablemente la concesión de la zona regulada y es que de los 14 planes reguladores vigentes solamente uno fue elaborado por el ICT y el Concejo Municipal, los demás son planes reguladores elaborados por privados y datan de los años 2000 al 2005 y que en muchos casos presentan problemas importantes de traslapes, vialidad, reglamentación y otros que hacen difícil su implementación en el campo. Incluso, se pudo notar que hay un plan regulador que por sus defectos de vialidad y traslapes solamente ha permitido adjudicar una concesión.

De la revisión de algunos de los informes de inspección<sup>17</sup>, elaborados en acatamiento del Reglamento a la Ley 6043 que dispone como uno de los requerimientos previos al otorgamiento de una concesión en zona marítimo terrestre, que revisada la solicitud y encontrándose sin defecto, la municipalidad hará una inspección del sitio y elaborará un informe

<sup>15</sup> Artículo No. 38 de la Ley y 19 de su reglamento.

<sup>16</sup> PT 3-02 AREA ZMT ESTIMADA EN BASE A PLANES REGULADORES 26-11-19

<sup>17</sup> Informe técnico topógrafo





sobre la inspección realizada<sup>18</sup> se puede obtener por ejemplo que la información contenida en el plano de catastro que presentan los potenciales concesionarios sobre un determinado predio, no coincide con la lámina de uso del plan regulador vigente del sector, ya que la ubicación de las áreas de zonificación de acuerdo a los mojones oficiales existentes difieren con los derroteros actuales, provocando que hayan traslapes con otros terrenos como por ejemplo, los que pertenecen al patrimonio natural del Estado, o bien, con la viabilidad del sector.

Sin embargo, de acuerdo con lo manifestado por el perito topógrafo de este ayuntamiento, la solución a estas situaciones la están planteando en el plan regulador integral que están elaborando en coordinación con el INVU e ICT y solamente en caso de que este plan sufra algún retraso, se estaría valorando la posibilidad de rectificar las láminas que presenten estos problemas, esto por el costo que implica para la Administración Municipal hacer todo el procedimiento de corrección, publicación, audiencias, etc. para corregir porciones de los planes reguladores que presenten esos defectos.

### **3. CONCLUSIONES**

El estudio realizado permitió determinar que hay personas físicas y jurídicas, que en nombre propio y en representación de entidades jurídicas donde tienen una participación accionaria importante, al día de hoy se encuentran tramitando ante este Concejo Municipal de Distrito, la aprobación de más de una solicitud de concesión en la zona marítimo terrestre, Adicionalmente, como agravante se pudo detectar que en algunos de los casos observados, tales sociedades han sido constituidas en el país por extranjeros.

Igualmente, se detectaron deficientes controles sobre el tratamiento de los recursos de apelación presentados contra los avalúos de los terrenos de la zona marítimo terrestre, así como también existe una importante cantidad de sociedades jurídicas que se encuentran disueltas o están morosas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo No. 7 de la Ley No. 9428, sin embargo, tienen presentado ante este Concejo Municipal de Distrito, solicitudes de concesión para terrenos en zona marítimo terrestre, con el propósito de gestionar el trámite de aprobación de las mismas. También se comprobó que existen algunas sociedades que ya tienen la concesión en operación, pero se encuentran en las mismas condiciones antes señaladas, ya sea disueltas o morosas por el no pago del impuesto a las personas jurídicas.

En el trámite de regularización de construcciones en la zona restringida de la zona marítimo terrestre que cuenten con un plan regulador costero vigente sobre una muestra de 45 expedientes, se determinó que, en 37 expedientes, consta que la Administración hizo la inspección de las construcciones, tal como lo dispone el artículo 3 de la Ley 9242. No obstante, en 8 de los expedientes, no se localizó el documento que respalda esas inspecciones, y de la cantidad de inspecciones realizadas, se constató en los expedientes que 36 de ellas fueron notificadas a los interesados para que ajustaran las construcciones existentes al plan regulador

---

<sup>18</sup> Artículos 34, 35, 36 y 37 del Reglamento a la Ley de zona marítimo terrestre.



vigente en cada una de las zonas donde estaban ubicados los inmuebles. De estas notificaciones, en 12 casos no se recibió respuesta de los interesados sobre la notificación que se les remitió y en los 24 casos restantes, se observó que en un plazo superior a los 6 meses establecidos en la ley, la mayoría de ellos mostraron su anuencia de hacer los ajustes a las construcciones para adecuarlas al plan regulador de la zona donde están ubicadas, o bien, corregir los planos de catastro de la parcela; sin embargo, en la mayoría de ellos, no consta en los expedientes, que a la fecha, hayan hecho las modificaciones requeridas a las construcciones existentes. Además, en 19 de esos expedientes, no constan informes sobre la situación actual de esas construcciones.

Por otra parte, algunos de los planes reguladores vigentes, presentan defectos que provocan traslapes de terrenos solicitados en concesión principalmente con terrenos que pertenecen al patrimonio natural del Estado, o bien, con la viabilidad del sector. Además, el sistema de información para el control de expedientes relacionados con las concesiones de terrenos en zona marítimo terrestre que no permite la trazabilidad entre la información contenida en los registros auxiliares que se llevan digitalmente con la documentación de los expedientes relacionada entre otras cosas con la apelación de los avalúos por parte de los interesados en adquirir una concesión. Adicionalmente, esos registros auxiliares se mantienen desactualizados.

En virtud de lo determinado en el presente estudio, se emitieron las respectivas recomendaciones al Concejo y la Intendencia Municipal, con el fin de que se adopten las medidas correctivas que procuran fortalecer los controles para la recepción, aprobación e inscripción de solicitudes de concesiones de zona marítimo terrestre.

#### **4. RECOMENDACIONES**

##### **4.1 Al Concejo Municipal**

1. Gestionar el diseño, aprobación y puesta en operación, de una política que permita a la Administración la toma de decisiones efectivas en cuanto al trámite de aprobación de las solicitudes de concesión en la zona marítimo terrestre que presentan las sociedades constituidas en el país por extranjeros, o bien, personas físicas y jurídicas, que en nombre propio o en representación de entidades jurídicas donde tienen una participación accionaria importante, se cumpla con el principio de distribución equitativa y utilización racional de la tierra que deben procurar los planes de desarrollo o planes reguladores en la zona marítimo terrestre<sup>19</sup>; con el fin de evitar que esos terrenos se concentren en pocas manos y por el contrario, lograr un mayor acceso al disfrute y aprovechamiento de ese tipo de terrenos, procurando con ello, minimizar entre otros riesgos, los que podrían configurarse como un fraude de Ley. Asimismo, para que en el caso de solicitudes de concesión a nombre de sociedades que se encuentren disueltas o morosas, se cumpla con lo que establece la

---

<sup>19</sup> <sup>19</sup> Artículos 50 y 74 de la Constitución, 57, inciso a), de la Ley 6043.



normativa.

Para la acreditación del cumplimiento de esta recomendación se otorga el plazo de tres meses, al final del cual debe remitir a esta Auditoría Interna, copia del documento que regula ese tipo de solicitudes de concesión. Ver puntos 2.1 y 2.3 de este informe.

2. Brindar, en la forma y condiciones que le corresponden conforme a su competencia el apoyo necesario a las acciones que proponga la Administración para el cumplimiento de las recomendaciones giradas por esta Auditoría Interna, en el punto 4.2 de este informe, con el fin de potenciar las oportunidades de mejora en la gestión municipal, a efecto de contar con información de mayor calidad para la toma de decisiones de los Jerarcas y Titulares subordinados, y transparencia de la gestión.

Es importante que este Jerarca esté atento, "in vigilando" de la efectiva implementación de las alternativas de mejora que adopte la Administración del Concejo Municipal de Distrito de Cobano.

#### **4.2 A la Intendencia Municipal**

1. Diseñar, divulgar e implementar, los mecanismos de control necesarios para verificar oportunamente el cumplimiento efectivo de:
  - a. Las acciones ejercidas por la Administración sobre las apelaciones que se presentan sobre los avalúos a los terrenos en zona marítimo terrestre, con el propósito de mantenerlos actualizados para el cobro del canon correspondiente, para así, incrementar la recaudación de este tipo de tributos. Ver punto 2.2 de este informe.
  - b. Las acciones tomadas por la Administración, para determinar si jurídicamente, es procedente que las sociedades mercantiles que se encuentran en estado de morosidad del impuesto que establece el artículo 7 de la Ley 9428 puedan continuar el proceso de solicitud de concesión estando en esa condición, y en caso de estar disueltas, si conservan algún derecho o prioridad sobre los terrenos y cuál es el trámite que corresponde para cada caso. Ver punto 2.3 de este informe.
  - c. Los controles que permitan monitorear y comprobar que las construcciones inmobiliarias asentadas en los terrenos que se encuentran en proceso de concesión, se ajustan a los requerimientos de los planes reguladores vigentes donde están ubicadas, en cumplimiento de lo que establece la Ley No. 9242, reformada a su vez con la Ley No. 9408.

La acreditación del cumplimiento de esta recomendación se hará mediante la remisión a esta auditoría interna en el plazo de tres meses, de la normativa aprobada que contenga las acciones tomadas e implementadas para solucionar las deficiencias comentadas.



2. Girar instrucciones a la Encargada del Departamento de Zona Marítimo Terrestre para que en los casos donde no se haya prevenido correctamente a los interesados sobre las modificaciones requeridas para adaptar las construcciones al plan regulador costero, en cumplimiento de lo que establece la Ley No. 9242, reformada a su vez con la Ley No. 9408, se proceda a la mayor brevedad con la notificación, aplicando los mecanismos de control establecidos, conforme a los requerimientos antes indicados. Ver punto 2.4 de este informe.

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

3. Ordenar a la Encargada del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, que realice un análisis y actualización de la información que contienen los registros auxiliares que llevan en hojas electrónicas para el control de la solicitudes y concesiones otorgadas en la zona marítima terrestre de este distrito, que permita mantenerlos actualizados y establecer una trazabilidad entre la información contenida en esos registros auxiliares y la documentación que contiene cada uno de los expedientes relacionados con la gestión para el cobro del canon correspondiente y de la regulación de construcciones en cumplimiento de lo que establece la Ley No. 9242, reformada a su vez con la Ley No. 9408.. Ver punto 2.2, 2.3 y 2.4 de este informe

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

4. Girar instrucciones al equipo que está elaborando el plan integral costero de este Distrito, para que se tomen en cuenta y se corrijan en ese instrumento de planificación, las deficiencias de traslapes que presentan los planes reguladores vigentes.

Para la acreditación del cumplimiento de esta recomendación se otorga el plazo de cinco meses, para que se remita a esta Auditoría Interna, un informe de las acciones tomadas por el equipo que está trabajando en el plan integral costero y la Intendencia Municipal para corregir las deficiencias señaladas en el punto 2.5 de este informe.

## 5. CONSIDERACIONES FINALES

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