

Al contestar refiérase
al oficio n.º **08908**

14 de julio, 2026
DFOE-SOS-0333

Señora
Giovanna Valverde Stark
Directora Ejecutiva
**SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS
DE CONSERVACIÓN (SINAC)**

Señor
Mainor Anchía Angulo
Alcalde
MUNICIPALIDAD DE OSA

Estimados señores:

Asunto: Remisión de orden n.º DFOE-SOS-ORD-00003-2026, relativa a desarrollos constructivos en el Corredor Biológico Paso de la Danta (CBPD) y la Fila Costeña del Cantón de Osa.

La Contraloría General, dentro del ejercicio de sus potestades de fiscalización superior otorgadas mediante los artículos 183 y 184 de la Constitución Política y las potestades de investigación previstas en el artículo 22 de su Ley Orgánica, y en atención de una denuncia, realizó una investigación relacionada con presuntas irregularidades en el otorgamiento de permisos de construcción concedidos por la Municipalidad de Osa en terrenos ubicados en la Fila Costeña y en el Corredor Biológico Paso de la Danta (CBPD).

Con fundamento en los resultados del examen de varios casos particulares de inmuebles situados en la Fila Costeña y dentro del CBPD, se estima necesario que este Órgano Contralor emita una orden de carácter vinculante, a partir de los hechos que serán expuestos de seguido.

DFOE-SOS-0333

2

14 de julio, 2026

I. Antecedentes

Seguidamente se detallan los antecedentes más relevantes para la comprensión y el análisis del presente caso. Estos elementos son necesarios para apreciar la situación en su respectivo contexto, lo que sustenta las decisiones adoptadas.

1. El 9 de abril de 2026, con el número de ingreso 9447, la Contraloría General recibió denuncia ciudadana en la cual se indica, entre otros, que las fincas con las matrículas 6-253319-000, 6-147654-000, 6-222042-000, 6-253886-000, 6-227164-F, 6-227166-F y 6-97434-000 presentan un posible cambio de uso de suelo y que se ubican en áreas con características de alta fragilidad ecológica, dentro del CBPD, donde existe alta cobertura boscosa y con una vasta y compleja red hídrica.
2. El 15 de abril de 2026, con el oficio n.º PDU-097-2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios de la Municipalidad de Osa, remitió a la Contraloría General, copia certificada de los expedientes administrativos de las fincas 6-253319-000 y 6-147654-000, las cuales registraban algún tipo de permiso en esa Municipalidad, a su vez, indica que las fincas 6-222042-000, 6-253886-000, 6-227164-F, 6-227166-F y 6-97434-000 no registran permisos de construcción.
3. El 11 de mayo de 2026, mediante el oficio n.º CARTA-SINAC-ACOSA-DRFVS-SRD-0292-2026, la Dirección de Recursos Forestales y Vida Silvestre del Área de Conservación Osa, del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), certificó que en el Sistema de Información para el Control de Aprovechamiento Forestal (SICAF) no existe permiso alguno para corta, aprovechamiento, ni transporte de madera en las propiedades con números de matrículas 6-253319-000, 6-147654-000, 6-222042-000, 6-253886-000, 6-227164-F, 6-227166-F y 6-97434-000.
4. El 01 de junio de 2026, con el oficio n.º CARTA-SETENA-SG-0548-2026, el Director General de la SETENA informó al Órgano Contralor que para las fincas 6-227164-F y 6-227166-F no se encontraron expedientes de solicitudes o de licencias de viabilidad ambiental otorgadas. Además, remitió las certificaciones de los expedientes de las fincas 6-253319-000 (D2-18067-2026 y D2-1017-2019, correspondientes a licencias para líneas de distribución eléctrica), 6-147654-000 (D1-0878-2025 en estado archivado y el D1-1030-2025 que actualmente se encuentra en análisis y para el cual se registra denuncia ambiental), 6-222042-000 (D1-0540-2025, relativo a una concesión de agua), 6-253886-000 (D1-0383-2025, referente al aumento de caudal en una concesión de agua y bajo el cual la Fiscalía de Osa emitió consulta a SETENA), y 6-97434-000 (D1-1080-2025 en análisis técnico); todas correspondientes a las licencias otorgadas a esos bienes inmuebles.

5. El 15 de junio de 2026, con el oficio CARTA- SINAC-ACOSA-D-204-2026, la Dirección Regional del Área de Conservación Osa remitió copia certificada del expediente correspondiente a una autorización para cambio de uso de suelo otorgada sobre la finca matrícula 6-42546-000, plano n.º 6-2201569-2020, finca madre de las filiales 6-227164-F y 6-227166-F. Tal permiso fue investigado mediante un proceso judicial a cargo de la Fiscalía de Osa por denuncia vecinal relativa al supuesto incumplimiento con las áreas autorizadas para el aprovechamiento, esto al momento en el que se realizaba la corta de los árboles. Mediante informe de SINAC¹, se determinó que no se excedió el límite del área de aprovechamiento y se recomendó dar seguimiento a las actividades pendientes del permiso, solicitar informes técnicos al regente forestal y remitir la totalidad del expediente a la fiscalía.

La comunicación preliminar de los resultados producto de la investigación a la que aluden las presentes órdenes, se llevó a cabo el 13 de julio de 2026, mediante la plataforma Google Meet, con la participación de las siguientes personas funcionarias del SINAC: Sofía Pérez Jiménez, Mario Coto Hidalgo, Rebeca Madrigal Ramírez, Zoila Siles Navarro, Mauricio Castillo Núñez, Laura Rivera Quintanilla y Jairo Sancho Rodríguez, así como con la asistencia de las siguientes personas funcionarias de la Municipalidad de Osa: Héctor Sáenz Castro, Merari Ureña Umaña, Yendry Méndez Campos, Fabián Lizano Ramos y José Antonio Obando Leiva.

II. Criterio jurídico y técnico

a. Gestión municipal en materia de permisos constructivos y medidas sancionatorias

Los inmuebles de referencia se ubican dentro del Corredor Biológico Paso de la Danta (CBPD), el cual como ha sido señalado en el oficio n.º 06088 (DFOE-SOS-0241), tiene como fin particular restablecer la conectividad de la flora y fauna entre la Península de Osa, la cuenca del Golfo Dulce y la Cordillera de Talamanca; conecta la Reserva Forestal Los Santos, el Parque Nacional Marino Ballena y el Humedal Nacional Terraba-Sierpe, específicamente entre los ríos Savegre y Terraba; dicha zona de interconexión cuenta con grandes parches de bosque tropical, y es de suma importancia para la biodiversidad y los ecosistemas marino-costeros de la región.

¹ Informe SINAC-ACOSA-DAP-RNFSG-0215-2023 del 23 de octubre de 2023.

DFOE-SOS-0333

4

14 de julio, 2026

En relación con las competencias de la Municipalidad de Osa, se tiene que ante la ausencia de un Plan Regulador, ésta se encuentra obligada a aplicar, en forma supletoria, los preceptos y reglamentos emitidos por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), referidos a zonificación, fraccionamiento y urbanización, mapa oficial para la provisión y conservación de espacios para vías públicas y áreas comunales, renovación urbana y de construcciones².

Así, en el ejercicio de la función de control al desarrollo constructivo, la Municipalidad de Osa debe ejercer vigilancia de todas las obras que se pretendan llevar a cabo en su jurisdicción territorial, ello implica la verificación de que éstas cumplen con los requisitos constructivos que dispone la normativa al efecto, y en ese tanto, que cuenta con los permisos de construcción correspondientes. Al respecto, la Ley de Construcciones n.º 833 señala que ningún edificio, estructura o elemento de los mismos será construido, adaptado o reparado, si no es con las condiciones que los Reglamentos de desarrollo urbano señalen.

Por su parte, el Reglamento de Construcciones del INVU, aplicable en ausencia de un reglamento de construcciones en el cantón de Osa, refiere que toda obra de demolición, excavación, intervención, ampliación, remodelación, modificación, reparación de edificaciones o construcciones de cualquier índole, o bien toda estructura, instalación o elemento conformante de aquellos, debe cumplir con las especificaciones constructivas, y señala en su artículo 6 que el permiso o licencia de construcción de cualquier tipo de obra, debe ser tramitado por un profesional responsable, de acuerdo con los lineamientos establecidos en dicho Reglamento y las regulaciones municipales vigentes.

La municipalidad establece la vigencia de dicho permiso o licencia. Agrega dicha norma, que previo a emitir y otorgar el permiso de construcción, la municipalidad debe verificar que la obra a realizar sea conforme con los términos del certificado de uso del suelo. La municipalidad debe comprobar que las edificaciones y proyectos no se ubiquen en zonas vulnerables de amenazas naturales o riesgo de desastre.

Además, el artículo 22 del Reglamento de cita consigna que las sanciones aplicables al propietario, profesional responsable, empresa o contratista, por incumplimiento parcial o total de las normas establecidas, son las definidas en el Código Civil, Ley de Construcciones, n.º 833, Ley General de Salud, n.º 5395, así como la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, n.º 3663.

Al respecto, la Ley de Construcciones señala medidas administrativas tales como la clausura mediante la colocación sellos, orden de suspensión de obras, desocupación, multas, e incluso la destrucción o demolición de la obra. Sobre ello, el Tribunal Contencioso Administrativo³ ha reseñado que las municipalidades cuentan con potestad

² Ley de planificación urbana, n.º 4240 del 15 de noviembre de 1968, artículo 21 y Transitorio II.

³ Tribunal Contencioso Administrativo Sección II. Resolución n.º 00007- 2015 del 30 de enero de 2015.

DFOE-SOS-0333

5

14 de julio, 2026

sancionatoria administrativa, a efecto de garantizar la tutela de la función pública ambiental y urbanística, potestad prevista en los artículos 82 y 88 de la Ley de Construcciones, así como los artículos 57 y 58 de la Ley de Planificación Urbana; por ello los gobiernos locales están habilitados para vigilar y determinar si el ejercicio del derecho de propiedad privada se ajusta o no al ordenamiento urbanístico, de modo que una vez detectado el incumplimiento puede éste poner en marcha la potestad sancionatoria establecida a nivel legal.

Dichas potestades que están previstas en los artículos 88, 89, 90 y 91 de la Ley de construcciones, son las que ejerce la administración luego de la “mera constatación” del estado de ilegalidad del administrado, o por medio del procedimiento legal correspondiente, según sea el caso. Sobre lo cual se ha reseñado:

“III.- Sobre el fondo. En reiterada jurisprudencia la Sala ha indicado que la procedencia de la clausura de una construcción por carecer de los permisos respectivos, sin necesidad de algún procedimiento administrativo previo no es necesario por cuanto tratándose de la constatación de la falta de dichas autorizaciones para la actividad, no cabe la apertura de tal procedimiento administrativo. Para situaciones como la descrita, la administración simplemente constata, si se tiene los permisos respectivos para el ejercicio de determinada actividad que lo requiera y en caso de verificar en sus archivos que el mismo no la tenga, procede de inmediato a su cierre o clausura y materialmente se concretiza con la colocación de sellos, que ante la violación de ellos, pueden ser objeto de sanciones penales”.⁴

b. Gestión del SINAC en materia de permisos de aprovechamiento forestal y medidas de policía administrativa

En el CBPD existen ecosistemas que incluyen áreas de cobertura forestal, bosques, acuíferos, áreas de recarga y cuerpos de agua superficiales de importancia ambiental; éstos podrían caracterizarse como Áreas Ambientalmente Frágiles (AAF)⁵, entendidos como espacios geográficos en los que existen variables ambientales y jurídicas a considerar para la toma de decisiones acertadas sobre el área en la que se desarrollará un proyecto, obra o actividad. También señala el artículo 98 del Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto Ejecutivo n.º 43898-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 21 de diciembre de 2023, que las AAF, por su naturaleza, se dividen en dos grupos principales: a) aquellas áreas para las cuales el Estado ha definido un régimen especial de uso (marco jurídico y técnico definido); y b) los espacios geográficos que muestran limitantes técnicas y ambientales para su uso.

⁴ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución 2006-04429 del 29 de marzo de 2006.

⁵ Artículo 98 del Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto Ejecutivo n.º 43898-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 21 de diciembre de 2023.

DFOE-SOS-0333

6

14 de julio, 2026

La identificación de estas áreas permite a la SETENA cumplir su obligación de verificar la situación del área del proyecto, obra o actividad respecto de las AAF definidas, y tomar en cuenta el resultado de ese análisis dentro del proceso de otorgamiento o rechazo de viabilidad ambiental que involucra el sistema. Para ello, la SETENA cuenta con la colaboración del SINAC en lo que a sus competencias técnicas refiere, para la identificación de áreas de bosque, determinación de tala o afectación en áreas de protección de fuentes de aguas y ecosistemas de humedales.

En cuanto a los terrenos privados cubiertos de bosque, el artículo 19 de la Ley Forestal, n.º 7575, establece la restricción para cambiar el uso de suelo. No obstante, el SINAC podría otorgar permisos para fines asociados con: la construcción de casas de habitación, oficinas, establos, corrales, viveros, caminos, puentes e instalaciones destinadas a la recreación, el ecoturismo y otras mejoras análogas en terrenos y fincas de dominio privado donde se localicen los bosques; proyectos de infraestructura, estatales o privados, de conveniencia nacional; la corta de árboles por razones de seguridad humana o de interés científico; así como la prevención de incendios forestales, desastres naturales u otras causas análogas o sus consecuencias. Dichos casos requieren del llenado de un cuestionario de preselección ante el SINAC, esto con el fin de determinar la posibilidad de exigir una evaluación de impacto ambiental.

Así también, el artículo 27 del mismo cuerpo normativo permite la corta de hasta un máximo de tres árboles por hectárea en terrenos de uso agropecuario y sin bosque, siempre que cuente con la autorización del Consejo Regional Ambiental. Si se sobrepasan los diez árboles por inmueble será necesaria la autorización del SINAC. Además, según el artículo 56 las actividades de transporte de madera en trozas y aserrada también se encuentra condicionada a la autorización correspondiente y en el caso de que provengan de plantaciones forestales (artículo 31), se exige un certificado de origen expedido por un regente forestal que debe ser de conocimiento del SINAC y éste a su vez, debe comunicar a la municipalidad donde se localice el terreno, los permisos de aprovechamiento y los certificados de origen aprobados.

Por su parte, los cuerpos y cursos superficiales de agua, así como áreas de protección de fuentes de agua, áreas de recarga acuífera y acuíferos de los manantiales, cuentan con regulación que limita su intervención⁶; esto ante el particular interés de protección conforme con el artículo 50 de la Ley Orgánica del Ambiente, n.º 7554, el cual indica que el agua es de dominio público, y que su conservación y uso sostenible resultan

⁶ Artículo 33 de la Ley Forestal n.º 7575 del 13 de febrero de 1996, define las áreas de protección, el art. 33 bis exige autorización de la Dirección de Agua del MINAE para instalar y reposición de obras civiles en los cauces y en las áreas de protección, y el artículo 34 señala una prohibición de corta o eliminación de árboles en todas las áreas de protección. Por su parte el artículo 31 de la ley de Aguas, n.º 276 del 27 de agosto de 1942, en su artículo 31 declara como reserva de dominio a favor de la Nación: a) Las tierras que circundan los sitios de captación o tomas surtidoras de agua potable, en un perímetro no menor de doscientos metros de radio; b) La zona forestal que protege o debe proteger el conjunto de terrenos en que se produce la infiltración de aguas potables, así como el de los que dan asiento a cuencas hidrográficas y márgenes de depósito, fuentes surtidoras o curso permanente de las mismas aguas.

DFOE-SOS-0333

7

14 de julio, 2026

de interés social. Sobre ello, la Sala Constitucional⁷ ha señalado que su protección integral constituye una obligación estratégica ineludible, toda vez que su preservación es el presupuesto material para el ejercicio de derechos fundamentales protegidos, como el relativo a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado (artículo 50 constitucional), operando además como condición indispensable para la realización del derecho a la vida y a la salud (artículo 21), así como para asegurar el desarrollo socioeconómico y una calidad de vida digna para las poblaciones (artículo 33 constitucional).

Ahora bien, el SINAC integra las competencias en materia forestal, vida silvestre, áreas protegidas, protección y conservación de cuencas hidrográficas, según lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Biodiversidad, n.º 7788, aún en terrenos de propiedad privada dentro del CBPD. Al respecto, el artículo 6 de la Ley Forestal señala que le corresponde a la Administración Forestal del Estado, gestionada por el SINAC: conservar los recursos forestales del país, tanto en terrenos del patrimonio natural del Estado como en áreas forestales privadas, de acuerdo con esta ley; coordinar el control forestal y fiscal con las autoridades de policía, las municipalidades y el Ministerio de Hacienda, así como prevenir y controlar que no exista ningún aprovechamiento forestal ejecutado sin cumplir con las disposiciones de esta ley.

Para ello, el SINAC deberá asegurarse que se realicen inspecciones en bosques, se ejerza control en carreteras y se practiquen inspecciones y auditorías en los sitios donde llegó la madera para ser procesada o utilizada, a fin de detectar y denunciar cualquier aprovechamiento ilegal del bosque. También, tiene a cargo la denuncia, por medio del Ministro del Ambiente y Energía (MINAE), ante la Procuraduría Ambiental y de la Zona Marítimo Terrestre, así como ante el Ministerio Público, sobre cualquier irregularidad en la aplicación de esta ley. Así también, el artículo 37 señala que corresponde al MINAE velar por la protección y conservación de los bosques y terrenos forestales. Para cumplir con esta misión prioritaria, el Ministerio puede formular programas tendientes a instaurar las medidas necesarias en resguardo de la integridad de los recursos forestales del país.

Para dicho efecto, de acuerdo con los artículos 54 de la Ley Forestal y 16 de la Ley de Conservación de Vida Silvestre, n.º 7317, los funcionarios del SINAC tienen un carácter de autoridad de policía; y están facultados para detener, transitar, entrar y practicar inspecciones, dentro de cualquier finca, así como para decomisar los organismos, las partes, los productos y los derivados de vida silvestre, junto con el equipo utilizado en la

⁷ De conformidad con lo resuelto por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, es posible definir perímetros de protección de manantiales y mantos acuíferos, así como establecer limitaciones a las actividades preexistentes que puedan afectar el recurso, en cuanto se justifican en un interés público, por lo que no afectan el derecho de propiedad o la integridad del patrimonio. Al respecto la Sala ha señalado "En esencia, tales medidas deben ser reputadas como limitaciones de interés social que no vacían de contenido el derecho de propiedad o amplían el dominio público sobre las aguas subterráneas sin previa indemnización sino que moldean su contenido esencial por lo que deben ser soportadas, al tratarse de un sacrificio o una carga general, por todos los usuarios, los que, en último término, son los beneficiarios de éstas, en tanto están orientadas a corregir una situación coyuntural de carestía o contaminación inminente que afecta la economía del recurso hídrico en una zona determinada (Voto n.º 2004-01923 de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del 25 de febrero de 2004, ver además, Resolución N° 02574 - 2010 del 5 de febrero de 2010).

comisión de un delito o actividad prohibida por esta ley. Como tales y de acuerdo con la presente ley, deberán denunciar ante las autoridades competentes las infracciones cometidas. De igual forma, el numeral 55 de la Ley Forestal señala que sus funcionarios, identificados con su respectivo carné, tendrán derecho a transitar y a practicar inspecciones en cualquier fundo rústico o industrial forestal, excepto en las casas de habitación ubicadas en él; así como decomisar la madera y los demás productos forestales aprovechados o industrializados ilícitamente y secuestrar, en garantía de una eventual sanción, el equipo y la maquinaria usados en el acto ilícito. También, decomisarán el medio de transporte que sirva como instrumento o facilitador para la comisión del delito, previo levantamiento del acta respectiva. Todo lo anterior deberá ponerse a la orden de la autoridad judicial competente, en un plazo no mayor de tres días.

III. Análisis del caso concreto

A partir del análisis integral de los casos específicos que corresponden a las fincas de marras, aunado a la prueba documental recabada en la Municipalidad de Osa, la SETENA y el SINAC, se ha determinado la eventual existencia de desarrollo constructivo y un probable cambio de uso de suelo en la zona de la Fila Costeña dentro del CBPD del cantón de Osa, sin los permisos correspondientes. Dichos terrenos se ubican en áreas que podrían ser de alta sensibilidad ecológica pertenecientes al Corredor Biológico Paso de la Danta (CBPD), caracterizadas por su importante cobertura boscosa, así como por su vasta y compleja red hídrica⁸. Seguidamente se detalla la situación de cada finca.

Finca matrícula 6-253319-000

De acuerdo con el oficio PDU-097-2026 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios de la Municipalidad de Osa de fecha 15 de abril de 2026, la finca matrícula 6-253319-000 registra un permiso de construcción aprobado el 19 de diciembre de 2020, para la construcción de una estructura de acceso (pórtico) de 70 m², otorgado bajo el permiso de obra menor n.º 4876-2020.

Además, según el oficio CARTA-SETENA-SG-0548-2026, del 01 de junio de 2026, la Dirección General de la SETENA informó en el año 2016 que esta finca obtuvo una licencia de viabilidad otorgada mediante la resolución n.º D2-18067-2016 "Línea de Distribución Eléctrica" y otra en 2019 con la resolución D2-1017-2019 "Línea de Distribución Eléctrica Baru".

Por su parte, con el oficio n.º CARTA-SINAC-ACOSA-DRFVS-SRD-0292-2026 del 11 de mayo de 2026, la Dirección Regional del Área de Conservación Osa indicó que esta finca no registra ningún permiso para corta, aprovechamiento o transporte de madera.

⁸ Plan de Gestión del Corredor Biológico Paso de la Danta de Costa Rica 2018-2023, junio 2018.

DFOE-SOS-0333

9

14 de julio, 2026

En contraste con esa información, las imágenes satelitales extraídas de las capas oficializadas en el SNIT (ver imágenes 1 a la 5 del Anexo único), muestran tala de árboles, movimientos de tierra y lo que pareciera ser un desarrollo urbanístico en la finca (edificaciones y caminos), en una zona de potencial cobertura de bosque maduro y secundario. Se aclara que la ubicación de las citadas líneas de distribución, bajo la resolución n.º D2-18067-2016 y D2-1017-2019, no coinciden con las zonas en las que existe un potencial cambio de uso de suelo (ver Imagen 2 en el Anexo único).

Finca matrícula 6-147654-000

Conforme con el oficio PDU-097-2026 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios de la Municipalidad de Osa del 15 de abril de 2026, sobre la finca matrícula 6-147654-000, se tramitó un permiso para movimiento de tierra por 878 m³, bajo el expediente n.º PMT004-04-02-2026, este fue aprobado el 12 de febrero de 2026.

Por otra parte, con el oficio n.º CARTA-SINAC-ACOSA-DRFVS-SRD-0292-2026 del 11 de mayo de 2026, la Dirección Regional del Área de Conservación de Osa indicó que esta finca no registra ningún permiso para corta, aprovechamiento o transporte de madera.

Según el oficio CARTA-SETENA-SG-0548-2026, del 01 de junio de 2026, la Dirección General de la SETENA informó que en 2025 esta finca tramitó dos licencias de viabilidad ambiental, la primera se encuentra archivada con el identificativo n.º D1-0878-2025 “Movimiento de tierra y mejoramiento de camino existente”. La segunda licencia de viabilidad ambiental se gestionó bajo el n.º D1-1030-2025 “Movimiento de tierra y mejoramiento de camino existente”, tal solicitud se encuentra en análisis técnico. En el oficio de cita se indica que el 10 de abril de 2026 se solicitó al desarrollador una prueba de descargo ante denuncia ambiental, por cuanto se entiende que existe investigación en curso.

Finca matrícula 6-222042-000

Según el oficio PDU-097-2026 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios de la Municipalidad de Osa que data del 15 de abril de 2026, la finca matrícula 6-222042-000 no registra ningún permiso de construcción ni valores por construcción en las declaraciones de bienes inmuebles de esa Municipalidad.

Adicionalmente, el Director General de la SETENA, con oficio CARTA-SETENA-SG-0548-2026 del 01 de junio de 2026, informó que en el año 2025 la finca en cuestión obtuvo una licencia de viabilidad otorgada mediante la resolución n.º D1-0540-2025 “Concesión de agua quebrada sin nombre”.

DFOE-SOS-0333

10

14 de julio, 2026

Mientras tanto, la Dirección Regional del Área de Conservación Osa, con el oficio n.º CARTA-SINAC-ACOSA-DRFVS-SRD-0292-2026 del 11 de mayo de 2026, indicó que esta finca no registraba ningún permiso para corta, aprovechamiento o transporte de madera.

Al valorar la información aportada por la Municipalidad de Osa, la SETENA y el SINAC con las imágenes satelitales obtenidas de la información georreferenciada disponible en el SNIT (ver imágenes 5 a la 9 del Anexo único), se revela una potencial tala de la cobertura boscosa (bosque maduro y secundario), movimiento de tierra e indicios de lo que aparenta ser un proceso de urbanización dentro de la finca.

Finca matrícula 6-253886-000

La finca matrícula 6-253886-000 no registra ningún permiso de construcción, esto de acuerdo con el oficio PDU-097-2026 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios de la Municipalidad de Osa, de fecha 15 de abril de 2026. Sin embargo, se señala que la propiedad sí reporta valores por construcción en las declaraciones de bienes inmuebles de esa Municipalidad.

Asimismo, la Dirección General de SETENA manifestó en el oficio CARTA-SETENA-SG-0548-2026 del 01 de junio de 2026, que en el año 2025 para esta finca se obtuvo una licencia de viabilidad otorgada mediante la resolución n.º D1-0383-2025 “Concesión de agua (solicitud de aumento de caudal)”. Además, indicó que la Fiscalía de Osa tiene abierta una causa.

Respecto del SINAC, la Dirección Regional del Área de Conservación Osa, con el oficio n.º CARTA-SINAC-ACOSA-DRFVS-SRD-0292-2026 del 11 de mayo de 2026, indicó que esta finca no registra ningún permiso para corta, aprovechamiento o transporte de madera.

El análisis comparativo entre la información suministrada por la Municipalidad de Osa, la SETENA y el SINAC, y la base georreferenciada del SNIT (ver imágenes 10 a la 13 del Anexo único), revela la presunta corta de cobertura boscosa (bosque maduro y secundario), así como movimientos de tierra y señales de un proceso de urbanización en desarrollo dentro del inmueble.

Fincas matrículas 6-227164-F y 6-227166-F

De acuerdo con el oficio PDU-097-2026, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios de la Municipalidad de Osa, del 15 de abril de 2026, las propiedades bajo las matrículas filiales 6-227164-F y 6-227166-F carecen de registros de permisos de construcción. Asimismo, no se reportan valores por edificaciones en sus respectivas declaraciones de bienes inmuebles. Igualmente, mediante el oficio CARTA-SETENA-SG-0548-2026 emitido el 01 de junio de 2026, la Dirección General de la SETENA comunicó que no existen expedientes registrados para el trámite de viabilidad ambiental correspondientes a dichas fincas filiales.

A su vez, con el oficio n.º CARTA-SINAC-ACOSA-DRFVS-SRD-0292-2026 del 11 de mayo de 2026, la Dirección Regional del Área de Conservación Osa indicó que esta finca no registra ningún permiso para corta, aprovechamiento o transporte de madera. Sin embargo, con el oficio CARTA- SINAC-ACOSA-D-204-2026 del 15 de junio de 2026, la Dirección remitió al Órgano Contralor copia certificada del expediente correspondiente a una autorización para cambio de uso de suelo⁹ otorgada sobre la finca matrícula 6-42546-000, plano n.º 6-2201569-2020, finca madre de las filiales 6-227164-F y 6-227166-F.

En el expediente de la finca madre, se encontró que sobre el permiso mencionado se tramitó un sumario al momento en que se realizaba la corta de los árboles, por parte de la Fiscalía de Osa ante denuncia vecinal, ya que en apariencia se estaban afectando áreas que no estaban contempladas en el permiso otorgado. Al respecto, el SINAC emitió el informe SINAC-ACOSA-DAP-RNFSG-0215-2023 del 23 de octubre de 2023, en el cual se concluyó que no se identificó en el campo ni en análisis un exceso de más allá del 10% en el área autorizada para aprovechamiento según la resolución emitida. Además, se recomendó dar seguimiento al permiso para las actividades faltantes, solicitar un informe al regente forestal por el aprovechamiento del árbol de pilón detectado y presentar el informe ante la citada fiscalía para su valoración.

Finca matrícula 6-97434-000

El oficio PDU-097-2026 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios de la Municipalidad de Osa, con fecha del 15 de abril de 2026, confirma que, en los registros de bienes inmuebles de la Municipalidad, la finca matrícula 6-97434-000 no posee ningún permiso de construcción ni valores declarados por obras.

Por otra parte, la solicitud de licencia de viabilidad ambiental para el desarrollo del «Proyecto Ventanas» —tramitada bajo el expediente D1-1080-2025— se encuentra actualmente en fase de evaluación técnica, según lo informado por el Director General de la SETENA en el oficio CARTA-SETENA-SG-0548-2026 del 1 de junio de 2026.

De igual manera, la Dirección Regional del Área de Conservación Osa precisó —en el oficio n.º CARTA-SINAC-ACOSA-DRFVS-SRD-0292-2026 del 11 de mayo de 2026— que en los registros de esa instancia no figuran licencias de corta, explotación ni transporte de recursos maderables para esta propiedad.

⁹ Con fecha del 21 de octubre de 2022.

Conclusión

Al analizar los registros oficiales de la Municipalidad de Osa, de la SETENA y del SINAC, se identificó que en dos casos (6-147654-000 y 6-97434-000) se mantiene en trámite de la SETENA el proceso de evaluación de impacto ambiental, el cual mediante resolución determina si la actividad, obra o proyecto es ambientalmente viable o no, es decir, por el momento no se cuenta con ninguna decisión, menos con algún derecho. Para las fincas 6-147654-000, 6-253886-000, 6-227164-F y 6-227166-F se registran denuncias o procesos judiciales de investigación ante diversas instancias.

Asimismo, las fincas matrícula 6-253319-000, 6-222042-000 y 6-253886-000, presentan un eventual desarrollo de movimientos de tierra, tala de árboles, apertura de accesos vehiculares y desarrollo constructivo en terrenos sin los permisos correspondientes, que deben ser extendidos por la SETENA, la Municipalidad de Osa, y el SINAC, lo que vulnera el principio de legalidad, compromete los ecosistemas del CBPD y eleva el riesgo de afectación sobre el recurso hídrico local, del cual no se cuenta con estudios de capacidad o hidrogeológicos actualizados que garanticen su sostenibilidad frente a la presión inmobiliaria¹⁰.

Con base en los elementos fácticos y documentales expuestos, estima este Órgano Contralor que es necesaria la adopción de acciones correctivas inmediatas, lo que justifica la emisión de una orden de carácter vinculante, en los términos que se desarrollan en el siguiente apartado.

IV. Órdenes

Orden a la señora Giovanna Valverde Stark, Directora Ejecutiva del SINAC, y al señor Mainor Anchía Angulo, Alcalde de la Municipalidad de Osa, o a quienes ocupen estos puestos

En ejercicio de las potestades constitucionales y legales otorgadas a la Contraloría General de la República, normadas en los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, y ordinales 4 y 12 de su Ley Orgánica, Ley n.º 7428, se ordena a la señora Giovanna Valverde Stark, en su calidad de Directora Ejecutiva del SINAC, y al señor Mainor Anchía Angulo, en calidad de Alcalde de la Municipalidad de Osa, o a quienes en su lugar ocupen sus cargos, lo siguiente:

4.1¹¹ Efectuar una revisión integral de los hechos y actuaciones vinculadas con las fincas 6-253319-000, 6-222042-000 y 6-253886-000, incluyendo el análisis documental, técnico y las verificaciones de campo que resulten necesarias, con el fin de determinar la eventual existencia de infracciones a la Ley Forestal, a la normativa ambiental y a las disposiciones constructivas que requieren permisos previos a realizar aprovechamientos

¹⁰ Plan de Gestión del Corredor Biológico Paso de la Danta de Costa Rica 2018-2023, junio 2018.

¹¹ 4.1 a Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC); 4.1 b Municipalidad de Osa.

DFOE-SOS-0333

13

14 de julio, 2026

forestales, iniciar movimientos de tierras y obras constructivas. De comprobarse incumplimientos, gestionar oportunamente la aplicación de las medidas correctivas y sancionatorias correspondientes, así como la interposición de las acciones judiciales y administrativas procedentes. Para la acreditación de su cumplimiento se debe enviar a este Órgano Contralor, una certificación de que se llevaron a cabo las acciones correspondientes, a más tardar el 18 de setiembre de 2026.

Además, se solicita informar al Área de Seguimiento para la Mejora Pública el correo electrónico que será utilizado como medio oficial para notificaciones de la orden en referencia. Por otra parte, se debe designar y comunicar, los datos del responsable del expediente donde se documentará el cumplimiento de lo ordenado, a quien le corresponderá la tarea de conformar, actualizar, foliar, custodiar, conservar y dar acceso al expediente. Asimismo, se le solicita informar sobre las personas a quienes se le asignó el rol de contacto oficial, para facilitar la comunicación entre la persona a la que se le dirige lo ordenado y la Contraloría General, para el suministro de información cuando ésta así lo requiera.

Los roles citados podrán ser ejecutados por una misma persona o por varias, según lo defina la Administración, de conformidad con las competencias establecidas en su marco normativo. La asignación de dichos roles deberá comunicarse formalmente a las personas que asumirán el respectivo rol y a la Contraloría General, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la comunicación de lo ordenado. Esta comunicación deberá indicar el nombre, puesto, número de teléfono y correo electrónico de dichas personas.

Por otra parte, no se omite señalar que el artículo 69 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, n.º 7428, establece que cuando en el ejercicio de sus potestades el Órgano Contralor haya cursado órdenes a los sujetos pasivos y estas no se hayan cumplido injustificadamente, las reiterará por una sola vez y fijará un plazo para su cumplimiento; pero de mantenerse la desobediencia, una vez agotado el plazo, se tendrá como falta grave y dará lugar a la suspensión o a la destitución del funcionario o empleado infractor, según lo determine la Contraloría General.

De conformidad con lo establecido por los artículos 343, 346 y 347 de la Ley General de la Administración Pública, n.º 6227, contra la presente orden caben los recursos ordinarios de revocatoria y apelación, que deberán ser interpuestos dentro del tercer día a partir de la fecha de recibo de esta comunicación, correspondiéndole a esta Área de Fiscalización la resolución de la revocatoria y al Despacho Contralor, la apelación.

De presentarse conjuntamente los recursos de revocatoria y apelación, el Área de Fiscalización en caso de rechazo del recurso de revocatoria, remitirá el recurso de apelación al Despacho Contralor para su resolución.

DFOE-SOS-0333

14

14 de julio, 2026

Finalmente se le insta a guardar las previsiones contenidas en los numerales 6 de la Ley General de Control Interno, n.º 8292 y 8 de la Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, n.º 8422, referentes al tema de la confidencialidad en el manejo de la documentación y la información.

Atentamente,

Lía Barrantes León
Gerente de Área

Juan Luis Camacho Segura
Asesor Legal

CGR | Firmado
digitalmente
Valide las firmas digitales

LBC/IMP/sca

Ce: Sr. Allan Herrera Jimenez, Secretario Concejo Municipal de Osa
Sr. Ulises Alvarez Acosta, Director, Secretaría Técnica Nacional Ambiental
Expediente: CGR-ADIN-2025009100

GP: 2025005293-2

C: 1706-2025

DFOE-SOS-0333

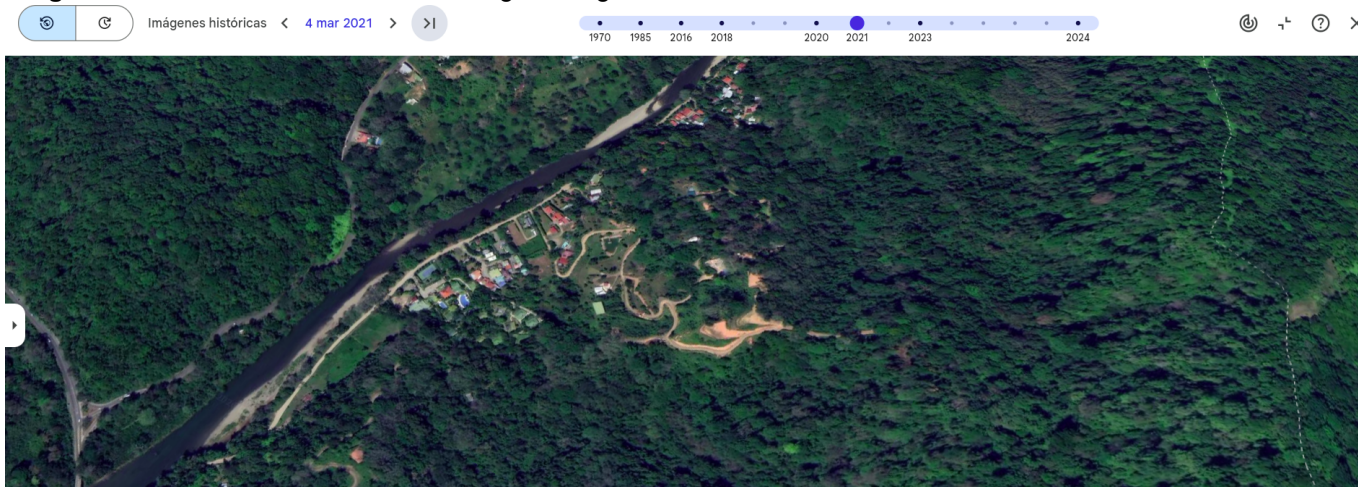
15

14 de julio, 2026

ANEXO ÚNICO

FINCA 6-253319

Imagen 1. Estado de la finca 6-253319 según fotografía satelital del 4 de marzo de 2021.



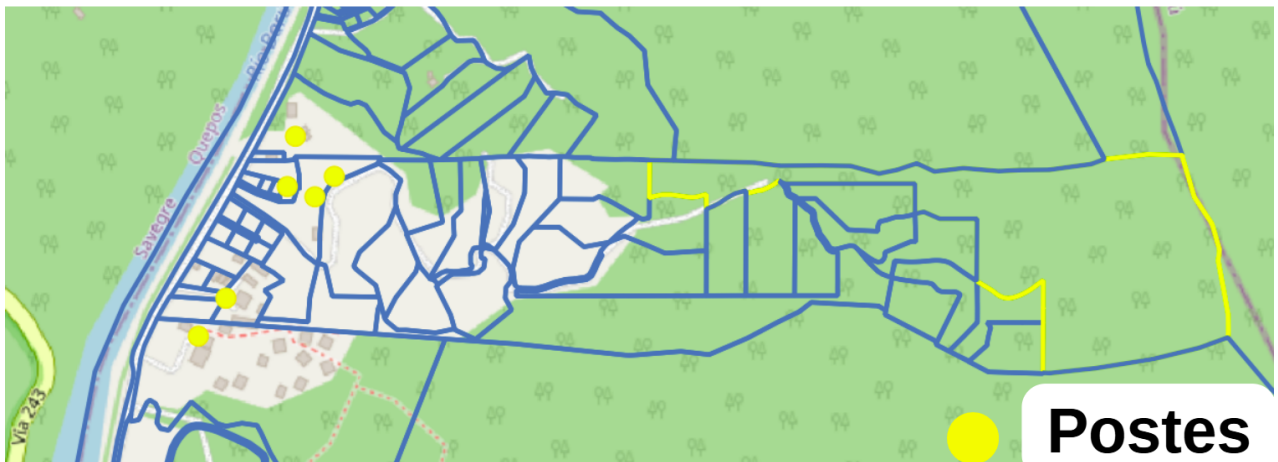
Fuente: Google Earth, 2026.

Imagen 2. Ubicación de postes cercanos a la finca 6-253319 según capa ICE-Sistema Eléctrico Nacional disponible al 12 de junio de 2026.



Fuente: Google Earth, 2026.

Imagen 3. Estado de la finca 6-253319 según capa Open Street Map disponible al 12 de junio de 2026.



Fuente: QGIS, 2026.

Imagen 4. Estado de la finca 6-253319 según capa Google Hybrid disponible al 12 de junio de 2026.



Fuente: QGIS, 2026.

DFOE-SOS-0333

17

14 de julio, 2026

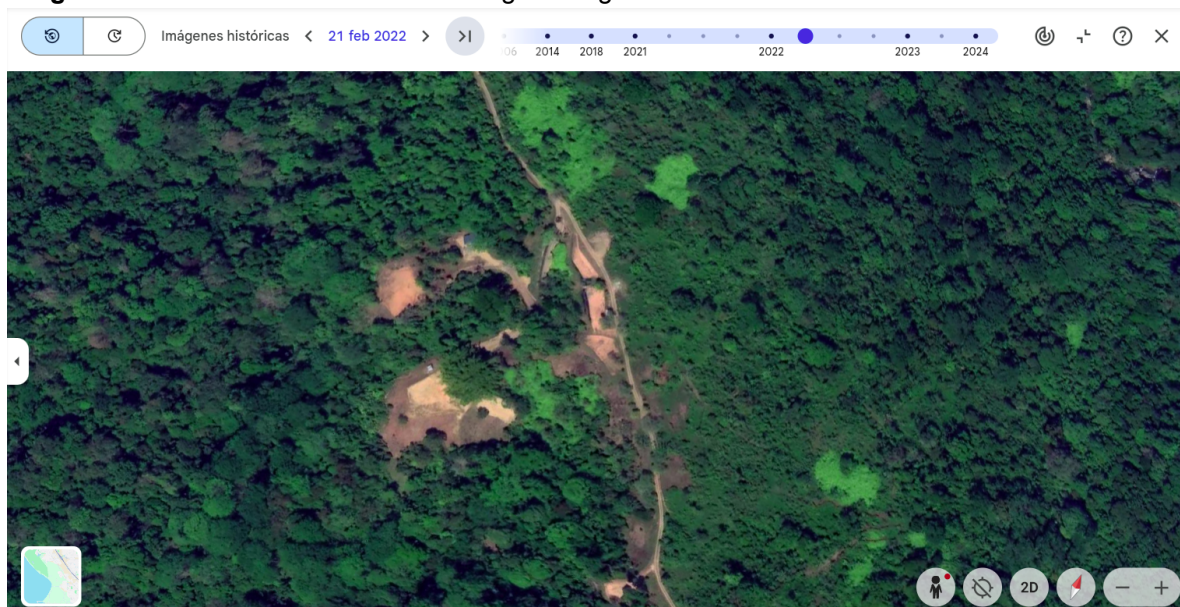
Imagen 5. Estado de la finca 6-253319 según capa Cobertura Forestal 2023 disponible al 12 de junio de 2026 en el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).



Fuente: QGIS, 2026.

FINCA 6-222042

Imagen 6. Estado de la finca 6-222042 según fotografía satelital del 17 de febrero de 2021.



Fuente: Google Earth, 2026.

Imagen 7. Estado de la finca 6-222042 según capa Open Street Map disponible al 12 de junio de 2026.



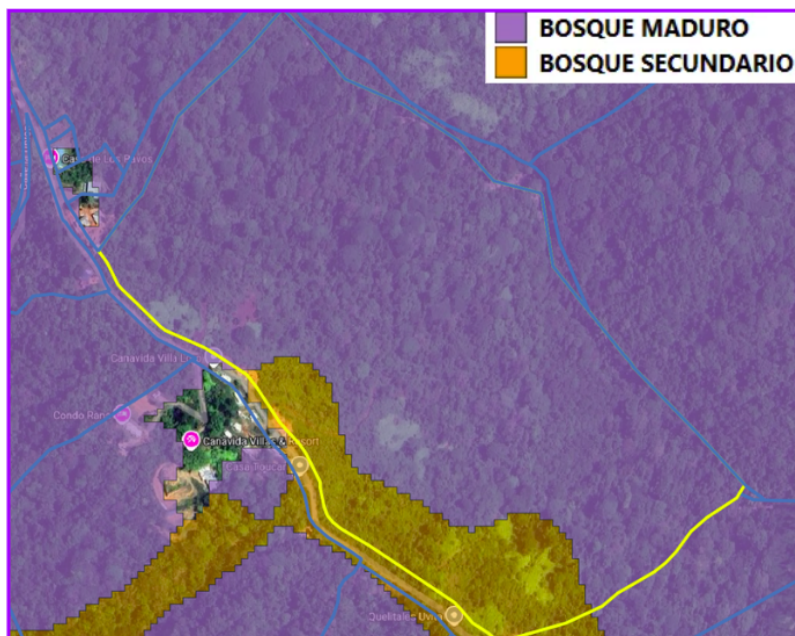
Fuente: QGIS, 2026.

Imagen 8. Estado de la finca 6-222042 según capa Google Hybrid disponible al 12 de junio de 2026.



Fuente: QGIS, 2026.

Imagen 9. Estado de la finca 6-222042 según capa Cobertura Forestal 2023 disponible al 12 de junio de 2026 en el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).



Fuente: QGIS, 2026.

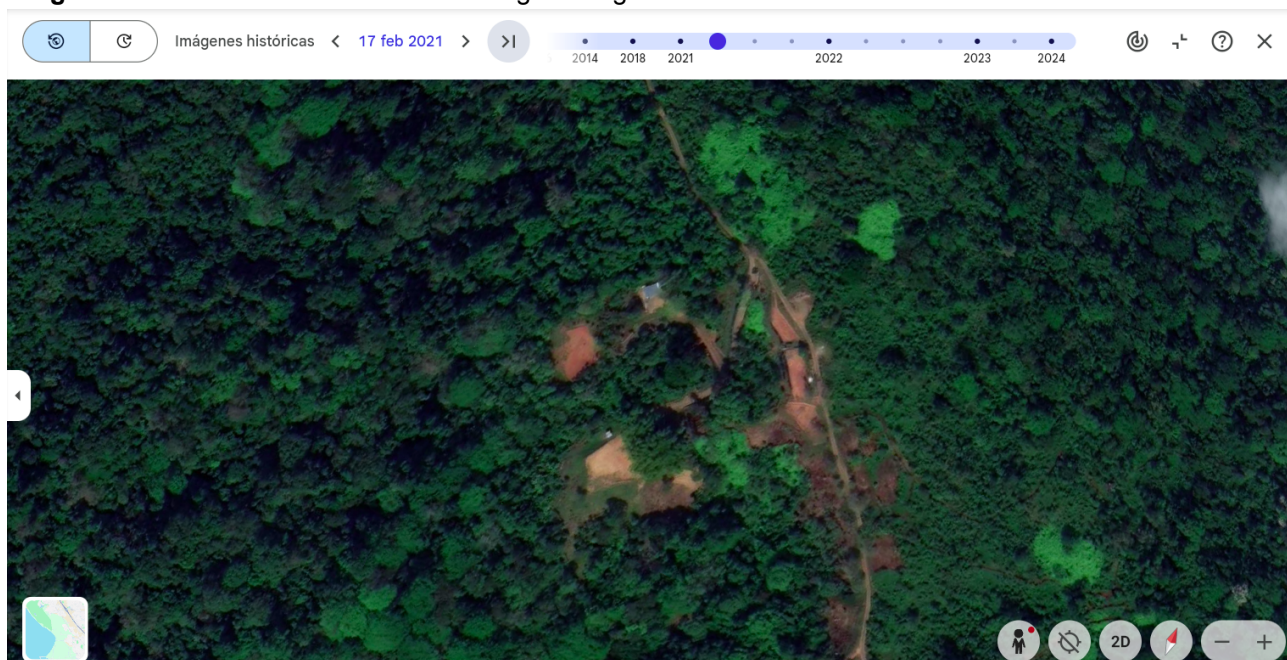
DFOE-SOS-0333

21

14 de julio, 2026

FINCA 6-253886

Imagen 10. Estado de la finca 6-253886 según fotografía satelital del 17 de febrero de 2021.



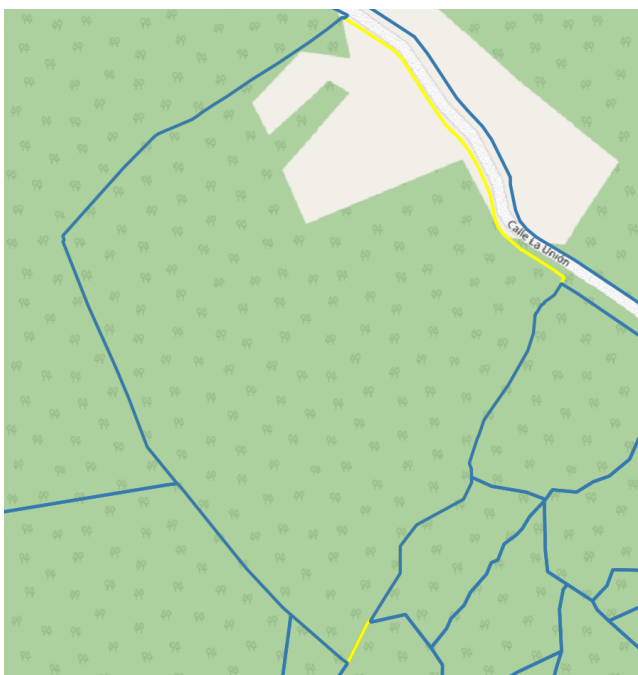
Fuente: Google Earth, 2026.

DFOE-SOS-0333

22

14 de julio, 2026

Imagen 11. Estado de la finca 6-2538862 según capa Open Street Map disponible al 12 de junio de 2026.



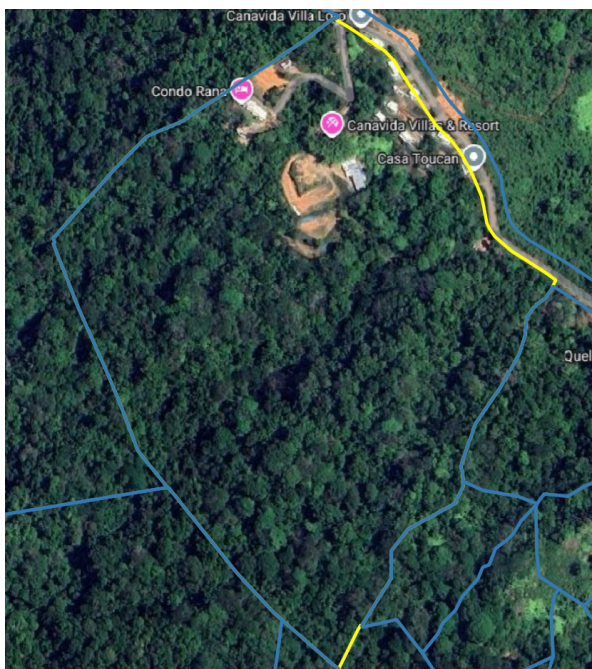
Fuente: QGIS, 2026.

DFOE-SOS-0333

23

14 de julio, 2026

Imagen 12. Estado de la finca 6-253886 según capa Google Hybrid disponible al 12 de junio de 2026.



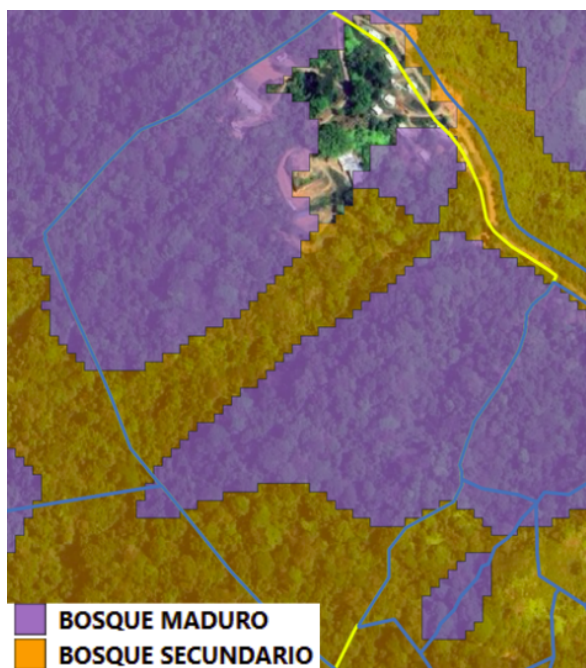
Fuente: QGIS, 2026.

DFOE-SOS-0333

24

14 de julio, 2026

Imagen 13. Estado de la finca 6-253886 según capa Cobertura Forestal 2023 disponible al 12 de junio de 2026 en el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).



Fuente: QGIS, 2026.