CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO, PUNTARENAS
INTENDENCIA
TEL: 4070-1234 -Ext 115
intendente@municobano.go.cr

Cóbano, 3 de noviembre del 2025
OFICIO Nº INT-556-2025

Secretaria Registro Inmobiliario
Dirección de Registro Inmobiliario del Registro Nacional

Estimable autoridad:

Reciba un cordial saludo, así mismo con la facultad concedida en el Código Municipal, procedo a exponer nuevamente la situación, respecto a la urgencia de inmovilizar la finca 6-253013-000, en razón de las actuaciones devenidas de la misma.

Procedo a externar la situación,

I. ANTECEDENTES, devenido del oficio Nº DGA-095-2024

A continuación, se presenta una reseña de las principales gestiones vinculadas al proyecto de interés y ordenadas cronológicamente:

1. El proyecto denominado “Comunidad Agroturística Yoko South”, fue señalado en el año 2022 por una serie de acontecimientos que lo vincularon a presuntos daños contra el medio ambiente. Entre los aspectos ambientales de interés se pueden mencionar: movimientos de tierra, afectación a cuerpos de agua, pérdida de bosque, etc., producto de ello, en ese mismo año se inició la Causa 22000029-0611-PE ante la Fiscalía.

2. En fecha del 08 de junio de 2022, se llevó a cabo la primera inspección en el sitio de interés por parte de esta Oficina de Gestión Ambiental, participando también la Oficina de Construcciones, representada por la Arquitecta Municipal, Melissa Jiménez M., y por el Ing. Franklin Murillo R., quien entonces era jefe de la Oficina del SINAC en Cóbano, esto con la finalidad de recabar información para ofrecer una atención integral del caso. Producto de dicha inspección, esta Oficina emitió el Oficio DGA-085-2022, solicitando a la Intendencia Municipal proceder a elevar una denuncia ante distintas autoridades: Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), Dirección de Agua (DA), Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y Fiscalía.

3. Entre las fechas del 19 y 22 de agosto de 2022, la Intendencia Municipal procedió a elevar las respectivas denuncias ante el SINAC (Oficio INT-2022-363), DA (Oficio INT-2022-

361), SETENA (Oficio INT-2022-362), conforme a lo solicitado por esta Oficina, omitiéndose la denuncia ante la Fiscalía; no obstante, se interpuso denuncia en el Tribunal Ambiental Administrativo (TAA) mediante Oficio INT-2022-364.

4. En fecha del 26 de setiembre de 2022 y mediante Oficio Nº. INT-2022-460, el sr. Favio López Chacón, quien entonces era el Intendente Municipal del CMD de Cóbano y Coordinador de la Junta Vial del CMD de Cóbano, solicita al Ing. Keilor Ortega Otorola, quien laboraba en el área de Catastro y Valoraciones del CMD de Cóbano para esa fecha, otorgar el visado correspondiente a la calle que atravesaba el proyecto Yoko South, conectando los sectores de Cuesta La S y Delicias, con los que limita dicho proyecto; para ello el sr. López afirmó que *"(…) la unidad técnica se considera conveniente y oportuno, crear un corredor vial en el sector propuesto, ya que se cumple con criterios de redundancia y funcionalidad vial. (…) no encuentra esta unidad impedimento técnico o legal, para otorgar el correspondiente visado"*.

5. En fecha del 27 de setiembre y mediante Oficio CYV-OF-GE-011-2022, el Ing. Ortega apegado al Artículo 109 de la Ley General de Administración Pública, otorga el visado municipal solicitado mediante Oficio Nº. INT-2022-460. Por su parte, el Ing. Ortega informa a su superior que *"Basado en el dictamen C-287-2017 de la Procuraduría General de La República, en el punto III.2.6.3 indica que las calles secundarias son vías colectoras de las vías internas de una urbanización y pueden tener un derecho de vía de 10 metros de ancho, sin embargo, la calle que se pretende donar no es para conectar vías de urbanizaciones. De la misma manera, en la Ley General de Caminos Públicos 5060 no se habla del tipo de vía que se pretende donar"*, lo que en cierta medida contraría/corrige lo indicado en el Oficio Nº. INT-2022-460.

6. En fecha del 07 de octubre de 2022, el plano P-58402-2022 (plano de la calle) obtuvo su visado municipal, otorgado por el Ing. Keilor Ortega Otorola. Dicho plano cuenta con una anotación que dice *"PARA CEDER AL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO COBANO"*.

7. En fecha del 09 de diciembre de 2022 se inscribe ante el Registro Nacional la finca 6-253013- 000, con plano catastrado P-0029827-2022, producto de la reunión de las fincas: 6-44349- 000, 6-49159-000, 6-67611-000, 6-116061-000 y 6-230944-000, donde se estaría
desarrollando el "Proyecto Yoko South".

8. En enero del año 2023, el Juzgado Penal de Cóbano emite una medida cautelar que ordena al desarrollador del proyecto la paralización de obras en el mismo; además, ordena al SINAC verificar el cumplimiento de lo indicado en dicha medida cautelar; asimismo, ordena al Registro Nacional realizar la anotación de la denuncia penal 22000029-0611-PE tanto para la finca 6-253013-000 como a las que se segreguen de ella.

9. En fecha del 05 de julio de 2023, mediante Resolución Nº 1007-2023-SETENA, que forma parte del Expediente Administrativo Nº D1-0529-2022-SETENA, la SETENA otorga la Viabilidad (Licencia) Ambiental al proyecto "Comunidad Agroturística Yoko South", con lo que realizarían un movimiento de tierras (corte y relleno) de 120.707 m^3, comprendiendo un área de intervención (entre construcciones y caminos) de 71.781 m^2.

10. Según documento llamado "Solicitud de Permiso de Construcción", firmado por los solicitantes (Jeffrey Valverde Fernández y Kimberly Calderón Zúñiga) entre el 12 y 13 de julio de 2023 (se indica esta fecha porque en el documento de solicitud no se indica la fecha de recibido del mismo), se tramita formalmente ante el CMD de Cóbano la "Solicitud de Permiso de Construcción", relacionado al proyecto de interés. Según la solicitud realizada y por lo indicado en los respectivos planos constructivos, el proyecto consistiría en la movilización de 120.702 m^3 de tierra (corte y relleno) y la construcción de una Huerta Orgánica (4.074 m^2), Cuarto de Máquinas (27 m^2), Mejora de Caminos (66.721 m^2), Pórticos de Acceso (78 m^2), Parqueos (93 m^3), Casas (540 m^2), Piscina (28 m^2) y Establo (420 m^2), lo que sumado implicaría un área constructiva de 71.981 m^2.

11. En fecha del 20 de julio de 2023, mediante Resolución DA-1700-2023, la Oficina de Dirección de Agua otorga permiso para obra en cauce en el Proyecto Yoko South, lo cual, corresponde a tres pasos de alcantarilla y el mejoramiento de un muro de gaviones existente.

12. La solicitud de permiso constructivo indicada en el punto 10, fue revisada por la entonces encargada de la Oficina de Construcciones, la Arquitecta Carmen Chan Mora, quien daría un "Rechazo Municipal" al permiso constructivo solicitado para el desarrollo de dicho proyecto, tomando como base la medida cautelar emitida por el juzgado. El permiso se tramitó bajo Expediente 353/2023 de la Oficina de Construcciones.

13. En esas circunstancias, mediante un documento con fecha del 21 de setiembre de 2023 y nombrado “Recurso de Revocatoria con Apelación Subsidiaria y Nulidad Concomitante”, el desarrollador del proyecto recurriría formalmente contra dicho rechazo municipal.

14. En fecha del 13 de octubre de 2023, se inscribe ante el Registro Nacional la finca 6-259876- 000, con plano catastrado P-0058402-2022, segregada de la finca 6-253013-000.

15. En fecha del 14 de noviembre de 2023, la Arquitecta Municipal Melissa Jiménez, emitiría la Resolución R-ING-024-2023 denominada “RESOLUCIÓN DE RECURSO DE REVOCATORIA CON APELACIÓN SUBCIDIARIA Y NULIDAD CONCOMITANTE EN CONTRA DEL RECHAZO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN CON NUMERO DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 353/2023 CONTRATO OC-1054413 DEL 20 DE
SEPTIEMBRE DEL 2023”, rechazando formalmente lo solicitado en la revocatoria interpuesta por el desarrollador.

16. Consecuentemente, el caso fue abordado por la Intendencia Municipal, quien emitiría la Resolución Administrativa N.º INT-2023-197 del 17 de noviembre de 2023, dejando sin efecto la Resolución R-ING-024-2023 y ordenando a la Oficina de Construcciones proceder de inmediato con la licencia constructiva para el proyecto de interés. Cabe indicar que el principal argumento en el que se basa dicha resolución, es en el hecho de que la medida cautelar en ningún momento ordena al CMD de Cóbano abstenerse de otorgar permisos constructivos al proyecto “Yoko South”.

17. Producto de dicha Resolución Administrativa, en fecha del 22 de noviembre de 2023 y mediante Oficio ING-247-2023, la Arquitecta Municipal, acogiéndose al Artículo 109 de la Ley de Administración Pública (conocido como el “deber de obediencia”) y manifestando su desacuerdo con lo ordenado por su superior, otorga de forma definitiva el Permiso Constructivo Municipal bajo Expediente 353/2023.

18. En fecha del 12 de diciembre de 2023, la sociedad GTS GUARANTY TRUST SERVICES, S. A., con cédula jurídica 3-102-735546, realiza el trámite de pago del Impuesto Sobre Construcciones (Permiso Constructivo) por un monto de ¢ 10.005.214,00.

19. En fecha del 26 de enero del año 2024, habiéndose valorado la solicitud presentada por el Lic. Gerardo Vargas Rojas, el Juzgado Penal de Cóbano deja sin efecto la medida cautelar precautoria, puesto que el proyecto ha cumplido con todos los trámites administrativos requeridos para iniciar el desarrollo habitacional, incluso para esa fecha ya contaba con el permiso municipal de construcciones.

20. En fecha del 17 de junio de 2024, el Tribunal Ambiental Administrativo, mediante RESOLUCIÓN No. 674-2024-TAA, da por suspendido el procedimiento administrativo del EXPEDIENTE Nº 198-22-03TAA, debido a imposibilidad material al no contar con Jueces disponibles para la integración del Órgano Colegiado que atienda el caso.

II. INFORMACIÓN REGISTRAL DEL INMUEBLE

1. El proyecto denominado “Comunidad Agroturística Yoko South”, también conocido como “Proyecto Yoko Sur”, se desarrolla en la finca 6-253013-000 con plano catastrado P-29827- 2022.

2. Actualmente y según el Registro Nacional, la finca 6-253013-000 se encuentra registrada a nombre de GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD
LIMITADA, con cédula jurídica 3-102-735546, en calidad de fiduciario, inscrita en fecha del 09 de diciembre de 2022.

3. La finca 6-253013-000 cuenta con una anotación por Demanda Penal bajo Expediente 22- 000029-0611-PE por presunto perjuicio contra los recursos naturales, la cual, fue ingresada el 03 de febrero de 2023 y hasta el 03 de febrero de 2033.

4. Conforme a consulta en Registro Nacional, del plano P-0029827-2022 se han generado 220 planos, los cuales obtuvieron el visado municipal por parte del Concejo Municipal de Distrito Cóbano.

5. De los 220 planos generados (visados y catastrados), a fecha de hoy, jueves 01 de agosto de 2024, solamente 85 han generado escritura a nivel de registro.

6. Una de las segregaciones de la finca 6-253013-000, corresponde a la finca 6-259876-

000, con plano catastrado P-58402-2022, a nombre de GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, con cédula jurídica 3-102-735546, en
calidad de fiduciario, e inscrita en fecha del 13 de octubre de 2022. El plano de esta segregación cuenta con una anotación que dice *"PARA CEDER AL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO COBANO"*.

III. PRINCIPALES HALLAZGOS DURANTE INSPECCIÓN DEL 22 DE MAYO DE 2024

El proyecto "Yoko Sur" fue inspeccionado de manera conjunta en fecha del 22 de mayo de 2024, participando el Concejo Municipal de Distrito Cóbano (CMD) y el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC). Entre la información recabada y que se menciona en el Acta de Inspección DGA-023-2024, se tiene lo siguiente:

1. La inspección dio inicio a las 9:30 a.m., apersonándose en el sitio: Luis Fernando Mayorga, Inspector Municipal de Construcciones; Ing. Franklin Obregón, Ingeniero Municipal encargado de la Oficina Vial; David Rodríguez y Karelys Henríquez, Inspectores Municipales de Ingeniería Vial; Ing. Pedro Rojas y William Morales, de la Oficina Subregional Cóbano SINAC – ACT – MINAE; y mi persona, en calidad de Gestor Ambiental Municipal del CMD.

2. En el lugar de la inspección atendió el Ing. Emmanuel Rojas Campos, quien indicó ser el Director Técnico-Civil del proyecto.

3. Se realizó una inspección a lo largo de la calle principal y vías transitables dentro del proyecto, tanto en vehículo como a pie, donde se observaron los avances en las obras que se estaban llevando a cabo en el sitio y donde se lograron observar algunos aspectos ambientales afectados, entre ellos:

    i. Movimientos de tierra de gran magnitud realizado con maquinaria, principalmente Back Hoe, que incluye corte y relleno.
    ii. Se observa mucho material del corte de tierras movilizado y depositado en las laderas de las calles internas, incluso en sitios de pendientes muy pronunciadas.
    iii. Se determina gran acumulación de material producto de los movimientos de

tierra en las quebradas existentes en el sitio, en sus zonas de protección y en los pasos de las calles sobre las mismas.

iv. Durante la inspección se observa que en algunos puntos la acumulación de sedimentos generó taponamientos (obstrucción) en zonas de desfogues naturales de aguas pluviales o zonas de depresiones naturales del terreno por donde se observan calles internas del proyecto.
v. Se observan agrietamientos importantes en la calle principal que atraviesa el proyecto, cuyo material ha sido arrastrado hacia zonas bajas del terreno.
vi. Se observaron obras en cauce de quebradas: sistemas de enrocados en dos tramos de Quebrada Danta y obras de construcción de un puente sobre la misma quebrada; esto cerca de la entrada del proyecto por Cuesta La S.
vii. Se encontraron alcantarillas almacenadas (colocadas para su posterior uso) en zonas de proyección de Quebrada Danta.
viii. Se observan trabajos realizados en zona de protección de Quebrada Danta: limpieza y depósito de lastre, principalmente en las zonas circundantes al puente que se encontraba en construcción.
ix. En el sitio donde se construye el puente se determina excavación en el suelo de la Quebrada Danta, ampliación de sus márgenes y modificación del cauce de la misma, esto como parte de las obras de instalación de bases y cabezales para dicho puente.
x. Se observan en el sitio, justo a la salida del puente, hacia el interior del proyecto, que existen especies forestales (Guanacaste, Guácimo Macho y Pochote), que de alguna forma obstaculizarían el tránsito de vehículos. Estos árboles se encuentran en la zona de protección de Quebrada Danta.
xi. Se visualiza un Back Hoe realizando movimiento de tierra, generando una modificación del cauce de Quebrada Danta, esto en un sitio ubicado escasos 25 metros aguas abajo del lugar donde se construye el puente en mención, justo donde existe el paso sobre dicha quebrada hacia el interior del proyecto.
xii. En un margen de la Quebrada Danta, se cortó un árbol caído (para removerlo del sitio) que podría haber generado riesgo de acumulación de materiales y formación de una cabeza de agua.

IV. INFORMACIÓN SOBRE LA VIABILIDAD (LICENCIA) AMBIENTAL OTORGADA POR LA SECRETARÍA TÉCNICA NACIONAL AMBIENTAL (SETENA)

Uno de los requisitos fundamentales previo a la realización de proyectos de esta magnitud, es la obtención de la Viabilidad (Licencia) Ambiental (VLA) por parte de la SETENA, lo que permite prever los impactos ambientales potenciales de los proyectos; esto facilita a los desarrolladores establecer medidas de control y mitigación ante posibles aspectos ambientales que puedan afectarse.

En el caso particular del "Proyecto Yoko Sur", la VLA fue emitida por dicha secretaria en fecha del 05 de julio de 2023 a través de la Resolución Nº 1007-2023-SETENA, formando parte del Expediente Administrativo Nº D1-0529-2022-SETENA. Como observaciones de interés que se determinaron en dicha resolución se mencionan las siguientes:

1. En el RESULTANDO SEGUNDO, se indica que el proyecto de interés no requiere inspección de campo (previo otorgamiento de la VLA) debido a los siguientes motivos (se transcribe del documento):

    1. *La naturaleza del proyecto.*
    2. *La congruencia del proyecto propuesto con el entorno.*
    3. *La significancia de impacto ambiental obtenida en el Documento de Evaluación Ambiental D1.*
    4. *El contar con un registro fotográfico del área de proyecto.*
    5. *Las conclusiones de los estudios adjuntos al instrumento de evaluación, no determinan indicios particulares que deban ser profundizados y corroborados con la inspección de campo.*

    Sin embargo, cabe mencionar y aclarar lo siguiente:

    i. Desde el año 2022 se inició la Causa 22000029-0611-PE ante la Fiscalía vinculada al proyecto de interés. Se considera que no existió suficiente racionalidad por parte de SETENA al otorgar una viabilidad ambiental sin efectuar la respectiva inspección y no tomar en cuenta la naturaleza del proyecto en cuanto a ese aspecto. Con esto, se presume que podría no haberse cumplido la función preventiva de impactos ambientales por parte de

la secretaría.

ii. Con respecto al punto 4:

a. En la plataforma digital de SETENA para consulta de expedientes, puede observarse el registro fotográfico del proyecto (archivo denominado "*D1__descripcion_proyecto__pdf_registro_fotografico.pdf*", presentado ante dicha entidad en fecha del 23 de agosto de 2023, y cuyas fotografías datan del 22 de junio de 2022.

b. Para la fecha en que SETENA tiene conocimiento del registro fotográfico del proyecto, ya le había sido notificado el Oficio INT-2022-362, notificado el 22 de agosto de 2022 (prácticamente un año antes de emitir la VLA) y mediante el cual se trasladan los Oficios:

- Oficio DGA-085-2022 del 10 de junio de 2022, emitido por la Oficina de Gestión Ambiental relacionado al caso de interés. Este incluye un registro fotográfico con fechas del 08 de junio de 2022.
- Oficio ING-132-2022 del 14 de junio de 2022, emitido por la Oficina de Construcciones.
- Oficio IC1-030-2022 del 11 de mayo de 2022, emitido por un Inspector de la Oficina de Construcciones. Este incluye un registro fotográfico con fechas del 09 de mayo de 2022. Este Oficio forma parte de los Anexos de los Oficios ING-132-2022 y DGA-085-2022.

2. En el punto número 6 del CONSIDERANDO TERCERO, se señalan los servicios básicos con los que cuenta el proyecto; entre ellos se indican: Disponibilidad de agua potable y Disponibilidad de recolección de desechos sólidos. Sin embargo, cabe mencionar y aclarar lo siguiente:

i. Que en cuanto a la "Disponibilidad de agua potable", en el documento presentado ante la SETENA lo que se presenta por parte del proyecto de interés es una "Constancia de Capacidad Hídrica", la cual difiere con respecto de la primera tanto en términos de concepto como de aplicabilidad. Sobre esto se puede señalar lo siguiente:

a. En la plataforma digital de SETENA para consulta de expedientes, puede observarse la "Disponibilidad de agua potable" del proyecto (archivo denominado *"D1_____situacion_ambiental pdf_disponibilidad_agua.pdf"*), presentado ante dicha entidad en tres fechas: 23 de agosto de 2022, 08 de diciembre de 2022 y 20 de febrero de 2023. Este documento tiene fecha del 09 de agosto de 2022. El documento de interés se señala lo siguiente:

- Según la ASADA San Isidro (emisora del documento), *"En este momento de acuerdo con el balance hídrico,* ***cuenta con capacidad hídrica****"*. Cabe manifestar que, según el mismo documento, este *"tiene vigencia de un año calendario y deberá ser renovado dentro del último tercer trimestre"*, lo cual implica que debería ser constantemente renovado (al menos cada nueve meses) y que su renovación debió generarse entre el 09 de mayo y 09 de agosto de 2023, sin embargo, no consta dicha renovación, lo que no garantiza la capacidad hídrica una vez vencido dicho plazo.
- Se indica que *"Esta constancia no es una autorización de construcción o interconexión"* y más adelante indica que *"La ASADA verificará que las obras de extensiones de ramal y otras obras necesarias, estén concluidas a satisfacción en el momento en que se solicite que el Proyecto se interconecte al sistema de abastecimiento de agua potable"*; esto afirma que, existe capacidad hídrica pero no se cuenta con la infraestructura (ramal y otras obras) para que el agua potable sea abastecida realmente al proyecto de interés; nótese que incluso la ASADA menciona que esta verificará que las obras necesarias estén concluidas previo a la interconexión.

b. Según el Reglamento para la Prestación de Servicios de Acueductos y Alcantarillados (vigente), se tiene lo siguiente:

- Artículo 7 (Definiciones), numeral 21: se entiende por **Capacidad**

hídrica a la *"Existencia real del recurso hídrico debidamente inscrito a favor del operador público con factibilidad técnica configurada a partir de la existencia y/o programación de eventuales procesos de tratamiento, desinfección y potabilización para su posterior explotación y trasiego, que permitan garantizar la oferta disponible en los sistemas de acueductos para el abastecimiento de las poblaciones actuales y futuras. Lo anterior supone que la fuente se ubique dentro de un inmueble inscrito o en posesión del prestador de servicio público"*.

- Artículo 7 (Definiciones), numeral 27: se entiende por **Constancia de capacidad hídrica** al *"Documento que emite el ente operador ante una negativa de disponibilidad de servicios, en el que se hace constarque el sistema de acueducto cuenta con capacidad hídrica real y actual para suplir la demanda de caudal requerida para un proyecto inmobiliario específico. Además, se indican las obras primarias que se requieren para la eventual habilitación de los servicios"*.
- Artículo 7 (Definiciones), numeral 49: se entiende por **Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua** a la *"Existencia real y actual, no futura ni potencial, de las obras e infraestructura global necesaria y capacidad hídrica de abastecimiento para solventar las necesidades de servicios de una población determinada"*.
- Artículo 7 (Definiciones), numeral 70: se entiende por **Infraestructura primaria u obras primarias** a la *"Infraestructura de sistemas de agua potable y saneamiento, así como obras complementarias, que es necesaria y debe ser construida con el objetivo de poder otorgar la Constancia de Disponibilidad de los servicios de Abastecimiento y/o Recolección a un proyecto de desarrollo urbanístico o inmuebles. Esta infraestructura se ubicaría en terrenos propios del AyA, calles o vías públicas y/o servidumbre permanente de tubería y de paso inscrita a favor de AyA"*.
- Artículo 39, párrafo segundo, sobre la **emisión de la constancia de capacidad hídrica**, se tiene que *"En esta constancia se*

detallarán los requerimientos técnicos correspondientes a la construcción de las obras de infraestructura primarias de agua potable y/o alcantarillado sanitario. Estas obras de infraestructura deberán ser aprobadas, construidas y recibidas de acuerdo con las indicaciones del AyA conforme a la Norma Técnica para el Diseño y Construcción de Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Pluvial y sus eventuales reformas a fin de habilitar la disponibilidad del o de los servicios".

c. Reglamento de las Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados comunales Nº 42582-S-MINAE (vigente), se tiene lo siguiente:

- Artículo 28, sobre las **obligaciones y derechos de las ASADAS**, en el inciso j) relacionado a la **emisión de constancias**, se tiene que las ASADAS pueden *"Emitir constancias de disponibilidad del servicio y cartas de capacidad hídrica, contribuyendo al desarrollo de sus comunidades, de acuerdo con su balance hídrico y siempre que proceda técnica y legalmente"*.
- Artículo 44, sobre el estudio técnico de los sistemas de agua potable y saneamiento de aguas residuales, se observa que *"Las ASADAS deberán contar con un estudio actualizado mediante el cual se determine la capacidad hídrica e hidráulica del sistema administrado, para estos efectos deberán observarse las siguientes disposiciones:*

    a. *Ejecución de los Estudios Técnicos: Los estudios técnicos de estos sistemas, deberán ser realizados por la ASADA con el respaldo técnico de un profesional responsable, debidamente incorporado al Colegio Profesional de su área respectiva.*
    b. *Responsabilidad del Estudio Técnico: Es responsabilidad compartida de la ASADA y el profesional responsable velar por la correcta aplicación de la normativa técnica, políticas y directrices emitidas por AyA, siendo éstas de acatamiento*

obligatorio tanto en la ejecución del estudio, como en el diseño y construcción de las obras resultantes.

c. *Alcances del Estudio Técnico: El estudio técnico deberá establecer la capacidad hídrica e hidráulica del sistema, deberá determinar el estado y los componentes que lo integran, así como las mejoras que se requieran en la producción y la calidad de los caudales de aprovechamiento de las fuentes, así como en infraestructura y en funcionamiento que requiera el sistema. El contenido del Estudio estará determinado por las disposiciones emitidas por AyA para tal efecto".*

- Artículo 46, sobre el otorgamiento de servicios, se menciona que *"La ASADA deberá llevar a cabo las acciones pertinentes para garantizar que todas las nuevas o futuras conexiones de servicios a los sistemas, se otorguen de acuerdo con sus capacidades hídrica e hidráulica. Cuando sea necesario, la persona interesada en el nuevo servicio, a su costa deberá realizar las mejoras requeridas para aumentar su capacidad para que las prestaciones de los servicios cumplan los principios de cantidad, calidad y continuidad, ajustándose a la normativa técnica, así como a las disposiciones emitidas o validadas por AyA, observando lo siguiente:*

a. *Constancia de Capacidad Hídrica: La ASADA podrá emitirla siguiendo las disposiciones que para tal efecto regula el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA.*

b. *Certificación de Disponibilidad de Servicios: La ASADA podrá emitirla siguiendo las disposiciones que para tal efecto regula el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA.*

c. *Vigencia y prórroga: Los plazos de vigencia, así como las prórrogas de la Constancia de Capacidad Hídrica y la Certificación de Disponibilidad de Servicios se regirá por lo dispuesto en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA".*

ii. Que en cuanto a la Disponibilidad de servicio de recolección de residuos sólidos", se presentó ante SETENA una "Disponibilidad de recolección de desechos sólidos" otorgada por parte de la empresa Retrasol S.A. y Tecnoambiente S.A. (según indica la Resolución Nº 1007-2023-SETENA, pero dicho documento no se logra observar en la plataforma digital de SETENA), sin embargo, cabe mencionar lo siguiente:

a. Que por la ubicación de la finca 6-253013-000, esta se encuentra dentro del área de cobertura del servicio municipal de recolección de residuos sólidos del Concejo Municipal de Distrito Cóbano. Esta finca colinda en el Sector de Cuesta La S con un tramo de la Ruta San Isidro.

b. Que para el proyecto denominado "Comunidad Agroturística Yoko South" no existe solicitud de disponibilidad de dicho servicio municipal que haya sido presentada ante la Oficina de Gestión Ambiental, por lo cual, la misma no ha emitido la respectiva constancia municipal del servicio de interés. Se desconocen los motivos por los cuales prescindieron de efectuar primero dicha solicitud ante esta oficina. Para estos casos, el ente municipal cobrará el tributo respectivo, aunque el generador contrate los servicios de un gestor privado debidamente inscrito y autorizado, salvo casos donde no existe disponibilidad del servicio municipal de recolección de residuos sólidos.

c. Que según la descripción del proyecto (POR TANTO QUINTO de la resolución de interés), se contempla dentro del alcance de la VLA una Casa administradora/guarda y una Casa del propietario, lo que significa que estas serían las dos únicas fuentes generadoras de residuos dentro del proyecto. En tales condiciones, si se podría haber otorgado por parte del CMD de Cóbano la respectiva Constancia de Disponibilidad del Servicio Municipal de Recolección de Residuos Sólidos. Por lo señalado en este punto y en el anterior, el CMD de Cóbano está facultado por el Artículo 83 del Código Municipal para asignar la tasa respectiva y realizar el cobro correspondiente por concepto de dicho servicio municipal.

d. Que las empresas Retrasol S.A. y Manejo Integral Tecnoambiente S.A.,

cuentan con registro vigente como gestores de residuos ante Ministerio de Salud, sin embargo, sus servicios se ubican fuera del territorio del Distrito de Cóbano. O al menos, actualmente no cuentan con contrato con este ente municipal para la prestación de servicio de recolección y transporte de residuos sólidos en el distrito.

e. Si por parte del CMD de Cóbano no existiera la disponibilidad del servicio de recolección de residuos, entonces, cabe la razonabilidad para que el proyecto busque una empresa que le brinde el servicio de manera particular, en tal caso, si se sumara el hecho de que dicho gestor autorizado se encargara de trasladar los residuos de manera particular hasta un relleno sanitario autorizado, es decir, que no coloque los residuos en un sitio de recolección del servicio municipal, entonces incluso, podría eximirse de la tasa correspondiente por parte del CMD, sin embargo, dadas las circunstancias, no es el caso.

V. INFORMACIÓN SOBRE LOS PERMISOS DE OBRA EN CAUCE OTORGADOS POR DIRECCIÓN DE AGUA (DA) DEL MINAE

Para el proyecto de interés, se tiene conocimiento de la Resolución DA-1700-2023, en la cual, se indica que para la finca 6-253013-000 se tramitaron los permisos para realizar obras en cauce, entre ellas: 1 paso de alcantarilla en Quebrada Danta, 1 paso de alcantarilla en Quebrada En Medio, 1 paso de alcantarilla en Quebrada Sin Nombre y 1 muro de gaviones en Quebrada Danta.

Por su parte, al otorgarse el permiso de **obras menores en cauce** correspondientes, la Oficina de Dirección de Agua acota lo siguiente:

OTORGAR a la sociedad GTS GUARANTY TRUST SERVICES, S.R.L., cédula jurídica 3- 102-735546, permiso de obras menores en cauce de dominio público, las cuales consisten en construir una estructura de acceso a la finca y tenga la capacidad hidráulica correcta. Así como el mejoramiento de muro de gaviones existente, ubicadas en Distrito Cóbano, Cantón Puntarenas de la Provincia de Puntarenas, de conformidad al Principio de Economía Procesal y a las consideraciones de hecho y derecho indicadas en la presente resolución.

Se otorga el permiso por una única vez, las futuras obras deberán ser solicitadas mediante nuevos trámites.

- *Deberá informar a esta Dirección la finalización de las obras.*
- *El material a remover debe ser únicamente el indicado en la solicitud.*
- *No debe haber recaba ni del piso ni de las paredes del cauce, por lo que se prohíbe profundizar en las Quebradas Danta, En medio y Sin Nombre en el tramo de interés.*
- *Este permiso no contempla la corta de árboles dentro de la zona de protección del cauce.*

Sobre este asunto, cabe manifestar lo siguiente:

i. Durante la inspección de campo del pasado 22 de mayo de 2024, no logró ubicarse en el sitio el presunto muro de gaviones, sin embargo, se observó la instalación de dos sistemas de enrocados en la margen de Quebrada Danta.

ii. Se observaron pasos de alcantarilla construidos en distintos tramos de la calle interna de la finca de interés, pero para su colocación se construyeron bases y cabezales.

iii. Se observó que al ingreso del sitio de interés por el Sector La S, se estaba construyendo un puente sobre el cauce de Quebrada Danta, para la instalación del mismo se realizaron obras de modificación del cauce de la quebrada, tanto de excavación como de ampliación de sus márgenes, perdiéndose el estado natural de dicho segmento de la quebrada.

iv. Se colocaron los respectivos sellos de clausura, como parte del “ACTA DE SUSPENSIÓN MUNICIPAL POR CONSTRUCCIONES”, puesto que, los pasos de alcantarilla instalados, los enrocados y el puente que se encontraba en construcción, por su naturaleza y características constructivas deberían contar con los respectivos permisos municipales, mas no los tenían.

VI. CONCLUSIONES

1. La Viabilidad (Licencia) Ambiental emitida por la SETENA para el proyecto “Comunidad Agroturística Yoko South” presenta irregularidades que permiten cuestionar la forma en que esta fue otorgada, entre ellas:

    i. Se omite la inspección de campo aun cuando existe la Causa 22000029-0611- PE ante la Fiscalía y los registros fotográficos presentados por el proyecto ante SETENA no coinciden con lo mostrado en los Oficios DGA-085-2022, ING-132- 2022 y IC1-030-2022, lo que no se ajusta a la función preventiva de impactos ambientales por parte de dicha secretaría.

    ii. Se acepta una “Constancia de Capacidad Hídrica” como si se tratara de una “Disponibilidad de Agua Potable”, cuando claramente no lo es, ya que la primera hace constar que hay suficiente capacidad del recurso hídrico mas no existe interconexión real. La “Constancia de Capacidad Hídrica” se otorga para la instalación de las obras primarias (ramal que se extiende desde la tubería existente hasta el sitio que obtuvo la capacidad hídrica) y con lo cual, una vez que dicho ramal exista, se procede con la donación a la entidad prestadora del servicio de recurso hídrico potable, y que así finalmente se pueda otorgar la “Disponibilidad de Agua Potable”.

    iii. Para el caso de interés no consta que la “Constancia de Capacidad Hídrica” haya sido renovada conforme lo señalado por la ASADA San Isidro en dicho documento, lo que implica que es muy probable que en este momento se encuentre vencida y, por tanto, que no exista garantía futura de la disponibilidad de dicho recurso.

    iv. Se acepta una disponibilidad del servicio de recolección de residuos por parte de empresas privadas que no operan en el Distrito de Cóbano, aun cuando la recolección de residuos para el proyecto de interés pueda brindarse por parte del CMD de Cóbano.

2. El uso de la Constancia de Capacidad Hídrica por parte del proyecto “Comunidad

Agroturística Yoko South" presenta irregularidades, ya que se ha estado empleando como si se tratara de una Disponibilidad del Servicio de Agua Potable y con ella, es probable que también se hayan efectuado distintos trámites en distintas entidades.

3. Las obras que se llevaron a cabo en el cauce de Quebrada Danta difieren de lo autorizado, puesto que:

    i. No se logró ubicar en el sitio el muro de gaviones gestionado.
    ii. Se llevó a cabo una modificación del cauce de la quebrada donde debería haberse colocado el paso de alcantarilla, iniciándose (en su lugar) la construcción de un puente; dicha modificación implica: la colocación de bases y cabezales, empleando concreto y acero, así como la excavación del fondo y márgenes de dicha quebrada.

4. Parte de los movimientos de tierra están siendo depositados en los bordes de las calles que se habilitan en el interior de la finca, incumpliéndose en lo indicado por el desarrollador en cuanto a que estos cortes serían usados como relleno dentro de los límites de la misma calle.
"(…)"

En el Anexo del presente se puede observar:

1. Registro fotográfico de inspección del 22 de mayo de

2024 Se adjuntan al presente:

1. Oficio DGA-085-2022
2. Oficio INT-2022-362
3. Oficio ING-132-2022
4. Oficio IC1-030-2022
5. Resolución Nº 1007-2023-SETENA
6. Constancia de Capacidad Hídrica
7. Resolución DA-1700-2023
8. RESOLUCIÓN No. 674-2024-TAA
9. Acta de Inspección DGA-023-2024
10. ACTA DE SUSPENSIÓN MUNICIPAL POR CONSTRUCCIONES

11. Estudios Registrales de la finca 6-253013-000 y 6-259876-000
12. Planos Catastrados P-29827-2022 y P-58402-2022

ANEXO 1

Registro fotográfico Inspección de campo

22 de mayo de 2024





Imagen 1 y 2. Construcción de puente sobre Quebrada Danta en ingreso a finca 6-253013-000 por sector Cuesta La S



Imagen 3. Sellos de clausura por construcciones en base del puente sobre Quebrada Danta



Imagen 4. Modificación de antiguo acceso a la finca 6-253013-000 sobre Quebrada Danta



Imagen 5. Enrocados en margen de Quebrada Danta



Imagen 7 y 8. Instalación de pasos de alcantarilla sobre quebradas



Imagen 9. Árboles ubicados justo a la salida del puente en construcción sobre Quebrada Danta al ingreso del proyecto por sector Cuesta La S

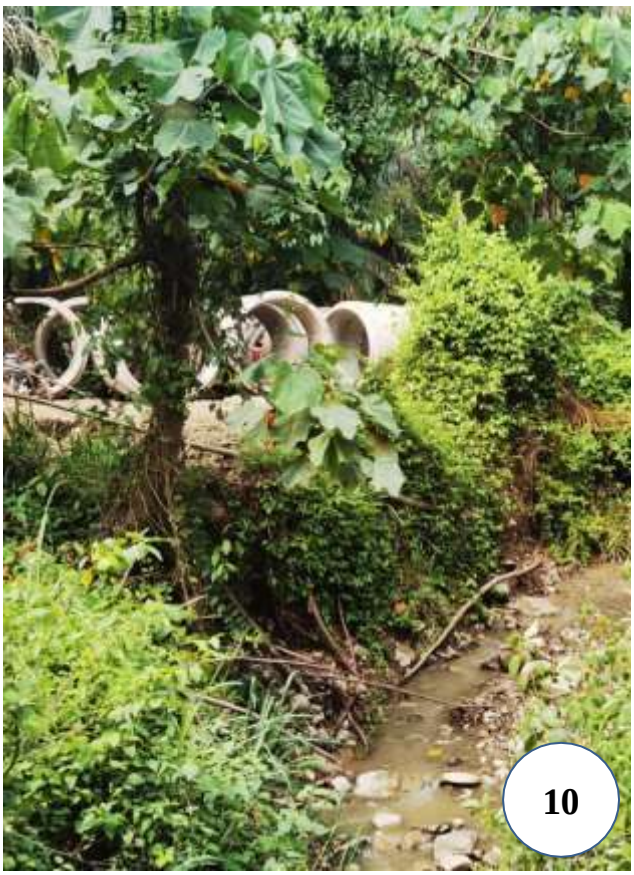




Imagen 10 y 11. Alcantarillas colocadas temporalmente en zona de protección de Quebrada Danta





Imagen 12 y 13. Material de corte depositado en pendientes pronunciadas







Imagen 14, 15 y 16. Agrietamiento de calle interna con arrastre de materiales hacia zonas bajas







Imagen 17, 18 y 19. Material de corte de terreno depositado en márgenes de la calle interna





Imagen 20 y 21. Taponamiento de sección de calle por agua y material sedimentario acumulado





Imagen 22 y 23. Corte en calles del proyecto producto de lavado de terreno





Imagen 24 y 25. Saturación de pasos de quebradas por sedimentos de movimientos de tierra





Imagen 26 y 27. Material arrastrado por la escorrentía por manejo indebido de sedimentos


28



Imagen 28 y 29. Ancho de la calle superior a al metros en algunos tramos

CONCLUSIONES

De conformidad con los hechos probados y el fundamento jurídico, queda demostrado con la prueba documental que en el sitio no existe una calle pública declarada, por lo tanto, queda demostrado que, al no existir una calle pública en el sitio, la servidumbre no cumple con los aspectos técnicos.

Queda demostrado con la prueba testimonial técnica, que no existe calle pública en el sitio, por lo tanto, los visados a las parcelas segregadas en la propiedad 6-253013-000, descrita mediante plano catastrado P-0029827-2022, a nombre de GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, no debieron haberse visado, en virtud de que al ser visado se contrapone al marco jurídico costarricense.

Como podemos observar del estudio solicitado al Ingeniero Municipal Kevin Abarca Santamaria, rendido mediante oficio del oficio DC-001-2024, el cual indica en forma literal por la importancia del mismo para el presente asunto:

"*En respuesta a la nota recibida el jueves 4 de julio con número de oficio N° ALCC-019-2024 debo primeramente indicar lo siguiente, mi persona asume el cargo en la Unidad de Catastro del Departamento de Desarrollo Urbano como ingeniero topógrafo el día lunes 24 de junio, encontrando únicamente el computador y los archivos que contenía digitalmente como documentación importante, dicha información fue recibida por medio de correo electrónico y será la utilizada para realizar la investigación solicitada.*

Antes de entrar en detalle se debe entender como se han tramitado las solicitudes de visado en este departamento, siempre se han recibido vía correo electrónico, de los cuales existen 3 distintos, visados@municobano.go.cr, visados1@municobano.go.cr y visados2@municobano.go.cr; el ingeniero topógrafo envía a dichos correos los documentos necesarios según lo amerite el visado a solicitar, usualmente estos trámites vienen referidos al número de presentación, dicho número es único para cada trámite y lo asigna el Catastro Nacional una vez que lo revisa la primera ocasión, este detalle es importante porque prácticamente siempre los tramites se manejan en referencia a dicho número de presentación y no por nombre del propietario registral o número de finca. Dentro de los archivos que se encontraron en la computadora del departamento se pudieron ubicar archivos de Excel donde el señor Godofredo

Castro Castro aparentemente llevaba dicho control ordenado según su fecha de ingreso al correo electrónico, cabe resaltar que los archivos encontrados nunca fueron entregados oficialmente por el señor Castro, simplemente estaban en la computadora.

Entrando en detalle con lo solicitado, explícitamente se busca conocer si los tramites relacionados con la finca 6-253013-000 fueron visados con prioridad sobre otros documentos recibidos con anterioridad, dicho en otras palabras, si fueron tramitados y visados antes de lo debido según su fecha de ingreso al correo electrónico; para analizar la información se expondrá lo encontrado de la siguiente manera, primero se indicará la información referente al correo electrónico, luego lo de los archivos de Excel y por último las conclusiones que eso pueda arrojar.

Revisando el correo electrónico se encontraron diversos correos que corresponden a la solicitud de visado relacionados a la finca 6-253013-000, dichas solicitudes fueron realizadas este año en curso por el topógrafo Reyes Pablo Picado Núñez y se detallan a continuación.

El lunes 19 de febrero, se solicitó por parte del ingeniero topógrafo el visado de 6 presentaciones, las cuales fueron visadas y otorgadas el miércoles 21 de febrero según el correo encontrado.

Para el día jueves 25 de abril se recibieron en un correo electrónico la solicitud de 16 visados, los cuales fueron otorgados y contestados el día 26 de abril, un día después de recibidos. El mismo 26 de abril se recibieron 23 tramites más para visado, los cuales fueron otorgados y enviados este mismo día, esto quiere decir que el 26 de abril se otorgaron un total de 49 visados.

Para el lunes 29 de abril ingresaron 2 correos diferentes solicitando tramites de visado, cada uno contenía 26 solicitudes de visado, de los cuales 26 fueron tramitados y otorgados este mismo día, mientras que los otros 26 tramites quedaron pendientes.

El martes 30 de abril fue el día que más tramites se recibieron, en total fueron 72 solicitudes nuevas de visado dividas en 4 diferentes correos; a las cuales se les otorgó el visado el mismo día junto con otros 26 visados del día anterior, sumando un total de 98 visados entregados el día 30 de abril.

TEL: 4070-1234 -Ext 121
intendente@municobano.go.cr

El lunes 27 de mayo se reciben 25 nuevas solicitudes de visado en un correo y en otro se recibieron 24 solicitudes nuevas, de las cuales las primeras 25 solicitudes se respondieron el mismo día mientras que las otras 24 solicitudes fueron otorgadas y contestadas el día martes 28 de mayo, un día después de recibidas.

Está fue la información que se pudo obtener del correo institucional utilizado para recibir los tramites de visado, ahora bien dentro de la computadora se encontraron archivos de Excel donde aparentemente se llevaba el control de los tramites en proceso, este archivo contiene información como fecha de ingreso, número de presentación, topógrafo encargado, entre otros; sin embargo, se debe aclarar que ningún documento fue entregado oficialmente por parte del señor Castro o algún otro funcionario. En todos los archivos localizados la información registrada llegaba a la fecha 29 de febrero del 2024, esto quiere decir que los tramites que ingresaron después de dicha fecha aún no habían sido registrados en el documento de Excel, por lo que en relación a la finca 6-253013-000 únicamente se pudo localizar el tramite ingresado el día 19 de febrero que correspondía a los primeros 6 visados solicitados y contestados 3 días después, de hecho, se encuentran marcados como VISADOS (ver imagen adjunta).

N° PLANOS	FECHA DE INGRESO	NÚMERO DE CONTRATO (CFIA)	NUMERO DE PRESENTACION	TOPOGRAFO A CARGO	NOTAS	TOPOGRAFO A CARGO DE LA REVISION	ESTADO
1	16/2/2024	1118669	2024-10803/2022-10126	DANIEL FONSECA CASTRO			
1	19/2/2024	1082933	2023-54729	JUAN CAMPOS VALERIO		GODOFREDO CASTRO	VISADO
6	19/2/2024	1114300	2024-3638/2024-3650/2024-3649/2024-3640/2024-3655/2024-3656/	REYES PABLO PICADO MUÑEZ		GODOFREDO CASTRO	VISADO
1	20/2/2024	1118423	2024-10859	FREDDY ALVARENGA TINOCO			
1	20/2/2024	1113910	2024-2885	FREDDY ALVARENGA TINOCO			
1	20/2/2024	1117544	2024-9305	KEILOR ORTEGA OTAROLA			
1	20/2/2024	1118021	2024-9731	KEILOR ORTEGA OTAROLA			
1	21/2/2024	1112370	2024-438	EDGARDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ			
1	21/2/2024	1080665	2023-50897	JUAN LACAYO ALFARO			
5	21/2/2024	1080665	2023-50896/2023-50915/2023-50912/2023-50913/2023-54786	JUAN LACAYO ALFARO			
4	22/2/2024	1114027	2024-3353/2024-3355/2022-41933/2022-42052	RONULFO LOPEZ VILLEGAS			
6	23/2/2024	1079088	2023-48035/2023-48036/2023-48039/2023-48042/2023-48043/2023-48335	JUAN MANUEL CAMPOS VALERIO		GODOFREDO CASTRO	VISADOS
1	28/2/2024	1112234	2024-214	JAVIER BRICEÑO CHACON			
1	29/2/2024	1092656	2023-71060	FABIAN GARRO SANCHEZ			
1	29/2/2024	1112176	2024-134	CARLOS MORERA BOLAÑOS			

De la información anterior se desprende que únicamente se encontrada registrado uno de los tramites realizados debido a que el archivo de Excel no se actualizó hasta la fecha de las demás solicitudes, dicho documento menciona las 6 presentaciones a visar, el topógrafo encargado de los planos, el topógrafo a cargo de la revisión, en este caso el señor Castro, así como el estado del trámite, el cual se indica como VISADO. Como ya se sabe desde hace un tiempo la Unidad de Catastro tiene un retraso importante en la respuesta a la solicitud de visados correspondientes al Concejo de Distrito de Cóbano, desde que mi persona asumió el cargo fui puesto al tanto de dicha información y pude comprobarlo al ver la cantidad de trámites pendientes al día de hoy, los cuales algunos son de hasta el 2023 y aún estaban a la espera de ser contestados.
En conclusión y para dar una respuesta especifica a su solicitud debo de señalar que los visados relacionados a la finca 6-253013-000 efectivamente fueron contestados primero que otros trámites que se encontraban en espera, esto según lo encontrado en el correo institucional y los archivos de control encontrados en la computadora. Al no haber recibido de manera oficial el departamento ni los archivos por parte del señor Castro nunca se me dio alguna información especial o algún motivo por el cual estos visados fueron entregados de forma tan pronta y por encima de otros trámites, por lo que no tengo más que aportar ni alguna justificación para poder explicar el acontecimiento de dichos hechos. "

Como podemos observar del oficio de cita, no sólo tenemos que el señor Godofredo Castro Castro visó planos sin cumplir con la Ley de Planificación Urbana y su Reglamento, sino que usó su puesto para darle prioridad a los planos devenidos de la segregaciones de la propiedad 6-253013-000, descrita mediante plano catastrado P-0029827-2022, a nombre de GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, dejando de lado el visado a planos de otros administrados que tenían mayor periodo de en espera por su visado.

Del estudio del presente caso, se determina que, si existía una gran cantidad de planos por visar en el departamento de Catastro y Topografía, sin embargo, no es eximible ni excusa, para que el trabajo a realizar se haga sin cumplir con el marco normativo. y peor aún que el señor Castro Castro, se arrogara la facultad de saltarse planes con entrada de visado previo a los visados solicitados por la representación de la sociedad GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

Después del procedimiento administrativo correspondiente, instaurado por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, se determina responsabilidad por parte del señor GODOFREDO CASTRO CASTRO, quien visó los planos de cita, sin contar con calle pública, que son los planos investigados, sin mediar una disponibilidad de agua técnicamente posible para el sitio, sin mediar una calle pública en el sitio, y sin mediar una servidumbre que cumpliera con los aspectos técnicos emanados del marco jurídico costarricense, al no colindar con una calle pública, adicionalmente los visó dándoles prioridad a otros planos que ingresaron primero para ser visado, al departamento de catastro del Concejo Municipal del Distrito de Cóbano. Procedimiento que dio origen a la causa penal 24-000020-1877-PE.

Además de solicitud ante el Registro Nacional para inmovilizar la finca, misma que dio origen al expediente 2024-00514- RIM, tal como se adjunta:

cCon

Registro Inmobiliario
Dirección
Envío de Notificación

PARA: **Concejo Municipal del Distrito de Cóbano** **Intendente Municipal** **Sr. Ronny Montero Orozco**	
De: **Registro Inmobiliario**	Fecha: **07 de junio del 2024**
Notificación por correo electrónico: **intendente@municobano.go.cr**	Número total de paginas (incluida portada) **04**
Asunto: **Resolución de las 11:26hrs del 05 de junio del 2024**	Expediente número **2024-00514-RIM**
Notifica: Jazmín Jiménez Quirós	

Con los debidos seguimientos, y cumplimiento de prevenciones:

De: avillegas@municobano.go.cr <avillegas@municobano.go.cr>
Enviado el: jueves, 4 de julio de 2024 11:19
Para: 'notificaciones@rnp.go.cr' <notificaciones@rnp.go.cr>
CC: 'rmontero@municobano.go.cr' <rmontero@municobano.go.cr>
Asunto: EXPEDOENTE 24-00514-RIM

Buenos días

Sirva la presente para adjuntar denuncia penal presentada , para la causa del expediente 24-00514-RIM sobre denuncia y procedimiento administrativo seguido a planos visados sin cumplir con los requisitos del marco normativo.

Cordial saludo.

Licda. Aralyn Villegas Ruiz, MBA.
Asesora Legal
Concejo Municipal Distrito Cóbano
Tels: 4070-1234 ext. 110
www.municobano.go.cr

***** Aviso de Confidencialidad *****
Este mensaje, (incluyendo cualquier anexo) está dirigido únicamente a los destinatarios arriba señalados. Puede contener información confidencial o privilegiada y no debe ser leído, copiado o de otra forma utilizado por cualquier otra persona. Si usted recibe esta comunicación por error, favor avisar al remitente y eliminar el mensaje de su sistema.

De: avillegas@municobano.go.cr <avillegas@municobano.go.cr>
Enviado el: martes, 16 de julio de 2024 12:25
Para: Secretaria Bienes Inmuebles <SecretariaBienesInmuebles@rnp.go.cr>; Coord. Reg. Inmobiliario Area Registral 6 <Coord.Reg.InmobiliarioAreaRegistral6@rnp.go.cr>
CC: rmontero@municobano.go.cr; intendente@municobano.go.cr; pchaves@municobano.go.cr
Asunto: urgente - Por favor tener presente para inmovilizar propiedad EXPEDIENTE 24-00514-RIM

Buenos días

Reciban un cordial saludo.

Asimismo solicito interponer sus buenos oficios, a fin de que se proceda a inmovilizar la propiedad indicada, a fin de que YA NO genere más fincas.

Ello a razón de que en las revisiones que se están realizando, nos percatamos que desde informado el presente asunto a su representada, al día de hoy, ya hay más de 50 fincas generadas devenidas de los planos visados sin cumplir con el marco jurídico.

Ello en virtud de que el topógrafo de turno visó los planos, sin cumplir con el marco normativo, razón por la cual se realizó del debido procedimiento administrativo, así como la denuncia penal adjunta.

Sumado a ello la propiedad madre posee una medida cautelar por afectación ambiental.

Adjunto:

1. Resolución 07-06-2024-112927 del REGISTRO.
2. Oficio del Sr. Intendente Municipal, Lic. Ronny Montero Orozco
3. Denuncia Penal con fecha de recibido del 5 de julio, del 2024.
4. Personería jurídica

Licda. Aralyn Villegas Ruiz, MBA.
Asesora Legal
Concejo Municipal Distrito Cóbano
Tels: 4070-1234 ext. 110
www.municobano.go.cr



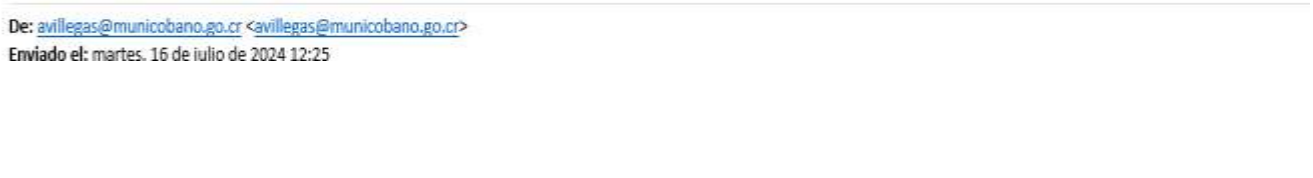
De: Secretaria Bienes Inmuebles <SecretariaBienesInmuebles@rnp.go.cr>
Enviado el: martes, 16 de julio de 2024 15:04
Para: avillegas@municobano.go.cr
Asunto: RE: urgente - Por favor tener presente para inmovilizar propiedad EXPEDIENTE 24-00514-RIM

Buenas tardes, acuso recibido

Milena Mora González
Secretaria
Registro Inmobiliario
Dirección

Correo: SecretariaBienesInmuebles@rnp.go.cr

GOBIERNO DE COSTA RICA | REGISTRO NACIONAL



De: avillegas@municobano.go.cr <avillegas@municobano.go.cr>
Enviado el: martes, 16 de julio de 2024 12:25



De: avillegas@municobano.go.cr <avillegas@municobano.go.cr>
Enviado el: miércoles, 17 de julio de 2024 10:37
Para: 'Secretaria Bienes Inmuebles' <SecretariaBienesInmuebles@rnp.go.cr>
Asunto: RE: urgente - Por favor tener presente para inmovilizar propiedad EXPEDIENTE 24-00514-RIM

Buenos días

Me pueden indicar cuando se encontrará anotada la propiedad por favor. Mil gracias

Permanezco atenta,

Lieda.Aralyn Villegas Ruiz, MBA.
Concejo Municipal Distrito Cóbano
Tels: 4070-1234 ext. 110
www.municobano.go.cr

***** Aviso de Confidencialidad *****
Este mensaje, (incluyendo cualquier anexo) está dirigido únicamente a los destinatarios arriba señalados. Puede contener información confidencial o privilegiada y no debe ser leído, copiado o de otra forma utilizado por cualquier otra persona. Si usted recibe esta comunicación por error, favor avisar al remitente y eliminar el mensaje de su sistema.

A la fecha 31 de octubre del año 2025, una gran cantidad de planos generaron finca, pese a la solicitud de inmovilizar la propiedad de parte de esta institución ante su representada.

Solicito interponer sus buenos oficios con el fin de retrotraer las acciones que generaron las fincas devenidas de la propiedad 6-253013-000, descrita mediante plano catastrado P-0029827-2022, a nombre de GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, por las razones antes expuestas.

Atentamente;

RONNY JOSE MONTERO OROZCO (FIRMA)

Firmado digitalmente por RONNY JOSE MONTERO OROZCO (FIRMA)
Fecha: 2025.11.03 10:53:09 -06'00'

Lic. Ronny J. Montero Orozco
Intendente Municipal
Concejo Municipal de Distrito de Cóbano

Avala: ARALIN VILLEGAS RUIZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por ARALIN VILLEGAS RUIZ (FIRMA)
Fecha: 2025.11.03 11:13:58 -06'00'

Licda. Aralyn Villegas Ruiz.
Asesora Legal
Concejo Municipal de Distrito de Cóbano

Cc. Archivo