



*Concejo Municipal de Distrito de Cóbano*  
*Auditoría Interna*

---

**19 de agosto, 2019**  
**Informe N°. AIM-04-2019**

**Señora**  
**Cintha Rodríguez Quesada**  
**Intendente Municipal**  
**Concejo Municipal de Distrito de Cóbano**  
**PUNTARENAS**

Estimada señora:

**Asunto:** Denuncia recibida sobre el desarrollo de actividades lucrativas y construcción de obras sin la aparente licencia municipal

### **I INTRODUCCIÓN**

Esta Auditoría Interna, en el ejercicio de las potestades de fiscalización que le confiere la Ley General de Control Interno nro. 8292, atendió una solicitud de estudio que le hiciera el Concejo<sup>1</sup> sobre una denuncia ciudadana acerca del desarrollo de actividades lucrativas y la ejecución de obras, las cuales presuntamente, no contaban con la licencia municipal respectiva o bien, las construcciones que se llevan a cabo del todo no se ajustan a las autorizadas en el permiso de construcción, esto en el sector de Santa Teresa.

Según la solicitud presentada por el interesado ante el Concejo, él ha presentado reiteradas denuncias ante la Administración; sin embargo, no han sido atendidas por cuanto las situaciones prevalecen.

De hecho como parte de la documentación aportada por el ciudadano denunciante destacan los oficios CMS 299-2018 del 6 de junio del Departamento de Secretaría donde transcribe el acuerdo 10 de la sesión ordinario 109-18, artículo X, inciso d) del 29 de mayo de 2018, en el cual se da el pase de la denuncia que presenta el interesado con copia al Departamento de Zona Marítimo Terrestre y se dice que la misma debe agregarse al expediente de reincidencias del concesionario. También se le solicita a la Administración contestar al denunciante en un plazo máximo de 10 días después de notificado el acuerdo.

El 01 de agosto de 2018, con oficio CMS 375-2018 dirigido a la Sra. Intendente y al Asesor Legal, se les transcribe el acuerdo 5 de la sesión ordinaria 117-18, artículo X, inciso g) del 24 de julio de 2018, dando pase al Asesor Legal de las denuncias recibidas para que realice un seguimiento de lo actuado y emita un informe al Concejo y también se trasladan a la Intendente para que las atienda lo antes posible y se brinde respuesta con copia al Concejo.

Por otra parte, el ciudadano interesado, dentro de la información que aporta, detalla 13 documentos remitidos a este CMD entre marzo y agosto de 2018, relacionados con los temas que está denunciando.

Cabe indicar, que en relación con la denuncia ciudadana recibida por el Concejo; en la sesión ordinaria 171-19 del 30 de julio de 2019, acuerdo n.º 4, la señora Intendente Municipal, informó sobre las acciones que se vienen realizando en torno a las situaciones presentadas por el referido ciudadano ante el CMD de Cóbano.

---

<sup>1</sup> Sesión número 170-19, artículo x, acuerdo 9, del 30 de julio de 2019



Respecto de lo señalado por la señora Intendente, entre otros aspectos relevantes y en lo que interesa al caso se acordó:

*ARTICULO IX. INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION*

a. (...)/ *CONSIDERANDO:*

-Que se han conocido varias denuncias y el denunciante alega que la administración no le ha contestado.

-Que la administración ha presentado un oficio informando de la forma en que se ha procedido.

**ACUERDO N°4**

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA:

“Comunicarle al denunciante que según informe presentado por la administración esta manifiesta que todas las denuncias presentadas se han valorado y se está actuando conforme a derecho”. ACUERDO UNANIME.”

**2. RESULTADOS**

De acuerdo con las revisiones efectuadas respecto de los temas objeto de denuncia por parte del ciudadano y según se obtuvo evidencia, el Departamento de Patentes de este Concejo, ha realizado, en diferentes oportunidades, la clausura de actividades lucrativas en el sitio del concesionario denunciado. También se corroboró que se ha llevado a cabo la clausura de obras a cargo de ese concesionario, por establecerse que las edificaciones que se ejecutaban del todo no responden conforme el permiso de construcción autorizado.

Por otro lado, como parte de las indagaciones, esta Auditoría Interna determinó, situaciones particulares con la concesión otorgada y la recepción de la vía pública que se localiza en el área concesionada.

**2.1 Acerca de la clausura de actividades lucrativas no autorizadas**

Como parte de las indagaciones realizadas por esta Auditoría Interna, en torno al tema objeto de análisis, se comprobó que, en primera instancia, el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano (CMD) ha atendido y ha clausurado, en distintas oportunidades, el desarrollo de actividades lucrativas para las cuales, el concesionario no contaba con la licencia municipal.

En ese sentido, conforme a la documentación que consta en el expediente del Departamento de Patentes y otras unidades administrativas consultadas, entre los meses de marzo a agosto de 2018 esa unidad administrativa tramitó seis actas de clausura por el desarrollo de actividades bailables que no contaban con la licencia municipal respectiva.

De tal manera, sobre este aspecto, esta Auditoría logró comprobar que razonablemente la Administración ha procedido con las respectivas gestiones, según lo permite el marco jurídico y en procura de buscar la solución a las situaciones presentadas en relación con eventos bailables, expendido de licor, sin que para los efectos el interesado contara con la patente para el desarrollo de este tipo de actividades de diversión.



Sobre el hecho de realizar actividades lucrativas sin contar con la licencia municipal respectiva, la Ley No.7866, "TARIFA DE IMPUESTOS MUNICIPALES DEL CANTÓN CENTRAL DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS"<sup>2</sup>, en su artículo 11 (Sanciones) en su inciso c) ordena que la Administración Municipal queda facultada para ordena la suspensión de la licencia municipal, así como aplicar otras sanciones administrativas o penales establecidas en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, con observancias del debido proceso, a los contribuyentes o sus representantes, según sea el caso en que incurran por cualquiera de las siguientes causales:

**"3) No contar con la licencia municipal respectiva." y "4) Tolerar una o más actividades sin licencia municipal dentro del mismo establecimiento."**

Indica dicho artículo que el procedimiento de suspensión se realizará mediante la comprobación de las causales y la notificación al respecto entregada en el establecimiento con la firma de recibo.

En la notificación, de forma expresa, se concederá un plazo improrrogable de tres días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación, para que el contribuyente presente ante la Administración las pruebas en descargo. En caso de no desvirtuarse la infracción que se le imputa, la Administración tendrá cinco días para dictar la resolución de suspensión de la licencia y ordenar el cierre del establecimiento.

En relación con las acciones tomadas por la Administración, se conoció que al infractor se le había suspendido temporalmente la patente, pero en atención a un compromiso adquirido por el interesado de no incurrir en las faltas determinadas, se le habilitó de nuevo la patente con la que ordinariamente ha contado y la Administración ha estado monitoreando para comprobar que no ejecute las actividades por las cuales fue sancionado.

No obstante, lo actuado por la Administración del CMDC, corresponde señalar que esa instancia debe velar porque las acciones correctivas que se adopten se ajusten a lo que establece el marco normativo aplicable. Por lo que la Administración bajo la tutela de la Intendencia Municipal y como parte de las actuaciones<sup>3</sup> que viene llevando a cabo respecto de este asunto, debe valorar las acciones que corresponde adoptar incluso tomando como referencia otros casos que ha atendido por hechos similares y en los cuales se ha adoptado medidas administrativas diferentes.

## 2.2 Respetto de la ejecución de obras constructivas no autorizadas

El CMDC aprobó por medio del permiso de construcción N° 171/2017 a la empresa concesionaria en el sitio de Santa Teresa, la ejecución de varias obras que consideraba, entre otros, la construcción de cuatro cabinas. Ahora bien, según consta en el Departamento de Zona Marítimo Terrestre (ZMT), en un informe técnico y un contraste de la Zona de Protección de Quebrada (ZPQ) realizado por el ingeniero topógrafo de ZMT, se determinó que existe una cabina construida que está abarcando parcialmente la ZPQ y que tiene un área de 3.4 m<sup>2</sup> dentro de la ZPQ del plano de catastro.

<sup>2</sup> Actualizada al 26 de enero del-2000. Publicación del 12 de abril de 1999.

<sup>3</sup> Según acuerdo 4 de la sesión ordinaria 171-19 del 30 de julio de 2019.



**Concejo Municipal de Distrito de Cóbano**  
**Auditoría Interna**

**19 de agosto, 2019**  
**Informe N°. AIM-04-2019**  
**Página 4 de 8**

En el informe de inspección denominado seguimiento permiso de construcción 171/2017, se hace ver que se presentaron variaciones en la construcción, que se modificó altura de las construcciones de 4.18 mts y se aumentó a 6.40 mts; se habilitó un segundo nivel en los cuatro módulos de cabinas y en planos se indican de un nivel. En virtud de las inobservancias al permiso de construcción aprobado, el CMDC clausuró el desarrollo de las obras.

En vista de esta acción municipal, la concesionaria presentó ante el CDMC un nuevo perfil de proyecto y en la sesión ordinaria 142-19 del 15 de enero de 2019, la Administración propuso al Concejo, la suscripción de un adendum (adenda), al proyecto de resolución con el fin de que se adicione una cláusula legal referente a la garantía de ejecución del proyecto y actualizar la cláusula de la información de la Declaratoria de Aptitud Turística.

En ese sentido, entre otros aspectos relevantes tratados en esa sesión, según oficio OFICIO-ING-005-2019 del 10 de enero 2019 del Ingeniero Municipal, indica que el nuevo perfil de proyecto cumplía con la densidad, constructiva, porcentaje de cobertura, altura máxima, metros de retiro y porcentajes de construcción de acuerdo al Plan Regulador y disposiciones del Instituto Costarricense de Turismo (ICT). El Concejo aprobó la propuesta formulada por la Intendencia Municipal.

Ahora bien, a pesar de lo aprobado por el CMDC, el 13 de agosto de 2019 el ICT informa a este ente local que denegó la aprobación de la adenda al contrato de concesión<sup>4</sup> y para lo cual hace las siguientes observaciones al caso:

“Otras Observaciones (RT) NO INDICA EL ÁREA TOTAL OCUPADA POR LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, LAS CONSTRUCCIONES NO RESPETA LOS RETIROS ESTABLECIDOS EN EL PRV, EXISTENCIA DE OBRAS CONSTRUIDAS QUE DIFIEREN DE LAS OBRAS APROBADAS POR EL ICT EN PLANOS, CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA PARCELA IRREPETAN EL P.R.V.”

De acuerdo con lo expuesto en este informe, es claro que el Concejo clausuró las obras ejecutadas sin permiso municipal que llevaba a cabo el propietario infractor, considerando estas, como una falta tipificada por la Ley de Construcciones N° 833, en su artículo 89 inciso c) el cual indica que infringe esa ley el propietario que ejecute una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado.

Por su parte, el artículo 88 de esa Ley dice que las municipalidades, entre sus facultades, pueden imponer sanciones por las infracciones a las reglas de este Ordenamiento que serán las que se han especificado en el cuerpo normativo y su Reglamento (multas, clausuras, desocupación, destrucción de la obra, etc.).

Ahora bien, como parte de la información analizada se conoció que el interesado solicitó al CMDC un nuevo permiso de construcción para ampliar las obras propuestas en la parcela concesionada y en teoría ajustar la situación irregular determinada en su momento por esta Administración.

---

<sup>4</sup> Por medio del oficio G-1614-2019



No obstante, considerando el rechazo del nuevo perfil de proyecto por parte del ICT la Administración y la Intendente Municipal como jerarca responsable, como parte de las acciones<sup>5</sup> que llevan a cabo respecto de este asunto, debe valorar las medidas que corresponde adoptar en torno al tema de las infracciones a la Ley de Construcciones N° 833 incluso, tomando como referencia otros casos que ha atendido por hechos similares y lo resuelto por el ICT, con el fin de que las medidas que se adopten, en cuanto a la aprobación o no de nuevas solicitudes de permisos de construcción, no riñan con el marco jurídico y menos generen un riesgo al patrimonio del Concejo.

### 2.3 Acerca de la inscripción de calle pública

En virtud del proceso del otorgamiento del permiso de construcción número 171/2017, se determinó que el CMDDC no ha concluido el trámite de traspaso de la calle pública que da acceso al área de concesión.

La concesión fue otorgada con fundamento en un plano visado en el 2008<sup>6</sup> por el Intendente de ese entonces. Este plano en la actualidad presenta un problema de traslape con la Zona de Protección de Quebrada (ZPQ). Adicionalmente, se demarcó una calle pública de acceso que aún forma parte de propiedad privada que antes era servidumbre de paso (en el plano, pero no en Registro).

El contrato de concesión se firmó por parte del Intendente el 29 de setiembre de 2009. Posterior a este acuerdo y antes de la aprobación de la concesión por parte del ICT en el 2015, se firmaron al menos cuatro adendum al contrato por errores u omisiones.

Estos errores u omisiones aparentemente han venido siendo subsanados por el concesionario y están relacionados con construcciones en el sitio; la omisión de transcripción del acuerdo de aprobación, la solicitud de modificación de plano demarcando la ZPQ, la parcela no tiene acceso a calle pública, el acceso no forma parte del plan regulador y que el 52% del capital accionario pertenece a un residente, entre otros.

Otro tema sensible determinado es que en el expediente de Zona Marítimo Terrestre (ZMT) no consta la distribución accionaria actualizada y ya se han firmado adendum al contrato con personas que figuran como representantes distintos a los originales, con el consecuente riesgo de no verificarse las calidades de los integrantes de la sociedad para corroborar que no se esté infringiendo lo que regula la Ley de Zona Marítimo Terrestre en cuanto a las concesiones otorgadas a personas jurídicas.

Con respecto al lote para destinarlo a calle pública, el 30 de junio de 2014, el Concejo aprobó la aceptación de la donación de un lote para que sirviera de calle<sup>7</sup> de acceso al área concesionada. Respecto de esta donación, a pesar de existir la aceptación por parte del Concejo, hoy en día no está registrada a nombre del CMDDC, no quedó constituida como calle pública y con el agravante que la persona (jurídica) que realizó la donación, cambio de representantes, aunque dos de ellos que se mantienen son también parte de la empresa a la que se le concesionó el área en la zona restringida.

<sup>5</sup> Según acuerdo 4 de la sesión ordinaria 171-19 del 30 de julio de 2019

<sup>6</sup> Plano catastrado número P-1312887-2008

<sup>7</sup> Plano catastrado P-1694809-2013



El trámite de aceptación de la calle lo enviaron para aprobación del Concejo Municipal de la Municipalidad de Puntarenas y a la fecha no consta que haya sido aprobada y no ha sido traspasada. Es decir que actualmente hay una concesión que legalmente está enclavada a la que se le aprobó un permiso de construcción y una patente de restaurante y de licencia de expendio de licores.

Respecto de lo expuesto, resulta importante que la Administración del CMDC tome las acciones correspondientes para definir el tema de la calle pública que da acceso a la concesión objeto de análisis, para lo cual, por medio de un oficio de carácter confidencial, esta Auditoría suministrará la información pertinente que coadyuve en la toma de decisiones.

También, corresponde revisar, como parte de las actuaciones<sup>8</sup> que viene realizando la Intendencia Municipal, registrar como corresponde los nombres de las personas miembros de la sociedad a la que se le otorgó la concesión, con el fin de verificar el cumplimiento que dispone la normativa.

Para ello se debe corroborar lo que establece el artículo 47 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, en el sentido de que no se otorgarán concesiones a extranjeros que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años; a sociedades anónimas con acciones al portador; a sociedades o entidades domiciliadas en el exterior; a entidades constituidas en el país por extranjeros; y a entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros. Asimismo, las entidades que tuvieren concesiones no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros. En todo caso, los traspasos que se hicieren en contravención a lo dispuesto aquí carecerán de toda validez.

### **3. CONCLUSIONES**

En conclusión, se establece que la empresa que goza de la concesión en la Zona Marítimo Terrestre en el sector de Santa Teresa ha realizado actividades lucrativas para lo cual no estaba autorizada; ejecutó obras que no guardan relación ni concordancia con el permiso de construcción, ni el perfil de proyecto aprobado. No se ha concluido con la tramitación respectiva para que el terreno donado como calle pública que da acceso a la concesión pueda ser inscrito a nombre del CMDC.

Si bien, la administración del CMDC ha tomado acciones sobre los dos primeros temas (desarrollo de actividades lucrativas sin autorización, construcción de obras al margen del permiso autorizado), es indispensable que en las acciones que está llevando a cabo y conforme a lo aprobado por el Concejo en el acuerdo 4 de la sesión ordinaria 171-19 del 30 de julio de 2019, se establezcan claramente las medidas pertinentes para subsanar las situaciones denunciadas conforme lo dicta la normativa.

Asimismo, se determinen las actividades necesarias para la inscripción del lote que sirve como calle pública y se verifique y fortalezca el control sobre la integración de las personas jurídicas a quien se les ha otorgado concesión.

---

<sup>8</sup> Según acuerdo 4 de la sesión ordinaria 171-19 del 30 de julio de 2019



#### 4. RECOMENDACIONES

Por lo expuesto, se emite a la Intendente Municipal las siguientes recomendaciones, considerando para los efectos lo aprobado por el Concejo en el acuerdo n.º 4 de la sesión ordinaria 171-19 del 30 de julio de 2019:

- a) Rendir un informe, con indicación de las acciones administrativas que corresponden, los nombres de los funcionarios responsables de ejecutarlas y las fechas de ejecución, de las medidas que el CMDC adoptará en torno a las reiteradas infracciones a la Ley 7866 (de patentes) y la aplicación de las sanciones que allí se establecen por realizar actividades sin que para los efectos se cuente con la licencia municipal respectiva.

Este informe debe ser presentado al Concejo en el plazo no mayor de tres meses contado a partir de la fecha de recibo del presente informe con copia a esta Auditoría Interna.

- b) Rendir un informe, con indicación de las acciones administrativas que corresponden, los nombres de los funcionarios responsables de ejecutarlas y las fechas de ejecución, las medidas que el CDMC adoptará en torno a las obras ejecutadas por el concesionario que infringió la Ley de Construcciones al ejecutar obras para lo cual no estaba autorizado.

Este informe debe ser presentado al Concejo en el plazo no mayor de tres meses contado a partir de la fecha de recibo del presente informe con copia a esta Auditoría Interna.

- c) Realizar un estudio sobre las actuaciones de la Administración en torno a la inscripción del lote que sirve como calle pública y que da acceso a la parcela concesionada a la empresa objeto de denuncia en este caso y proponer las acciones correctivas necesarias para concluir las acciones que faltan para inscribir la propiedad como calle pública perteneciente a la red vial del distrito.

Este estudio se debe llevar a cabo en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de recibo del presente documento y los resultados deberán ser incluidos en el informe que debe rendir esa Intendencia al Concejo aludido en las recomendaciones a) y b) de este documento, con copia a esta Auditoría Interna.

- d) Realizar un estudio sobre la conformación de la sociedad a quien se le concesionó la parcela en la zona restringida de Santa Teresa (según oficio adjunto), con el fin de actualizar el nombre de las personas que la constituyen y determinar que se apega a lo instituido en la Ley de Zona Marítimo Terrestre. Asimismo, emitir los lineamientos necesarios para instaurar los procedimientos, controles y registros que se deben seguir en el otorgamiento, modificaciones y traspaso de concesiones.

Este estudio se debe llevar a cabo en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de recibo del presente documento y los resultados deberán ser



*Concejo Municipal de Distrito de Cóbano*  
*Auditoría Interna*

---

**19 de agosto, 2019**  
**Informe N°. AIM-04-2019**  
**Página 8 de 8**

incluidos en el informe que debe rendir esa Intendencia al Concejo aludido en las recomendaciones a) y b) de este documento, con copia a esta Auditoría Interna.

La información que se solicita en este informe para acreditar el cumplimiento de las recomendaciones anteriores, deberá remitirse, en los plazos y términos antes fijados, a la Auditoría Interna.

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, nro. 8292.

Finalmente, se recuerda a la Administración que, para el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el presente informe, se debe observar lo que al respecto disponen los artículos 36, 37 y 38 de la misma Ley General de Control Interno.

Atentamente,

Licda. Maricel Rojas León M.Sc.  
**AUDITORA INTERNA**

MRL/

Ci Concejo  
Expediente  
Archivo