

**ACTA N° 186-2019  
PERIODO CONSTITUCIONAL  
2016 – 2020**

**ACTA NÚMERO CIENTO OCHENTA Y SEIS – DOS MIL DIECINUEVE DE LA SESIÓN ORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE A LAS DIECISIETE HORAS, EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.**

Con la presencia de las siguientes personas:

**PRESIDENTE**

Dagoberto Villalobos Mayorga

**PRESIDENTA SUPLENTE**

Dunia Campos Salas

**CONCEJALES PROPIETARIOS**

Jonathan Zamora Pérez

Eladio Picado Ramirez

Fernando Quesada López.

Manuel Ovares Elizondo

**CONCEJALES SUPLENTE**

Mario Delgado Rodriguez

Ronny Campos Muñoz

**INTENDENTE**

Cinthya Rodriguez Quesada

**VICE INTENDENTE**

Roberto Varela

**ASESORA LEGAL**

Lcda. Rosibeth Obando Loria

**SECRETARIO a.i**

Donald Vanegas Espinoza

**AUSENTES**

**CONCEJALES PROPIETARIOS**

Virginia Vargas Reyes en COMISIÓN MINISTERIO DE GOBERNACIÓN Y POLICÍA

**CONCEJALES SUPLENTE**

Crisly Morales Méndez

**VISITANTES**

Asociación de Artesanos de Montezuma

ADI Montezuma

**Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión**

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| ARTICULO I.    | ORACION                                       |
| ARTICULO II.   | RATIFICACION DE ACTAS                         |
| ARTICULO III.  | AUDIENCIAS Y JURAMENTACIÓN                    |
| ARTICULO IV.   | MOCIONES                                      |
| ARTICULO V.    | ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE                    |
| ARTICULO VI.   | INFORME DE LOS CONCEJALES                     |
| ARTICULO VII.  | INFORME DE LAS COMISIONES                     |
| ARTICULO VIII. | INFORME DE LA ASESORA LEGAL                   |
| ARTICULO IX.   | INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION |
| ARTICULO X     | LECTURA DE CORRESPONDENCIA                    |

**ARTICULO I. ORACION**  
A cargo del Presidente Municipal

**ARTICULO II. RATIFICACION DE ACTAS**

**a. Ratificación del acta ordinaria 185-2019.**

La cual se ratifica en todas sus partes

**b. Ratificación del acta extraordinaria 95-2019.**

La cual se ratifica en todas sus partes

**ARTICULO III. AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES**

El Sr. Presidente comunica que en el orden dl día solo esta para atender a la ADI de Montezuma, solicita alterar el orden del día para atender a la Asociación de Artesanos de Montezuma.

Se somete a votación y se aprueba con 5 votos. Aprobado

**a. Se recibe a los señores de la Asociación de Artesanos de Montezuma con la Vice Presidenta de la ADI Montezuma.**

PRESIDNETE. Les da la bienvenida y concede la palabra a los señores. De la ADI Montezuma y los Artesanos.

Silvia: Buenas tardes yo vengo en presentación de la ADI Montezuma cono Vice-Presidenta y acompañando Se trata el tema sobre el Muro de la discordia y el parque, ubicado en Montezuma, esto lo había conversado con la Sra. Yocelyn y el Sr. Jeffrey para ver si es posible convertir ese espacio en una acera, con una distancia de 39 metros de largo, en su momento ellos ne dijeron que no había problema, se propone esa solución con el fin de un mejor ordenamiento en el sitio.

La asociación de desarrollo y la asociación de artesanos proponen hacer la inversión en ese lugar y realizar stands en un tamaño adecuado, el diseño, rellenos pertinentes, la canalización de las aguas pluviales y la construcción de la acera, ya que es un lugar residual donde se parquean las motos, los carros ilegalmente se parquean en una vía publica provocando congestionamiento vial, se brinda esta solución como un doble servicio para la comunidad.

Comprometiendo que todo el orden y la vigilancia se va realizar, y toda la administración del espacio se va a mantener en control, el caso es que eso es un problema

Se acude para ver si obtenemos el permiso del concejo para empezar la intervención, nosotros queremos que se haga de la mejor manera.

Dagoberto: Eso está documentado.

Silvia: Lo de la acera si porque llegaron Yocelyn, Edgar, Rodrigo, Jeffrey en atención a una nota que nosotros habíamos enviado acá como ADI, cuando ellos llegaron vimos cómo solucionar el problema, la idea es darle una solución a todo este caos.

Presidenta Artesanos: Yo me comprometo a que exista orden y que cualquier persona que venga de afuera también ingrese,

Silvia: Nosotros queremos que haya orden la legalidad lo dirán ustedes o lo podemos trabajar, el lugar lo van a administrar ellos, hasta habíamos hablado de que hubiera un cuadro de radio para el giro, lo que nosotros queremos es que este muy ordenado Montezuma.

Presidenta Artesanos: Nosotros queremos comprometernos con el orden y que no se tenga problemas por gente que viene de afuera.

Silvia: Queremos que las cosas se hagan de la mejor manera, si usted gusta yo les puedo presentar el proyecto.

Dagoberto: Pueden traer el documento para que se analice y no tengamos inconvenientes.

Mario: Se puede garantizar en la nota que un artesano nuevo va a estar ahí y no va estar fuera.

Presidenta Artesanos: Nosotros queremos que todos estén incluidos y que las cosas se hagan de la mejor manera.

Mario: Que pasa si un artesano no quiere estar ahí.

Presidenta Artesanos: Si es de la Asociación se sanciona y los demás se van a invitar a estar en el grupo para que trabajen ordenadamente.

Dunia: Si quiero decirles que existe un acuerdo y desde la comisión de ZMT, donde se dice que hay un lugar para los artesanos, a raíz de una solicitud del 2017, no estoy diciendo que se deje de un lado eso, pero sí que se revise el acuerdo anterior.

Silvia: Nosotros habíamos pedido administrar ese parque con fon del PANI, en realidad lo queremos es generar un espacio que tenga las condiciones generales.

Cinthy: Ustedes como Asociación en el 2017 solicitaron un espacio y la Comisión de ZMT ya había hecho una recomendación y existe un acuerdo, por eso les digo que lo que van a presentar venga bien fundamentado, porque si ya tomaron un acuerdo que ya está el lugar no se puede hacer otra cosa, en realidad es arriba por el Parque eso es lo que dice el acuerdo.

Dagoberto: Nosotros como Concejo estamos en pro de ayudar a las comunidades, por eso les pedios la petición para nosotros analizarlos, con Legal y ZMT.

Se considera analizar la solicitud del 2017 y la actual propuesta ya que las dos solicitudes son proyectos distintos, y a ver si es vial ya que existía una solitud antes.

Licda. Rosibeth: Ya que es una zona pública, se debe de ver la legalidad y si es viable y tengo que revisar el acuerdo pasado y la solicitud para ver que tanto se puede hacer.

Silvia: Porque yo tengo un acuerdo de la ADI donde establece claramente lo que se tiene para hacer en algo nuevo ya nosotros no podríamos porque ya tenemos este acuerdo.

Eladio: Lo que deben de hacer es combinar las dos solicitudes y presentar además lo de la acera que tiene pensado ahí y ver en que puede invertir la ADI.

Dunia: Son dos proyectos diferentes, nada más recuerden que ya había una solicitud y por eso se tomó el acuerdo y se dio ese espacio, esto en fin de que estuviera el Plan Regulador, que se ordenara con un mercadito, si ustedes presentan lo otro entonces que se analicen los dos proyectos y que las cosas se trabajen de la mejor manera entre las organizaciones.

Silvia: Yo solo tengo ver que ya se tomó un acuerdo por parte de la ADI para una cosa entonces por el momento no podría decidir para algo más.

Licda. Rosibeth: Solo tenemos que analizar la información y documentación para decidir y recomendar algo.

Dagoberto: Solo traigan la documentación para analizarlo y ver que se resuelve.

PRESIDENTE. Les agradece su presencia y da por terminada la audiencia. SE RETIRAN

#### **b. Se recibe a la Sra. Vicepresidenta de la ADI Montezuma**

PRESIDENTE. Les da la bienvenida y concede la palabra al Sr. Richard Mora que fue quien le solicito la audiencia

Silvia: Yo vengo a comentar sobre la congestión vial, por dos notas recibidas por este Concejo sobre una calle donde pasan los 50 mil turistas, lo que queremos pedir es una solución a esto ya que eso está tomado por taxis y proveedores, ya se ha negociado con todos ellos lo que dicen es que los turistas no los van a buscar si se van para la parada de buses, pero ya se les explico que un turista en cualquier parte del mundo va a buscar la parada de taxis en cualquier lugar. Bueno lo que nosotros queremos en un futuro es el proyecto del bulevar que con su debido tiempo se les va a presentar. Lo que queremos pedir es que nos den el permiso de colocar unas piedras y rótulos en la calle que da por la cafetería de y el hotel Montezuma, para que estos vehículos no tengan acceso a parquearse ahí y una solución para los parqueos ilegales, si ustedes van en esta temporada es algo caótico. La solución dada por la asociación de desarrollo es realizar un bloqueo, colocando unas piedras de manera provisional las movemos en el momento que ustedes nos digan o una aguja para evitar los parqueos ilegales, para luego realizar un proyecto de un bulevar.

Cinthy: Lo que se acuerda en resumen es lo de las piedras no se puede, las letras si, eso se debe de coordinar con Policía de Transito.

Silvia: El problema es que son ellos los que tienen eso caótico.

Dunia: En realidad es ruta Municipal y del CONAVI está registrado bajo los dos códigos. En realidad la respuesta ya está lista seguro Roxana está esperando notificar, pero hasta hoy se ratificaba el acta.

Silvia: Lo que nosotros queremos es solucionar el problema, eso es un calle sin salida y debería de ser una acera peatonal, y El MOPT permite eso, en realidad no entiendo porque no se puede y si no nosotros ponemos una aguja, lo que nosotros queremos es que los taxistas no se adueñen de eso, con una aguja se le da paso a los dueños de las propiedades para que se regule eso, nosotros hasta vamos a poner los fondos para hacerlo, entonces vamos a presentar una nota haciendo la consulta sobre la aguja porque lo queremos es solucionar el problema.

PRESIDENTE. Les agradece su presencia y da por terminada la audiencia. SE RETIRAN

**ARTICULO IV. MOCIONES**  
**Se dispensa**

**ARTICULO V. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE**  
**Se dispensa**

**ARTICULO VI. INFORME DE LOS CONCEJALES**  
**Se dispensa**

**ARTICULO VII. INFORME DE LAS COMISIONES**

**a. COMISION ESPECIAL DEL CONCEJO EN PLENO PARA ANALISAR EL ACTO FINAL DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CONTRA COLEMU S.A.**

El Señor Dagoberto se Inhibe del Tema por tener vínculo familiar con los representantes de dicha Sociedad.

El Señor Eladio Picado se Inhibe del tema por haber sido abogado de la Sociedad.

Dictamen de comisión. Dictamen de minoría.

De: COMISIÓN ESPECIAL

Para: CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO

COBANO DE PUNTARENAS

La Comisión Especial, formada por parte del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, Puntarenas, con base en el Código Municipal, integrada por el Concejo en pleno y con la ayuda de parte de la Asesoría Legal de este Concejo, se dictamina:

CONSIDERANDO:

Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario, nombrado y debidamente juramentado, investiga, resuelve y presenta ante este Concejo Municipal, el ACTO FINAL, Concejo que acuerda envíalo a la Comisión Especial, para su análisis.-

**En forma general y resumida este ACTO FINAL, indica lo siguiente:**

El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 11, 45 y 169 de la Constitución Política; 1º, 4º, 10, 13 inciso p) del Código Municipal; y artículos 10, 12, 13, 34, 41, 43, 53; 62 y 63 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre; artículo 80 y 81 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítima Terrestre; 16, 11, 114, 131, 132, 158, 210, 211, 214 y 308 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública; 1º de la Ley de Planificación Urbana, artículo 1º y siguientes del Decreto Ejecutivo Nº. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC- TUR del 26 de enero del 2001 publicado en el Diario Oficial La Gaceta Nº. 36 del 20 de febrero del 2001 que es Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre; artículos del Plan Regulador del Sector Costero de Playa El Carmen del Concejo de Distrito de Cóbano de la Municipalidad de Puntarenas; Cláusulas IV; VIII; IX; X, XIII, y XIV del “Contrato

de Concesión entre el Concejo Municipal de Distrito Cóbano y la empresa Bosques Areyis S.A.” ; artículos 79 y 81 del Código Municipal, artículos Nº. 6 de la Ley de Licores; artículos 6, 11, 14 inciso a) de la Ley Nº. 9047 Ley para la regularización de bebidas con contenido alcohólico; y artículo 1º de la Ley de Impuestos Nº. 7273 de la Municipalidad de Puntarenas; SE RESUELVE

#### **RESULTANDO**

**PRIMERO:** Que este Concejo Municipal delegó en la Señora Intendente la tramitación de un procedimiento administrativo a los fines de arribar a la verdad real de los hechos en cuanto a irregularidades cometidas por la empresa BOSQUE AREYIS SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica Nº. 3-101-172225 representada por el señor José Alberto León Elizondo, en su condición de representante con cedula de identidad Nº 600991129; para cuyo efecto designó como Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario a la Magíster Alba Iris Ortiz Recio.

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que realizado el correspondiente Órgano Director del Procedimiento Administrativo este arribó a la siguiente relación de hechos probados y no probados, el cual se inserta literalmente y hace suyo el Concejo Municipal de Distrito.

#### **RESULTANDO**

**PRIMERO:** Que este Concejo Municipal delegó en la Señora Intendente la tramitación de un procedimiento administrativo a los fines de arribar a la verdad real de los hechos en cuanto a irregularidades cometidas por la empresa BOSQUE AREYIS SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica Nº. 3-101-172225 representada por el señor José Alberto León Elizondo, en su condición de representante con cedula de identidad Nº 600991129; para cuyo efecto designó como Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario a la Magíster Alba Iris Ortiz Recio.

**SEGUNDO:** Que este Concejo de Concejales estima conveniente acreditar que la Administración Pública se encuentra, como bien se indica en el Informe sometida al principio de legalidad y solo puede ejecutar aquellos actos que la ley autoriza.

En el caso en exámine ha quedado ampliamente demostrados que la empresa BOSQUE AREYIS SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica Nº. 3-101-172225 representada por el señor José Alberto León Elizondo, en su condición de representante con cedula de identidad Nº 600991129; de muy diversas formas, ha violentado una de las principales cláusulas contractuales, que es la referida, a sus propias responsabilidades, en el manejo de la concesión otorgada. Existe abundante normativa que se debe cumplir cuando toman la decisión de construir, sobre todo atendiendo a la extrema fragilidad ambiental que existe en el sector, por lo que desde que se da la aprobación de la concesión , pasando por el contrato de concesión y continuando en los mismos permisos de construcción, se advierte a la concesionaria, que todas sus actuaciones deben ser acordes con la ley, y que la consecuencia de sus infracciones, podrían representar una causal para perder la concesión

#### **POR TANTO, se recomienda a este concejo Municipal se acuerde lo siguiente:**

**PRIMERO:** En mérito de lo expuesto y con fundamento en los numerales 11, 45 y 169 de la Constitución Política; 1º, 4º, 10, 13 inciso p) del Código Municipal; los artículos: 1,3,7,9,10,12,13,14,15,17,20,22,39,31,33,34,35,37,40,41,43,53,54,55,56,62,65 de la Ley de Zona Marítima Terrestre 6043, artículos 2,9,12,20,22,54,65,80 del Reglamento a la ley de Zona Marítimo Terrestre, Artículos 9 y 15 de la ley de Planes Reguladores, 1 y 747 de la ley de Construcciones, 1,2,3,6 de la ley 9242.

#### **; SE RESUELVE:**

**Dictar el acto Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos y en consecuencia;**

- i. Aprobar el Informe Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos.
- ii. Rechazar las excepciones e incidentes de nulidad invocadas por la parte investigada.
- iii. Al tenor de lo dispuesto en los artículos 10, 12, 13, 34, 41, 43, 53; 62 y 63 de la Ley de la

Zona Marítimo Terrestre; artículo 80 y 81 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítima Terrestre; artículo 1º y siguientes del Decreto Ejecutivo Nº. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR del 26 de enero del 2001 publicado en el Diario Oficial La Gaceta Nº. 36 del 20 de febrero del 2001 que es Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre; artículos del Plan Regulador del Sector Costero de Playa El Carmen del Concejo de Distrito de Cobano de la Municipalidad de Puntarenas; Cláusulas IV; VIII; IX; X, XIII, y XIV del “Contrato de Concesión entre el Concejo Municipal de Distrito Cóbano y la empresa Bosques Areyis S.A.” ; artículos 79 y 81 del Código Municipal, artículos Nº. 6 de la Ley de Licores; artículos 6, 11, 14 inciso a) de la Ley Nº. 9047 Ley para la regularización de bebidas con contenido alcohólico; y artículo 1º de la Ley de Impuestos Nº. 7273 de la Municipalidad de Puntarenas.

- iv. Se decreta la cancelación de la concesión de concesión a favor de la empresa BOSQUES AREYIS S.A., que se encuentra en Playa El Carmen de Santa Teresa, Cantón de Puntarenas, Distrito de Cóbano; específicamente entre las coordenadas 180.04 N-408.04 E y 179.90-410.00 E Hoja Cartográfica Cabuya 31441 y entre los mojones 52 y 53; matrícula de folio real Nº. 001532-Z-000 del Partido de Puntarenas, que es naturaleza terreno en Playa El Carmen de Santa Teresa, para uso Alojamiento Turístico, la cual linda al Norte con Propiedad privada de Bosques Areyis S.A.; al sur con Zona Pública, al Oeste con Calle Pública y al Este con Zona Restringida y con un área de y con un área de 12368.15 metros cuadrados; según consta en el plano catastrado Nº. P-949853-2004.
- v. Como consecuencia de lo anterior se cancela las patentes comerciales que operan en esta concesión.
- vi. Ya ha sido realizadas las consultas al Instituto Costarricense de Turismo y al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal.

#### **NOTIFIQUESE EN EL MEDIO SEÑALADO**

**Recomendación:** Esta Comisión Especial, de acuerdo al estudio realizado no encuentra problema alguno para que este Concejo acuerde acoger el informe del Órgano, en observancia de que se ajusta al derecho y a la legislación correspondiente.-

#### **POR TANTO:**

Esta Comisión dictamina y recomienda al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, acoger El Informe brindado por el Órgano, se notifique a la empresa, haciéndosele las prevenciones de ley, con relación a su derecho recursivo. Bajo los principios esbozados, proceda este Concejo al Dictado del Acto Final, y adjúntese a esta recomendación o dictamen. Y Notifíquese como en derecho corresponde.-

Dunia Campos Salas

Fernando Quesada López

Mario Delgado Rodriguez

Integrante

Integrante

Integrante

Jonathan Zamora Pérez

Manuel Ovares Elizondo

Integrante

Integrante

#### **CONSIDERANDO:**

-Que se ha conocido y analizado el dictamen de comisión especial del concejo en pleno para analizar el acto final del procedimiento administrativo contra Bosque Areyis S.A.

-Que la comisión en su dictamen recomienda: “acoger el informe del Órgano, en observancia de que se ajusta al derecho y a la legislación correspondiente.”

#### **ACUERDO N°3**

**Con cinco votos presentes a favor SE ACUEDA: “3.1. Acoger el dictamen emitido por la comisión especial”. ACUERDO UNANIME Aplicación del Artículo 45. Definitivamente Aprobado 3.2. Acoger el Informe final de hechos probados y no probados presentado por el Órgano Director del Procedimiento administrativo conformado con el fin de arribar a la verdad real de los hechos en cuanto a irregularidades cometidas por la empresa BOSQUE AREYIS SOCIEDAD**

ANONIMA. En observancia de que se ajusta al derecho y a la legislación correspondiente.”  
ACUERDO UNANIME Y FIRME

**3.3.** Dictar Acto Final de Hechos Probados y No Probados como se detalla:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO

#### **ACTO FINAL**

El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 11, 45 y 169 de la Constitución Política; 1º, 4º, 10, 13 inciso p) del Código Municipal; al tenor de los artículos: 1,3,7,9,10,12,13,14,15,17,20,22,39,31,33,34,35,37,40,41,43,53,54,55,56,62,65 de la Ley 6043, artículos 2,9,12,20,22,54,65,80 del Reglamento a la ley de Zona Marítimo Terrestre, Artículos 9 y 15 de la ley de Planes Reguladores, 1 y 747 de la ley de Construcciones, 1,2,3,6 de la ley 9242.

; SE RESUELVE

#### **RESULTANDO**

**PRIMERO:** Que este Concejo Municipal delegó en la Señora Intendente la tramitación de un procedimiento administrativo a los fines de arribar a la verdad real de los hechos en cuanto a irregularidades cometidas por la empresa BOSQUE AREYIS SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N°. 3-101-172225 representada por el señor José Alberto León Elizondo León, en su condición de representante con cedula de identidad N° 600991129; para cuyo efecto designó como Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario a la Magíster Alba Iris Ortiz Recio.

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que realizado el correspondiente Órgano Director del Procedimiento Administrativo este arribó a la siguiente relación de hechos probados y no probados, el cual se inserta literalmente y hace suyo el Concejo Municipal de Distrito.

**Dice el Informe de Hechos Probados y No Probados:**

#### **CONSIDERACIONES CONCEPTUALES**

#### **DE LOS CONCEPTOS GENERALES DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE**

Las concesiones aprobadas debidamente por las instituciones en quienes recae la competencia, se encuentran sujetas al cumplimiento de una serie de disposiciones que se establecen en diferentes documentos, todos de acatamiento obligatorio:

En primer término se encuentran sujetas a las disposiciones que establece la Ley N°. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre; normativa que en su artículo 1º define la zona marítimo terrestre espacialmente, siendo que indica que la zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley.

Esta caracterización de inalienable e imprescriptible es de suma importancia, pues nos indica que estamos frente a bienes de dominio público. La Sala Constitucional ha reiterado que: Por dominio público se entiende el conjunto de bienes sujetos a un régimen jurídico especial y distinto al que rige el dominio privado, que además de pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas, están afectos o destinados a fines de utilidad pública y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona pueda hacer de ellos. La doctrina reconoce el dominio público bajo diferentes acepciones como bienes dominicales, cosas públicas, bienes públicos o bienes demaniales (...). La Sala arriba a la conclusión de que el dominio público es un concepto jurídico, lo que significa que su existencia depende del tratamiento expreso que le dé al legislador, sin ley que le sirva de fundamento ningún bien o cosa tendrá ese carácter. Un bien público puede ser natural o artificial, según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos en el que la naturaleza los presenta u ofrece ( un río por ejemplo), o de bienes declarados públicos por el legislador pero



cuya creación o existencia depende de un hecho humano ( construcción de una calle o un parque público, por ejemplo). En nuestra legislación para definirlo, el artículo 261 del Código Civil sigue el concepto de la afectación al fin público, al expresar que: “ Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio o utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público”. La afectación es el hecho o la manifestación de voluntad de poder público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y puede efectuarse por ley o por acto administrativo. La doctrina hace la distinción entre “asignación del carácter público” a un bien con la “afectación” de ese bien al dominio público. La asignación del carácter público significa establecer que ese bien determinado tendría calidad demanial; así, por ejemplo, la norma jurídica general diría que todas las vías públicas son integrantes o dependientes del dominio público y ello quiere decir que lo son las actuales y las que se lleguen a construir. En cambio, la afectación significa que el bien declarado dominical queda efectivamente incorporado al uso público y esto tiene que ver con la aceptación y recibo de obras públicas cuando se construyen por administración o por la conclusión de las obras y su recibo oficial, cuando es un particular el que las realiza ( construcción de una urbanización o fraccionamiento, por ejemplo). Es por esto que se dice que la afectación puede ser declarada por ley en forma genérica, o bien por un acto administrativo, el cual, necesariamente, deberá conformarse con la norma jurídica que le sirve de referencia (principio de legalidad).” Ver Sala Constitucional. Voto N°. 6999-99.

Por su parte, la doctrina administrativa ha señalado que: " Dominio público es un conjunto de bienes que, de acuerdo al ordenamiento jurídico, pertenecen a la comunidad política pueblo, hallándose destinados al uso público -directo o indirecto- de los habitantes". (Tratado del Dominio Público, Miguel S. Marienhoff, pag. 141.

La Ley N°. 6043 define la composición de la zona marítimo terrestre, emitiéndose como la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja. Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales. Ver artículo 9º de la Ley. Y el artículo 10 establece que la zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PUBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas.

La vigilancia de la zona marítimo terrestre como es bien sabido, es competencia de los Gobiernos Locales.

Las concesiones se encuentran sometidas además al Plan Regulador que ha sido definido por la Honorable Sala Constitucional, como ley formal. Así la Sala Constitucional ha afirmado sobre estas competencias: “En consonancia con lo dispuesto en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana, número 4240, de quince de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, parte del supuesto de que la titularidad primaria en materia de planificación urbana corresponde a las municipalidades, lo cual ha sido plasmado en los artículos 15 y 19 de dicha ley. De manera que es a los municipios a quienes corresponde asumir la planificación urbana local por medio de la promulgación de los respectivos reglamentos -planes reguladores-, y haciendo efectiva la

normativa que al efecto dicte el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, como institución encargada de la planificación urbana a nivel nacional.” Sala Constitucional Sentencia No 4205-96, de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996.

Por su parte, la doctrina ha indicado que el plan regulador es “la pieza fundamental del sistema de intervención estatal, (...) pues solo a través de los planes es posible la conversión del suelo rústico en suelo urbano: son los planes los que asignarán a cada zona del suelo su destino urbanístico y los que reglamentarán el uso de los terrenos.” González Pérez, Jesús. Los planes de urbanismos. Antología de Derecho Urbanístico. Página 37.

El Plan Regulador de Playa Santa Teresa fue aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo e la sesión ordinaria N.º. 5003, artículo V, inciso 9 del 28 de febrero del 2000; por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en sesión extraordinaria N.º. 4784 del 15 de abril de 1998 y por la Municipalidad de Puntarenas según consta en la sesión ordinaria N.º. 88, artículo IV del 12 de abril del 2003 y se publicó en el Diario Oficial La Gaceta N.º. 151 del 7 de agosto del 2003.

Por su parte, los terrenos de la zona marítimo terrestre pueden ser concesionados. La concesión es definida en la doctrina como: “ La concesión, en efecto, permite: primero, elegir los sujetos más capaces o con mayores garantías para que la indicada actividad se cumpla en el sentido que al interés público convenga; segundo, tasar de una manera previa y bien delimitada el contenido de las facultades de ejercicio que se transmiten en función del objetivo social que con ello se pretende; tercero, imponer, a la vez, ese ejercicio de una manera forzosa, de modo que elimine la posibilidad de un no ejercicio, que se juzga contrario al interés general, todo ello bajo la fiscalización administrativa; y en fin, reservar la posibilidad de una caducidad de los derechos otorgados, o de un rescate de los mismos, o de una reversión a tiempo establecido, en virtud de una titularidad remanente y última que permanece en la Administración que puede recuperar la plenitud de facultades con vistas, o bien a una explotación directa ulterior por la propia Administración, o bien a una nueva distribución concesional en favor de nuestros titulares”. (Curso de Derecho Administrativo II, Eduardo García de Enterría y Tomás Ramón Fernández, pág. 133).

Por su parte, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Decreto Ejecutivo N.º. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta No. 3 del 4 de enero de 1978 define el concepto concesión como el otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público; Contrato: Pacto o convenio entre la municipalidad de la jurisdicción respectiva y el concesionario, por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes; Uso público: El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos. Ver artículo 2º.

Algunos de los terrenos (incluso ya ocupados) en Playa Santa Teresa fueron declarados de aptitud turística; de conformidad con la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y el Instituto Costarricense de Turismo, dictará de acuerdo con las normas de esta ley y sus reglamentos, las disposiciones necesarias para el mejor aprovechamiento de las zonas declaradas de aptitud turística. Ver artículo 29.

Para acceder a una concesión se debe firmar un “Contrato de Concesión” que es aprobado no solo por el Gobierno Local, sino también por el Instituto Costarricense de Turismo, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre; que indican que únicamente las municipalidades podrán otorgar concesiones en las zonas restringidas correspondientes a la zona

marítimo terrestre de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, salvo las excepciones que ella establece y que las concesiones serán únicamente para el uso y disfrute de áreas determinadas en la zona restringida, por el plazo y bajo las condiciones que esta ley establece.

Los concesionarios se encuentran sometidos además del Contrato, el Plan Regulador y la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, a todas aquellas normas que establezcan procedimientos para el uso, disfrute y explotación de la zona marítimo terrestre, de conformidad con el numeral 43 que ordena que aunque no se exprese en los documentos respectivos, todas las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley están sujetas a la condición de que los concesionarios no podrán variar el destino de su parcela y las edificaciones o instalaciones que hagan en ella, sin el consentimiento de la municipalidad respectiva y del Instituto de Tierras y Colonización o del Instituto Costarricense de Turismo, según corresponda.

### **DE LOS REQUISITOS PARA CONSTRUIR EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE**

Las construcciones en la zona marítima terrestre requieren de permisos y autorizaciones de diferentes instituciones. Así tenemos que la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, en sus artículos 37 y 62 indican: ninguna municipalidad podrá autorizar proyectos de desarrollo turístico que ocupen áreas de la zona declarada turística, sin previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo mediante acuerdo de su Junta Directiva, o sin autorización legislativa cuando se trate de islas o islotes. El Instituto deberá resolver dentro de los tres meses siguientes al recibo de la gestión respectiva; si no lo hiciere en ese plazo se tendrá como otorgada tácitamente la aprobación. Igual autorización se requerirá del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo aplicándose al efecto los mismos procedimientos anteriores y quién en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad.

Por su parte, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Decreto Ejecutivo Nº. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta Nº. 3 del 4 de enero de 1978; en sus numerales 20 y 22 disponen que cuando los terrenos situados dentro de las zonas planificadas se urbanicen, su diseño deberá ajustarse en todo a las normas y recomendaciones contempladas en el Plan Regulador Vigente, así como en la legislación que rige en la materia. Las disposiciones urbanísticas se regirán por los criterios de planificación y edificación específicas establecidas en las leyes especiales; las autoridades administrativas de la correspondiente jurisdicción, así como las respectivas municipalidades, tan pronto tengan noticia de alguna contravención a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley deberán proceder, previa información levantada al efecto, si lo consideran conveniente, al desalojo de los infractores, así como a la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores.

Es obligación a quien construya en la zona marítimo terrestre aplicar los requisitos que establece el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. El artículo 54 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre dispone su

aplicación obligatoria.

Por su parte, el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta

No. 36 del 20 de febrero del 2001; dispone los requisitos legales de visado de planos, a saber, son los establecidos en las siguientes leyes:

- a) Ley de la Zona Marítimo Terrestre No 6043 del 2 de marzo de 1977, artículos 12, 15, 18, 19, 21, 22, 26, 31, 33, 37, 38, 39.
- b) Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2). c) Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.
- d) Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.
- e) Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.
- f) Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.
- g) Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.
- h) Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.
- i) Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.
- j) Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.
- k) Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.
- l) Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.
- m) Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, N° 7600, artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49.

Los requisitos para los planos para la construcción se establecer en el numeral 4º que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

- a) El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.
- b) El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7º de dicho Reglamento los requisitos para obtener el permiso de construcción ante las municipalidades; para el diseño y elaboración de los planos, son los requerimientos establecidos por las leyes especiales detalladas en dicho decreto. Para estos efectos, los interesados deberán cumplir y presentar a las municipalidades lo siguiente:

- c) Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral del contrato de concesión inscrito en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional y/o certificación de propiedad. Si existen servidumbres inscritas, el plano catastrado debe contener la línea de construcción de las servidumbres administrativas constituidas a favor del Estado.
- d) Los alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales o de la municipalidad si fueran carreteras cantonales.

Los alineamientos en áreas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal No 7575 del 13 de febrero de 1996. Estos son extendidos por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto de otros cuerpos de aguas, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.

- e) Las alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).
- f) Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.
- g) Los retiros, alineamientos y requisitos establecidos en el reglamento municipal de construcciones.

Para el trámite de visado de toda edificación de uso turístico en la zona marítimo terrestre, se emplearán planos básicos; así: los interesados deberán presentar ante la Dirección de Urbanismo del INVU, cinco juegos de planos básicos:

- a) Un juego de planos básicos para revisión de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para su conformidad con las regulaciones urbanísticas, señaladas en el artículo 4º de este decreto.
- b) Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.
- c) Un juego de planos básicos para la municipalidad.
- d) Un juego de planos básicos para el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para la revisión del cumplimiento de la construcción propuesta conforme a las normas del Plan Regulador.
- e) Un juego de planos básicos para copia del interesado.
- f) En los casos explícitamente establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 24 de mayo del 2004, Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), publicado en La Gaceta No. 125 del 26 de junio del 2004.

La Dirección de Urbanismo del INVU actuará como receptora de los planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud y al ICT, para su correspondiente visado.

La Dirección de Urbanismo del INVU entregará al interesado, las resoluciones de los tres entes en un plazo máximo de un mes calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos para su gestión en el presente decreto. Las tres instituciones podrán hacer observaciones, por escrito, sobre dichos requisitos, una única vez dentro del plazo señalado. En este caso, el interesado deberá presentar los documentos con las correcciones u observaciones señaladas y la institución correspondiente deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 14 días naturales a partir de la presentación de los documentos corregidos.

Una vez aprobado el plano básico, los interesados deberán presentar, ante la municipalidad correspondiente, el plano básico y los requisitos establecidos en el artículo 7o del presente decreto. Previo al inicio de la construcción, los interesados deberán presentar los planos constructivos correspondientes a cada etapa a la municipalidad.

Los planos constructivos finales deberán permanecer en el sitio de realización de la construcción a disposición de los inspectores municipales.

Es importante mencionar que con la entrada en vigencia de la plataforma APC esta situación varía, en torno a la presentación de documentos; no así en cuanto a las instituciones que deben verter sus autorizaciones; incluyendo a Bomberos que no figura en el listado.

En relación con esta normativa, resultan de aplicación inexorable los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana que tipifican conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o alguno de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor y cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad. Ver artículos 15 y 19.

Así como, los numerales 1º y 74 de la Ley de Construcciones que sancionan las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativo y toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente.

El hecho de un concesionario realice obras en la zona marítimo terrestre sin respetar, la normativa urbanística citada, constituye una violación grave a su contrato de concesión y en consecuencia se imponen sanciones. En ese sentido dispone el artículo 53 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre: “.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos: (...) b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato; c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión; d) Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; (...) De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.

La Sala Constitucional se ha pronunciado en este sentido; en la resolución Nº. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 al respecto ha indicado: “En primer lugar debe indicarse que, tal y como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales, sin contar previamente con los respectivos permisos para obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdese como se indicó en el considerando anterior, que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en

modo alguno que tal terreno se “privatice”, porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de la amparada, sino de una zona pública que, como tal, está sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

La sentencia Nº. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

El Dictamen C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indica que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítimo terrestre. (...)”.

El Dictamen C- 234-2011 de la Procuraduría General de la República que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no cabe alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera Nº. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando iv).”.

En consecuencia no basta con tramitar el permiso de construcción en el Gobierno Local, si no se cumple con los requisitos del Reglamento de Visados para Edificaciones en Zona Marítimo Terrestre.

#### **DE LOS INCUMPLIMIENTOS DEL CONTRATO DE CONCESION EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE Y EL EJERCICIO ABUSIVO DEL IUS EDIFICANDI.**

La Concesión una vez aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo debe suscribirse el correspondiente “Contrato de Concesión” el cual constituye al amparo de nuestra doctrina y la ley ; ley formal entre las partes. Ver en ese sentido el artículo 54 de la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre.

Es en el “Contrato de Concesión” en donde se plasma en sus cláusulas las obligaciones de las partes.

Así en el contrato se indica lo siguiente: “(...) DECIMO QUINTA: OBLIGACION DEL CONCESIONARIO. El concesionario acepta todas y cada una de las obligaciones contenidas en la Ley seis mil cuarenta y tres del dos de marzo de mil novecientos setenta y siete y su Reglamento aprobado por el Decreto Ejecutivo N.º. 7841-P del 4 de enero de 1978. (...) DECIMO SEPTIMA. LIMITACION: El concesionario no podrá modificar ninguna de las cláusulas del presente contrato sin previa autorización escrita del Concejo Municipal, s pena de rescindir el derecho de concesión otorgada. (...) VIGESIMO PRIMERA: LEGISLACION APLICABLE: Las partes contratantes acuerdan que, en todo lo no previsto aquí regirán las disposiciones contenidas en la Ley seis mil cuarenta y tres, su Reglamento y cualesquiera otras leyes conexas. VIGESIMO SEGUNDA: CANCELACION: El incumplimiento de las anteriores cláusulas, así como de las disposiciones de la Ley y su Reglamento citados, dará derecho a la Municipalidad, previa consulta a las entidades correspondientes, para dar por cancelada la presente concesión, sin responsabilidad ni reconocimiento de cualquier tipo de concesionario. (...)”.

Lo anterior encuentra plena concordancia con lo establecido en la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento.

Las violaciones a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y el Contrato de Concesión o el incumplimiento demostrado de las cláusulas ahí establecida, darán lugar a la cancelación de la concesión y/o a la demolición de obras, previo ejercicio pleno de la defensa del indiciado, a través del procedimiento administrativo disciplinario correspondiente. En ese sentido, establecen los artículos 3º, 13 y 53 de la Ley N.º. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre lo siguiente: “Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales. El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva. Artículo 13.- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan. (La Sala Constitucional mediante resolución N° 5756 del 30 de octubre de 1996, declaró que la aplicación del presente artículo “...en procesos jurisdiccionales pendientes, que aún no concluyen con sentencia firme, no es violatorio del debido proceso y del derecho de defensa del imputado, siempre y cuando se interprete que es deber del juzgador, previo a la adopción de la medida de destrucción, demolición, constatar que los terrenos o las obras involucradas se encuentran efectivamente dentro de la zona marítimo terrestre y que éstas, se realizaron al margen de lo dispuesto en la presente Ley”(...). Artículo 53.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos: (...) b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato; c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión; d) Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; (...) De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.(...)”.

Las municipalidades y el Instituto Costarricense de Turismo deberán dictar las normas y hacer cumplir las medidas que estimaren necesarias, para conservar o evitar que se perjudiquen las condiciones



originarias de la zona marítimo terrestre y sus recursos naturales de conformidad con el artículo 17 ibídem.

El procedimiento para acreditar los incumplimientos contractuales y violaciones a las disposiciones de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y los permisos constructivos que se autorizaren, por parte de las entidades correspondientes, deben preceder a cualquier solicitud de cancelación de concesión. En idéntico sentido, una vez acreditadas los incumplimientos en respecto estricto de los numerales 39 y 41 de la Constitución Política y siguiendo el procedimiento ordinario administrativo dispuesto en los numerales 214 y 308 de la Ley General de la Administración Pública, se le deberá reconocer al concesionario, el valor de las edificaciones y mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión; en el caso de que las causas no sean imputables al concesionario.

Sí las extinción opera por motivos imputables al concesionario, las mejoras, edificaciones e instalaciones que hubiere en esa parcela quedarán en favor de la municipalidad respectiva, sin que ésta deba reconocer suma alguna por aquellas. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la municipalidad para demandar al concesionario la reparación civil correspondiente por su incumplimiento o por los daños y perjuicios respectivos, rebajándose de éstos el valor de dichas mejoras y edificaciones. El uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva.

Los artículos 62 y 65 de la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre dispone que: “Quien en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad. Artículo 65.- En todos los casos de penas impuestas por delitos indicados en esta ley, o con motivo de hechos en relación con el abuso de la propiedad en la zona marítimo terrestre, si el autor o cómplice fuere un concesionario, perderá su concesión, que será cancelada, así como las edificaciones o mejoras o instalaciones que tuviere en su parcela y deberá pagar los daños y perjuicios causados con su acción u omisión.”.

Los gastos en que se incurre por la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores deberá ser cancelada por los infractores de conformidad con el numeral 22 del Reglamento de la Ley Nº. 6043.

De conformidad con el artículo 80 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre toda cancelación de concesiones que decida una municipalidad deberá ser consultada previamente al ICT o al IDA, según corresponda, así como al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal ( IFAM ). De igual forma, estas instituciones deberán informar a la municipalidad respectiva sobre cualquier concesión que consideren deba ser cancelada. El procedimiento de cancelación de una concesión deberá efectuarse además atendiendo al principio del debido proceso. El acto final que la Municipalidad correspondiente emita deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 128, siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública. La Municipalidad enviará copia de la resolución administrativa emitida al Instituto correspondiente y al interesado, y lo comunicará formalmente mediante Resolución considerada, extendida por la Secretaría Municipal, al Registro General de Concesiones para que se proceda a dejar sin efecto la inscripción correspondiente.

La jurisprudencia patria judicial sobre el ejercicio abusivo del ius edificandi ha señalado, la Honorable Sala Constitucional en la resolución N°. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 “En primer lugar debe indicarse que, tal y como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales sin contar previamente con los respectivos permisos para obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdese como se indicó en el considerando anterior, que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en modo alguno que tal terreno se “privatice”, porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de la amparada, sino de una zona pública que, como tal, está sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

Y, la sentencia N°. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

Por su parte, la jurisprudencia administrativa ha indicado en el Dictamen C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indica que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítimo terrestre. (...)” Y, en el dictamen C- 234-2011 de la Procuraduría General de la República que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no caba alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera N°. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de

Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando iv).”.

## **DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD LUCRATIVA**

La Ley General de Concejos Municipales de Distrito Nº. 8173 dispone en su artículo Nº. Para ejercer actividades lucrativas, el concesionario requiere de una licencia comercial.

Así se encuentra establecido en la Ley Nº 7273 , 3; 10 y el Transitorio III disponen en lo que interesa: “(...) Artículo 3º-Toda la normativa referente a las municipalidades será aplicable a los concejos municipales de distrito y a sus concejales e intendentes, siempre y cuando no haya incompatibilidad en caso de atribuciones propias y exclusivas de esos entes, a los regidores y al alcalde local.(...) Artículo 10.—Los impuestos de patentes aplicables a las actividades ejecutadas en el distrito, serán igualmente percibidos por el concejo municipal de distrito, sin perjuicio de que, en caso de actividades especialmente grandes, el producto de la patente deba repartirse con la municipalidad del cantón, según convengan las partes. De igual modo se procederá con los demás impuestos locales. En los impuestos en que participen las municipalidades, se entenderá que los concejos municipales de distrito participan proporcionalmente. (...) Transitorio III.-Los concejos municipales de distrito se regirán por la Ley de Patentes e impuestos del cantón, mientras no se les apruebe su propia ley. Asimismo, mientras no se les aprueben sus propias tarifas y precios, se regirán por los aprobados vigentes para el cantón, junto con sus modificaciones.(...)”.

La Ley de Impuestos Municipales Nº. 7273 del Cantón Central de Puntarenas indica en su artículos<sup>19</sup> indica: “Artículo 1.- Todas las personas físicas o jurídicas, que se dediquen al ejercicio de actividades lucrativas lícitas en el cantón Central de Puntarenas, estarán obligadas a pagar a la Municipalidad el impuesto de patentes que las faculte a ejercer esas actividades, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. Se exceptúan de esta disposición aquellas personas físicas o jurídicas amparadas a leyes especiales o a aquellas que realicen actividades de producción agropecuaria en zonas rurales.(...)”

Como podemos notar para el ejercicio de cualquier actividad lucrativa se requiere la patente o la autorización municipal respectiva.

En el caso del ejercicio de actividades lucrativas que conlleven la venta de bebidas con contenido alcohólico debemos cumplir además, con lo preceptuado, en la Ley para la Regulación de Bebidas con Contenido Alcohólico Nº. 9047. Esta dispone en su artículos 1º y 3ºlo siguiente: “(...)ARTÍCULO 1.- Objeto Esta ley regula la comercialización y el consumo de bebidas con contenido alcohólico y previene el consumo abusivo de tales productos. (...)ARTÍCULO 3.- Licencia municipal para comercialización de bebidas con contenido alcohólico La comercialización al detalle de bebidas con contenido alcohólico requiere licencia de la municipalidad del cantón donde se ubique el negocio. La licencia que otorguen las municipalidades para la comercialización de bebidas con contenido alcohólico se denominará "licencia de expendio de bebidas con contenido alcohólico" y no constituye un activo, por lo que no se puede vender, canjear, arrendar, transferir, traspasar ni enajenar en forma alguna. (...)”.

El ejercicio de esta actividad se encuentra supeditada al cumplimiento de la leyes y la normativa atinente al Plan Regulador. La ley establece el procedimiento para la revocatoria de las patentes. Se indica: “(...) ARTÍCULO 6.- Revocación de licencias Siguiendo el debido proceso, conforme a lo que establecen el Código Municipal y la Ley General de la Administración Pública, la municipalidad podrá revocar la licencia para comercialización de bebidas con contenido alcohólico, en los siguientes

casos: a) Muerte o renuncia de su titular, disolución, quiebra o insolvencia judicialmente declaradas. b) Falta de explotación comercial por más de seis meses sin causa justificada. c) Falta de pago de los derechos trimestrales por la licencia, después de haber sido aplicada la suspensión establecida en el artículo 10 de esta ley. Para estos efectos, se aplicará lo dispuesto en el artículo 81 bis del Código Municipal. d) Cuando los responsables o encargados de los negocios toleren conductas ilegales, violencia dentro de sus establecimientos, o bien, se dediquen a título personal o por interpuesta persona a actividades distintas de aquellas para las cuales solicitaron su licencia para la comercialización de bebidas con contenido alcohólico. e) Cuando los licenciatarios incurran en las infracciones establecidas, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV o violen disposiciones, prohibiciones y requisitos establecidos en esta ley y el Código Municipal.(...)”.

La licencia impone una serie de derechos (el ejercicio de la actividad lucrativa) deberes (apegarme a los límites) y prohibiciones. Así se indica: “(...) ARTÍCULO 9.- Prohibiciones a) No se podrá otorgar ni autorizar el uso de licencias clases A y B a negocios que se encuentren en zonas demarcadas como de uso residencial o conforme a lo que establece el plan regulador o la norma por la que se rige; tampoco a negocios que se encuentren a una distancia mínima de cuatrocientos metros de centros educativos públicos o privados, centros infantiles de nutrición, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso correspondiente de funcionamiento, centros de atención para adultos mayores, hospitales, clínicas y Ebais. b) No se podrá otorgar ni autorizar el uso de licencias clases C a negocios que se encuentren en zonas demarcadas como de uso residencial o conforme a lo que establece el plan regulador o la norma por la que se rige, tampoco a negocios que se encuentren a una distancia mínima de cien metros de centros educativos públicos o privados, centros infantiles de nutrición, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso de funcionamiento correspondiente, centros de atención para adultos mayores, hospitales, clínicas y Ebais. c) El uso de licencias clase A, B y C no estará sujeto a límites de distancia alguno, cuando los locales respectivos se encuentren ubicados en centros comerciales. d) En los establecimientos que comercialicen bebidas con contenido alcohólico estará prohibido que laboren menores de edad. e) En los establecimientos que funcionen con licencia clase B y E4 estará prohibido el ingreso y la permanencia de menores de edad. f) Se prohíbe la comercialización y el consumo de bebidas con contenido alcohólico en vías públicas y sitios públicos, salvo en los lugares donde se estén realizando fiestas cívicas, populares, patronales, turnos, ferias y afines autorizados por la municipalidad respectiva; la salvedad se circunscribe al área de la comunidad donde se realiza la actividad, la cual será debidamente demarcada por la municipalidad. g) Se prohíbe la comercialización o el otorgamiento gratuito de bebidas con contenido alcohólico a menores de edad, a personas con limitaciones cognitivas y volitivas, a personas en evidente estado de ebriedad y a personas que estén perturbando el orden público. h) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico dentro de escuelas o colegios, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso correspondiente de funcionamiento y centros infantiles de nutrición. i) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico en estadios, gimnasios, centros deportivos y en los lugares donde se desarrollen actividades deportivas, mientras se efectúa el espectáculo deportivo. j) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico en casas de habitación. k) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico fuera de los horarios establecidos en el artículo 11 de la presente ley. l) Queda prohibida la venta, el canje, el arrendamiento, la transferencia, el traspaso y cualquier forma de enajenación o transacción de licencias, entre el licenciado directo y terceros, sean los licenciados de naturaleza física o jurídica. (...)”

El Concejo Municipal de Distrito de Cobano mediante acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria Nro. 57 celebrada el día 5 de diciembre de 2016 en su Artículo 5° Inciso Q; del Concejo Municipal de Distrito de Cobano, se acordó acogerse al Reglamento sobre las Licencias de expendio de bebidas

con contenido alcohólico" de la Municipalidad del Cantón Central de Puntarenas.

## **CUESTIONES PRELIMINARES DE LA EXCEPCION DE CADUCIDAD**

Se invoca por parte del apoderado administrativo la excepción de caducidad de los hechos cuatro, cinco, seis, nueve y diez.

En cuanto a los hechos cuatro, cinco y seis sustenta su caducidad en los acuerdos del Concejo Municipal de Cóbano tomados en la sesión ordinaria N°. 25-12 artículo V inciso a) del 10 de julio del 2012 y en la sesión ordinaria N°. 63-2017 artículo VIII inciso a) del día 11 de julio del 2017.

Al respecto debemos advertir que el acuerdo aludido que se tomara en la sesión N°. 25-2012, lo que se conoció fue un informe de la Licda. Francil Herrera, del Departamento de Asesoría Legal que advierte de eventuales ilegalidades, en la tramitación de la iluminación en zona pública e ilegalidades en los trámites de los permisos constructivos; recomendado en el primero, a la consulta N°. 2 evacuada por ella, que se remite el expediente al Departamento de Asesoría Legal, para elaborar el procedimiento administrativo correspondiente, para eliminar dicha obra constructiva, por no estar ajustada a derecho.

Sobre el trámite de los permisos constructivos, la Licda. Herrera, analiza cada permiso de construcción, generando una recomendación, para que se investiguen a los funcionarios involucrados en la generación de ese permiso, sin que se descarte la posibilidad de generar un procedimiento contra la concesionaria.

En el segundo acuerdo invocado para alegar la caducidad, es decir el tomado en la sesión N°. 63-2017, el acuerdo del Honorable Concejo lo es, para archivar la investigación levantada, referente a la iluminación de la playa, indicando que por el transcurso del tiempo, alguna prueba en el sitio, sería de imposible obtención y en cuanto a este tema, declara la caducidad.

Nuestra recomendación en este caso específico es como sigue: si bien es cierto, el Honorable Concejo invoca una causal de caducidad, la misma debe entenderse que se refiere al procedimiento, que se inició desde mucho tiempo atrás. Sin embargo, como expresamente la ley lo dispone, por encima de cualquier acuerdo del Concejo, los actos que infrinjan la normativa que tutela la zona marítimo terrestre, no prescriben ni caducan, por tratarse de bienes demaniales. No obstante lo anterior, a partir del informe que recibe el Concejo, según refiere el acuerdo, hace ver que, en cuanto a este caso concreto, obtener la verdad real de los hechos, no es posible, por el transcurso del tiempo y la pérdida de vestigios in situ. Esta manifestación hace ver, que existió una valoración de los hechos y que los mismos no son suficientes, para generar una sanción, pero queda claro, que hubo un análisis del fondo, por tal motivo, estamos en presencia de un tema de cosa juzgada, que aunque no fue invocada en esos términos, por la defensa, este Órgano Director, recomienda así se declare exclusivamente en lo referente al tema de la iluminación en zona pública, representado por el hecho cuarto.

En consecuencia se recomienda declarar archivada la investigación sobre el hecho cuarto por haber operado la cosa juzgada.

En cuanto a los hechos quinto y sexto debemos rechazar la pretensión de la parte investigada, para que sean considerados, en las resoluciones invocadas, por cuanto reiteramos, que en la primera solo se aprobaron los informes, que no recomiendan ningún archivo y en la segunda, la recomendación se refiere exclusivamente, al alumbrado en la zona pública.

De la misma forma se recomienda se rechace la excepción de caducidad, en contra de los restantes hechos, a saber noveno y décimo, por el transcurso del tiempo, toda vez, como ya se ha indicado, en zona marítimo terrestre no opera ni la caducidad, ni la prescripción, por encontrarnos en presencia de bienes demaniales cuyas elementos son imprescriptibilidad, inembargabilidad, inalienabilidad e intransferibilidad.

Al respecto sobre el demanio marítimo terrestre existe un serie de resoluciones y antecedentes dictadas en el país y su extensión superficial, "(...) recoge la Sala Primera de la Corte, en la sentencia 7/1993, "sin demérito del antecedente de la época colonial": Ley 162/1828, Decreto 12/1839, Ley 14/1840, Ley 128/1853, Decreto 4/1858, Ley 7/1868, Ley 42/1875, Ley 22/1881, Ley 8/1884. Ley 8/1885, Ley 58/1892, Ley 7/1892, Ley 15/1896, Ley 60/1914, Ley 82/1823, Ley 75/1924, Ley 11/1926, Ley 29/1934, Ley 13/1939, Decreto 6/1940, Ley 19/1942, Ley 201/1943, Decreto Ley 500/1949, Ley 2825/1961, Ley 4465/1969, Ley 4558/1970, 4928/1971, Ley 5602/1974, Ley 6043/1977, etc. (Similar recopilación hace la Sala Constitucional, en las sentencias 454/2006, 2408/2007 y 3113/2009; el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III, votos 4163/2010, 54/2012, Sección IV, sentencia 35/2007, Sección V, sentencia 32/2013, Sección IX, sentencia 55/2010, y el IFAM en "Antecedentes y Disposiciones Normativas sobre la Zona Marítimo Terrestre". 3ª edic. San José, 1992). "De este somero estudio sobre la legislación acerca de la zona marítimo terrestre, expresó la Sala Primera en la citada sentencia, es fácil llegar a la conclusión de que la franja de 200 metros a partir de la pleamar ordinaria a lo largo de ambas costas definida como parte de la zona marítimo terrestre por el artículo 9 de la actual Ley sobre la Zona marítimo terrestre, ha sido de dominio público -y los terrenos en ella comprendidos, bienes demaniales- desde 1828, por lo menos. Las variaciones que la legislación del siglo pasado y del presente han introducido sobre la materia nunca han desafectado en forma generalizada estos 200 metros, siendo más bien que la legislación anterior a 1942 y 1943, establecía una franja mayor en extensión -la llamada milla marítima- pero nunca menor". Ver C-132-2019 Procuraduría General de la República.

Al efecto, indicó el Tribunal Contencioso Administrativo, en la sentencia 398-2013 lo siguiente: "(...)

- V. En primer término y de previo a realizar el análisis del caso concreto, estima importante esta Cámara realizar algunas breves reflexiones en relación con el régimen jurídico de la zona marítimo terrestre, toda vez que en la especie, sin duda alguna el bien inmueble que genera este proceso se encuentra ubicado en la zona marítimo terrestre (en adelante ZMT), tal y como se indicara en el elenco de hechos probados de esta resolución. El régimen jurídico de la zona marítimo terrestre nacional se encuentra inmerso dentro del ámbito del instituto de la demanialidad, y partir de ello, las zonas costeras del territorio costarricense fueron protegidas desde vieja data en nuestro ordenamiento jurídico, protección jurídica que en la normativa actualmente vigente deviene del artículo 6 de la Constitución Política de 1949 y últimamente se reafirmó con la promulgación, el 02 de marzo de 1977, de la ley No. 6043 Ley de la Zona Marítimo Terrestre . Dichos cuerpos normativos establecen la demanialidad sobre los doscientos metros a lo largo del litoral del país, teniendo por ende dicho territorio las condiciones de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, estando fuera del comercio de los hombres y por su naturaleza, además sujetos al poder de policía estatal en lo relativo a su uso y aprovechamiento. Señala al respecto el artículo 1º de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, en su literalidad: " La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta Ley."

Por su parte, la Procuraduría General de la República ha indicado: “(...)Ahora bien, una vez transcurrido el plazo de los cuatro años para que la Administración pueda revisar de oficio sus actos declaratorios de derechos, y no se encuentre dentro de algún supuesto de excepción a ese plazo, como puede ser en bienes de dominio público, ésta no debe de dictar un acto administrativo confirmando el que se encuentra viciado, pero los efectos de éste se mantendrán en el tiempo, salvo que por otra vía, como por ejemplo, un cambio normativo, cesen sus efectos futuros, lo que deberá ser analizado en cada caso. No obstante, la Administración sí podría emitir, de ser necesario, un acto que declare la extinción de su competencia, el cual deberá ser debidamente motivado.(...)”. Ver C-230-2003 del 30 de julio del 2003.

En consecuencia solicitamos se declare sin lugar la excepción formulada de caducidad, por no ser de aplicación en la materia que nos ocupa.

#### **EN CUANTO A LA EXCEPCION DE FALTA DE DERECHO**

Al aprobarse, la presente relación de hechos probados y no probados, el Honorable Concejo ha de declarar sin lugar, la excepción de falta de derecho, por cuanto las premisas en que se sustentó la investigación y traslado de cargos fue corroborada y justifican, la aplicación de la normativa sancionatoria pertinente.

En consecuencia solicitamos se declare sin lugar la excepción formulada.

#### **EN CUANTO AL INCIDENTE DE NULIDAD**

La nulidad invocada contra el acto de audiencia oral y privada, carece de la debida fundamentación, por cuanto no se indica, cual es la norma infringida y también omite hacer referencia, a que en el acta de dicha audiencia, que las partes rubricaron, queda claramente definida, la justificación, de la presencia de la siguiente manera: “(...) Licda. Francil Herrera Araya, carne 13824 asistente de sonido; Lic. Giovanni Varela Díjeres, asesor del Órgano Licda. Alba Iris Ortiz Recio, Órgano Director del Procedimiento Administrativo. (...)”.

Es oportuno indicar que siendo que se estaba utilizando un sistema de grabación propio del municipio, la Licenciada Herrera colaboró, con el Órgano Director, para la manipulación y efectiva utilización del mismo, sin ninguna participación ulterior en el proceso. La participación del Licenciado Varela, tal y como le consta al Órgano Director, se justifica, a partir de nuestra oferta, en el concurso de adjudicación del procedimiento licitatorio, en donde fueron ofrecidos sus servicios, en forma conjunta con los míos, para las líneas tres y cuatro del concurso. En concordancia con lo anterior, los dos fuimos debidamente juramentados, por el Honorable Concejo

En todo caso, referimos nuevamente que no existe una fundamentación de carácter jurídico, que indique que la presencia de estas personas, deban tener como consecuencia, la nulidad de lo actuado. Lo que sí, existe en forma exhaustiva, reiterado jurisprudencialmente, es que la nulidad nunca debe ser declarada por la nulidad misma, sino porque los actos presuntamente nulos hubiesen representado un perjuicio en contra del investigado, por haberle limitado su derecho de defensa y su derecho a ser patrocinado y su derecho a ofrecer prueba y en general su derecho a tener un debido proceso.

Consecuentemente solicitamos al Concejo se desestime y rechace la solicitud de nulidad invocada.

## HECHOS PROBADOS

**PRIMERO:** Que la empresa BOSQUES AREYIS S.A., cédula de persona jurídica N°. 3-101-172225 tiene una concesión de terreno ubicado en la zona marítima terrestre de una propiedad pública ubicada en el sector costero denominado Playa El Carmen de Santa Teresa, Cantón de Puntarenas, Distrito de Cóbano; específicamente entre las coordenadas 180.04 N-408.04 E y 179.90-410.00 E Hoja Cartográfica Cabuya 31441 y entre los mojones 52 y 53; matrícula de folio real N°. 001532-Z-000 del Partido de Puntarenas, que es naturaleza terreno en Playa El Carmen de Santa Teresa, para uso Alojamiento Turístico, la cual linda al Norte con Propiedad privada de Bosques Areyis S.A.; al sur con Zona Pública, al Oeste con Calle Pública y al Este con Zona Restringida y con un área de y con un área de 12368.15 metros cuadrados; según consta en el plano catastrado N°. P-949853-2004.

En ambos documentos registrales se consigna que para derecho de concesión y en los gravámenes que se encuentra con regulaciones de la Ley N°. 6043. Dicha concesión se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Concesiones.

**Constituye un hecho probado.**

**SEGUNDO:** Que la empresa BOSQUES AREYIS S.A., tiene una concesión que fue autorizada bajo el mandato del Plan Regulador de Playa de El Carmen; inscrita el 7 de junio del 2005, la cual está en ZONA PARA ALOJAMIENTO TURISTICO, que según lo establecido en el Reglamento de Zonificación para el sector costero de Playa Carmen que publicado en la Gaceta N°. 176 del 13 de setiembre del 2002, el fin es “(...) G.1 Propósito. Desarrollar la planta turística de hospedaje y servicios conexos para el turista, gastronomía y servicios conexos para el turista y visitas que pernocte en este sector costero. (...)”.

La Zona de Alojamiento Turístico permite los siguiente usos: hoteles, moteles, cabinas, restaurantes, bares, discotecas, áreas de deportes, áreas de recreación pasiva, piscina, tiendas de souvenir, gimnasio, agencias de viajes, alquiler de artículos deportivos, agencia de alquiler de autos, cafeterías, salas de espectáculos y demás servicios conexos a la actividad de hospedaje.

Para estos efectos se suscribió el “Contrato de Concesión entre el Concejo Municipal de Distrito Cóbano y la empresa Bosques Areyis S.A.” en fecha 15 de diciembre del 2004; autorizado mediante acuerdo de la sesión extraordinaria N°. 238, artículo VI celebrado el día 13 de diciembre del 2004.

La concesión del señor José Alberto León Elizondo fue cedida y traspasada a la señora Yerlin León Zamora, cédula de identidad N°. 2-541-642; según consta en el acuerdo tomado en la sesión extraordinaria N°. 257 celebrada el 11 de enero del 2001. Consta en folio 009 del expediente.

No obstante lo anterior, el representante legal de dicha empresa es el señor Jean Alexandre Leveque pasaporte N°. 18AD=4848 y en su ausencia el Tesorero Phillippe Lucien Verquin Thomas, cédula de identidad N°. 8-0108-0590; según consta en la personería jurídica de dicha empresa desde el 7 de noviembre del 2018.

**Constituye un hecho probado.**

**TERCERO:** Que existe el siguiente contrato de concesión que establece entre otras cosas lo siguiente de interés:



- i. “(...) CUARTA: El concesionario se compromete a darle a esta parcela un uso Alojamiento Turístico de conformidad con el Plan Regulador, aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad. (...)OCTAVO: OBLIGACION DEL CONCESIONARIO: El concesionario acepta todas y cada una de las obligaciones contenidas en la Ley seis mil cuarenta y tres del dos de marzo del mil novecientos setenta y siete y su Reglamento aprobado por el Decreto Ejecutivo número siete-ocho-ocho-cuatro-uno P del cuatro de enero de mil novecientos setenta y ocho. NOVENA: LIMITACIONES: La Concesión no se podrá ceder, traspasar o gravar parcial o totalmente a ninguna persona física o jurídica sin previa autorización escrita de la Municipalidad y del Instituto Costarricense de Turismo, bajo pena de rescindirle al Concesionario la Concesión si incumple lo anterior. Asimismo deberá inscribir el movimiento en el Registro General de Concesiones. (...) DECIMA: LIMITACION: El concesionario no podrá modificar ninguna de las cláusulas del presente contrato sin previa autorización del Concejo Municipal, so pena de rescindir el derecho de Concesión otorgada. (...) DECIMO TERCERA. LEGISLACION APLICABLE: Las partes contratantes acuerdan que, en todo lo no previsto aquí, regirán las disposiciones contenidas en la tantas veces citada, Ley seis mil cuarenta y tres, su Reglamento y cualesquiera otras leyes conexas. DECIMO CUARTA: CANCELACION: El incumplimiento de las anteriores cláusulas, así como las disposiciones de la Ley y su Reglamento citados, dará derecho a la Municipalidad, previa consulta a las entidades correspondientes, para dar por cancelada la presente concesión, sin responsabilidad ni reconocimiento de cualquier tipo de concesionario. En fe de lo anterior, firmamos por triplicado en la ciudad de Puntarenas al ser las doce horas del quince de diciembre del dos mil cuatro. Prof. Omar Obando Suárez, Alcalde Municipal José Alberto León Elizondo Bosques Areyis S.A. Aut: Nelly Jiménez Rodríguez, Abogada. (...)”. Consta en folios 081 a 084 del expediente de concesión Tomo III.

Constituye un hecho probado.

**QUINTO:** Que la empresa la empresa BOSQUES AREYIS S.A. cédula de persona jurídica N°. 3-101-17225 representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma don José Alberto León Elizondo, cédula de identidad N°. 6-099-1129 ha tramitado los siguientes permisos de construcción ante el Concejo de Distrito de Cóbano, en forma irregular:

- i. Permiso N°. 177-2010 del 3 de diciembre del 2010 para construcción de rancho. Consta en folios 117 a 119 tomo I. Contiene los siguientes irregularidades:
- Que dichas construcciones no realizaron el depósito de garantía de ejecución.
  - Que dichas construcciones no cuenta con certificado de uso de suelo y especificaciones según el plan regulador;
  - Que dicho permiso no cuenta con disponibilidad de agua potable.

Dicho permiso que consta en el folio 117 y 178 del Tomo I en donde se indica, que es para rancho y se autoriza un área constructiva de 74 m<sup>2</sup> y se advierte que debe respetar los retiros del Plan Regulador.

- ii. Permiso N°. 122-2011 del 14 de octubre del 2011 para la remodelación y ampliación de local. Se le advirtió de los retiros frontal 5 m, lateral 3 m y posterior 5 m. Consta en folios 122 y 124 del tomo I.

- Que dicho permiso carece del visados de planos del ICT, INVU y Ministerio de Salud.
- Que dicho permiso carece de Resolución de SETENA que lo autorice.
- Que dicho permiso carece de alineamiento de construcciones.
- Que dicho permiso carece de depósito de garantía de ejecución.
- Que dicho permiso carece de uso de suelo.
- Que dicho permiso carece de disponibilidad de agua potable en la propiedad.
- Que dicho permiso carece de contrato por servicios profesionales.

Dicho permiso visible a folios 122 y 124 del Tomo I indica que es para remodelación y ampliación de local comercial, con un área autorizada de 213 m2 y con retiros frontal de 5m, lateral 3m y posterior 5 m.

- iii. Permiso Nº. 132-2011 para la construcción de un rancho recreativo y remodelación de local comercial. Se le advirtió de los retiros frontal 5 m, lateral 3 m y posterior 5 m. Consta en folios 134 a 135 del tomo I.

- Que dicho permiso carece del visados de planos del ICT, INVU y Ministerio de Salud.
- Que dicho permiso carece de Resolución de SETENA que lo autorice.
- Que dicho permiso carece de alineamiento de construcciones.
- Que dicho permiso carece de depósito de garantía de ejecución.
- Que dicho permiso carece de uso de suelo.
- Que dicho permiso carece de disponibilidad de agua potable en la propiedad.
- Que dicho permiso carece de constancia de no morosidad ante la CCSS.

Dicho permiso consta en folios 134 y 135 del Tomo I del expediente instruido y autoriza una huella constructiva de 152 m2; con retiro frontal de 5m, lateral de 3m y posterior de 5m y es para rancho recreativo y remodelación de local.

- iv. Permiso Nº. 139-2011 para la ampliación y modificación de local y rancho. Consta en folios 153. Se le advirtió de los retiros frontal 5 m, lateral 3 m y posterior 5 m. Consta en folios 145 a 147 del tomo I.

- Que dicho permiso carece de visados de planos del ICT, INVU y Ministerio de Salud.
- Que dicho permiso carece de Resolución de SETENA que lo autorice.
- Que dicho permiso carece de alineamiento de construcciones.
- Que dicho permiso carece de depósito de garantía de ejecución.
- Que dicho permiso carece de uso de suelo.
- Que dicho permiso carece de disponibilidad de agua potable en la propiedad.

Dicho permiso autoriza un área constructiva de 192 m2, con retiros frontal de 5 mts, lateral de 3 metros y posterior de 5 metros, para ampliación y modificación de local y rancho. Consta en folios 145 a 147 del expediente.

Es importante aclarar que la sociedad denominada BOSQUES AREYIS S.A., cuenta con una concesión inscrita desde el 7 de junio del 2005, la cual según el Plan Regulador es una ZONA PARA ALOJAMIENTO TURISTICO, según lo establecido en el Reglamento de Zonificación para el sector costero de Playa Carmen, que fue publicado en La Gaceta Nº. 176 del 13 de setiembre del 2002 y que establece como propósito de la zona "G.1 Propósito: Desarrollar la planta turística de hospedaje y servicios conexos para el turista, gastronomía para el turista y visitas que pernocte en este sector costero."

Esta actividad constituye la actividad principal de la concesionaria y los demás usos permitidos en la concesión de conformidad con el Plan Regulador, complementan el uso principal, pero no lo pueden sustituir.

Por otra parte, es obligación de quien construya en la zona marítimo terrestre cumplir los requisitos de visados que establece el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001.

El artículo 54 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre dispone su aplicación obligatoria.

Por su parte, el el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001; dispone los requisitos legales de visado de planos, a saber, son los establecidos en las siguientes leyes:

Ley de la Zona Marítimo Terrestre No 6043 del 2 de marzo de 1977, artículos 12, 15, 18, 19, 21, 22, 26, 31, 33, 37, 38, 39.

- n) Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2). p) Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.
- q) Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.
- r) Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.
- s) Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.
- t) Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.
- u) Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.
- v) Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.
- w) Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.
- x) Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.
- y) Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.
  
- z) Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, N° 7600, artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49.

Los requisitos para los planos para la construcción se establecer en el numeral 4º que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

- i) El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.
- j) El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7º de dicho Reglamento los requisitos para obtener el permiso de construcción ante las municipalidades; para el diseño y elaboración de los planos, son los requerimientos establecidos por las leyes especiales detalladas en dicho decreto. Para estos efectos, los interesados deberán cumplir y presentar a las municipalidades lo siguiente:

- k) Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral del contrato de concesión inscrito en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional y/o certificación de propiedad. Si existen servidumbres inscritas, el plano catastrado debe contener la línea de construcción de las servidumbres administrativas constituidas a favor del Estado.
- l) Los alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales o de la municipalidad si fueran carreteras cantonales.
- m) Los alineamientos en áreas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal No 7575 del 13 de febrero de 1996. Estos son extendidos por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto de otros cuerpos de aguas, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.
- n) Las alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).
- o) Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.
- p) Los retiros, alineamientos y requisitos establecidos en el reglamento municipal de construcciones.

Para el trámite de visado de toda edificación de uso turístico en la zona marítimo terrestre, se emplearán planos básicos; así: los interesados deberán presentar ante la Dirección de Urbanismo del INVU, cinco juegos de planos básicos:

- g) Un juego de planos básicos para revisión de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para su conformidad con las regulaciones urbanísticas, señaladas en el artículo 4o de este decreto.
- h) Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.
- i) Un juego de planos básicos para la municipalidad.
- j) Un juego de planos básicos para el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para la revisión del cumplimiento de la construcción propuesta conforme a las normas del Plan Regulador.
- k) Un juego de planos básicos para copia del interesado.
- l) En los casos explícitamente establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 24 de mayo del 2004, Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), publicado en La Gaceta No. 125 del 26 de junio del 2004.

La Dirección de Urbanismo del INVU actuará como receptora de los planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud y al ICT, para su correspondiente visado.

La Dirección de Urbanismo del INVU entregará al interesado, las resoluciones de los tres entes en un plazo máximo de un mes calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos para su gestión en el presente decreto. Las tres instituciones podrán hacer observaciones, por escrito, sobre dichos requisitos, una única vez dentro del plazo señalado. En este

caso, el interesado deberá presentar los documentos con las correcciones u observaciones señaladas y la institución correspondiente deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 14 días naturales a partir de la presentación de los documentos corregidos.

Una vez aprobado el plano básico, los interesados deberán presentar, ante la municipalidad correspondiente, el plano básico y los requisitos establecidos en el artículo 7º del presente decreto. Previo al inicio de la construcción, los interesados deberán presentar los planos constructivos correspondientes a cada etapa a la municipalidad. Esta es obligación ineludible del interesado.

Todo esto se encuentra inserto en las cláusulas de contrato de concesión; además de que nadie puede alegar ignorancia de la ley debidamente publicada.

En la inspección que practicó el Ing. Leonel Rosales, Director a.i. de Urbanismo del INVU que es oficio C-PU-D-652-2012; inspección que se practicó en conjunto con funcionarios de la Contraloría General de la República, consta lo siguiente: “(...) se realizó inspección en Playa Carmen de Mal País, en donde aparentemente se construyeron edificaciones, sin contar con los respectivos visados de los planos por parte del Ministerio de Salud, del Instituto Costarricense de Turismo y del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y tampoco la Viabilidad Ambiental del SETENA. 1. En visita al sitio se pudo observar dos edificaciones dentro del terreno, una es un rancho típico en el cual funciona un bar denominado “Cocoloco” y otra edificación donde funciona un negocio denominado “Bar Restaurante y Pizzería Playa Carmen”. 2. El Rancho en donde funciona el bar Cocoloco es una edificación que por su estilo constructivo, no parece ser muy nueva. 3- La otra edificación que se encuentra dentro de la misma finca parece ser una construcción totalmente nueva (No parece ser una remodelación). 4- De acuerdo al plan regulador, esta propiedad se encuentra dentro de la zona de “Alojamiento Turístico”; pero más bien se está utilizando como si fuera una zona comercial, ya que las obras que se construyeron no son para alojamiento turístico. No existe dentro de esta propiedad ni siquiera una sola cabina. –En la construcción del Bar Restaurante Pizzería Playa Carmen se irrespetó el retiro Fontal, el cual debe ser de 5.00 metros y solo se dejaron 3.00, además dentro de esta zona los propietarios construyeron un baño al aire libre. (...)” Consta en folios 202 a 205 del Tomo I. Sobre este tema, la Intendencia en oficio I-267-2012 reconoce que efectivamente existen dos edificaciones en el terreno sin contar con las autorizaciones del ICT, INVU y Ministerio de Salud. Se indica que el Bar y Restaurante y Pizzería Playa Carmen siempre ha existido y lo que se hizo fue una ampliación y remodelación en el año 2011.

En el Informe Técnico elaborado por el Arq. Juan Luis Chaves Vega y el MBA Ernesto Ruiz Ríos, Encargado de la ZMT y Coordinador de la Oficina Regional del ICT en Puntarenas, que es oficio DORP-536-2012 de fecha 3 de diciembre del 2012, se consigna lo siguiente de interés: “(...) 1. Se procedió a realizar la inspección, se pudo constatar que existen tres construcciones. La primera que corresponde al Restaurante y Pizzería, con un área aproximada de 429 m2 de acuerdo con los contratos del CFIA-OA-551806, OA-553992. OA-556808. Esta edificación presenta un retiro con respecto al mojón Nº. 52 de 11.00 metros, con respecto a la Calle Pública, la zona donde se ubica el horno y el pórtico, presenta un retiro de 3.13 metros, el edificio tiene un altura aproximada de 5 metros, los materiales utilizados en la construcción son los especificados en planos. (Ver imágenes F1. Y F’’) 2- Con respecto al rancho recreativo, esta construcción presenta un retiro paralelo al mojón Nº. 52 de 7.40 metros y los otros retiros laterales y posterior, son superiores a 5.00 metros, el área de la edificación es de 128.00 m2 aproximadamente, de acuerdo a los contratos visados por el CFIA OA-553898 y OA-556861 y los materiales utilizados en la construcción son los especificados en los planos aprobados. El rancho tiene una altura de 5.50 metros aproximadamente (Ver imagen F.) 3. Con referencia a los servicios sanitarios del rancho recreativo estos presentan un retiro posterior de

3.52 metros, los retiros frontal y laterales, son superiores a los 5.00 metros. El área de los servicios sanitarios es de 19.50 m<sup>2</sup>, aproximadamente, el área tramitada de acuerdo al contrato OA-556861 es de 20.64 m<sup>2</sup>, los materiales utilizados en esta construcción son de estructura de tubos de 25.4 mm, con cerramientos de paredes livianas similares al durock, de un solo forro, la estructura de cubierta es del mismo tubo que el de las paredes y el acabado del piso es concreto lujado, solo la pared divisoria entre los servicios es concreto armado. (ver imágenes F4 y F5). 4- Al costado norte de los servicios sanitarios, aparece un contenedor de metal, de 2.30 metros por 10.20 metros, montado sobre llantas, tiene 4.75 metros de retiro posterior (Ver imágenes F.6).”. Consta en folios 229 a 240. Esta situación fue reconocida por el propio Intendente Municipal en oficio N°. I-349-2012. Consta en folios 233 a 235, todos del Tomo I.

En el oficio Ing-011-2013 suscrito por el Ing. Jeffy Ramírez Castro, se hace constar que los servicios sanitarios construidos para servir al rancho no se ajustan a lo que consta en planos. Ver folios 242 a 244; al igual que los tanques de gas y duchas que tampoco respetan los retiros exigidos en el Plan Regulador.

Los retiros, según se infiere del oficio MPD-ZMT-137-2012 suscrito por el Arq. Jorge Durán, Ejecutivo de Turismo 2 del Sub proceso de Zona Marítimo Terrestre, del ICT, los retiros para la zona hotelera turística son “retiro frontal 5m, retiro posterior 5 m retiro lateral 3m, además de otras condicionantes.” Ver folio 172 del Tomo I

#### **Constituye un hecho probado.**

**SEXTO:** Que la empresa BOSQUES AREYIS S.A., cédula de persona jurídica N°. 3-101-17225 representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma don José Alberto León Elizondo, cédula de identidad N°. 6-099-1129 ha realizado las siguientes construcciones sin cumplir con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico; violentando las cláusulas invadiendo áreas protegidas y violentando las cláusulas cuarta, octava, novena y décima tercera dispuestas en el contrato de concesión:

- i. Realizar un fraccionamiento de un proyecto en cuatro permisos de construcción con un área de 557 metros cuadrados de construcción, en la zona marítima terrestre: sin contar con los requisitos que ordena la normativa urbanística. En planos consta para la Pizzería Playa Carmen 429 m<sup>2</sup> y para el Bar denominado “Cocoloco” 128 m<sup>2</sup>. Consta en folio 246 del Tomo I.
- ii. Realizar un fraccionamiento de un proyecto en cuatro permisos de construcción con un área de 932 metros cuadrados sin contar con la autorización ni vialidad ambiental de la Secretaría Técnica Ambiental exigida para proyectos mayores de 500 metros cuadrados; según Resolución N°. 583-2008 de las 12:20 horas del 13 de marzo del 2008. Consta en folio 210 y 220 del Tomo I del expediente.
- iii. Que dichas construcciones se realizaron sin la autorización del Departamento de Zona Marítimo Terrestre del Concejo de Distrito ni el Departamento de Concesiones del Instituto Costarricense de Turismo; ni del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni el Ministerio de Salud. Consta en folio 210 del Tomo I del expediente.
- iv. Que dichas construcciones no cumplen con los retiros frente a la zona pública o la playa; retiro frontal, retiro posterior retiro lateral. Consta en folios 234 y 248 del expediente del Tomo I.
- v. Que en dichas construcciones no existe planta de tratamiento ni solución alternativa para la disposición de aguas negras; y el traslado a una propiedad vecina no tiene aprobación

- del Instituto Costarricense de Turismo, ni de la Secretaría Técnica Ambiental ni del Ministerio de Salud; consta en folio 192 a 194; 221, 251 a 253, 258; 259 a 261; 262 264 del Tomo I
- vi. Que dichas construcciones no se ajustan a lo establecido en los planos presentadas al Concejo de Distrito;
  - vii. Que existen dos edificaciones dentro del terreno, una es un rancho típico en el cual funciona un bar denominado “Cocoloco” y otra edificación donde funciona un negocio denominado “Bar Restaurante y Pizzería Playa Carmen”; ambas dentro de la zona de “Alojamiento Turístico”; las cuales cuenta con Licencias Comerciales
  - viii. Que no existen en la zona concesionada, locales comerciales para albergar o alojar huéspedes;
  - v. Que en dichos expedientes de permisos de construcción no consta la disponibilidad de aguas; Consta en folio 245 del expediente Tomo I.

Como hemos indicado, la sociedad denominada BOSQUES AREYIS S.A., cuenta con una concesión inscrita desde el 7 de junio del 2005, la cual según el Plan Regulador es una ZONA PARA ALOJAMIENTO TURISTICO, según lo establecido en el Reglamento de Zonificación para el sector costero de Playa Carmen, que fue publicado en La Gaceta Nº. 176 del 13 de setiembre del 2002 y que establece como propósito de la zona “G.1 Propósito: Desarrollar la planta turística de hospedaje y servicios conexos para el turista, gastronomía y servicios conexos para el turista y visitas que pernocte en este sector costero.”

Esta actividad constituye la actividad principal de la concesionaria y los demás usos permitidos en la concesión de conformidad con el Plan Regulador, complementan el uso principal, pero no lo pueden sustituir.

Constituye una obligación de quien construya en la zona marítimo terrestre cumplir los requisitos de visados que establece el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. El artículo 54 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre indica que su aplicación es obligatoria. Por su parte, el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001; dispone los requisitos legales de visado de planos, a saber, son los establecidos en las siguientes leyes:

- a) Ley de la Zona Marítimo Terrestre No 6043 del 2 de marzo de 1977, artículos 12, 15, 18, 19, 21, 22, 26, 31, 33, 37, 38, 39.
- b) Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2). c) Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.
- d) Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.
- e) Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.
- f) Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.
- g) Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.
- h) Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.
- i) Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.
- j) Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.
- k) Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.

- l) Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.
- m) Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, N° 7600, artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49.

Los requisitos para los planos para la construcción se establecer en el numeral 4º que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

- a) El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.
- b) El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7º de dicho Reglamento los requisitos para obtener el permiso de construcción ante las municipalidades; para el diseño y elaboración de los planos, son los requerimientos establecidos por las leyes especiales detalladas en dicho decreto. Para estos efectos, los interesados deberán cumplir y presentar a las municipalidades lo siguiente:

- c) Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral del contrato de concesión inscrito en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional y/o certificación de propiedad. Si existen servidumbres inscritas, el plano catastrado debe contener la línea de construcción de las servidumbres administrativas constituidas a favor del Estado.
- d) Los alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales o de la municipalidad si fueran carreteras cantonales.
- e) Los alineamientos en áreas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal No 7575 del 13 de febrero de 1996. Estos son extendidos por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto de otros cuerpos de aguas, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.
- f) Las alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).
- g) Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.
- h) Los retiros, alineamientos y requisitos establecidos en el reglamento municipal de construcciones.

Para el trámite de visado de toda edificación de uso turístico en la zona marítimo terrestre, se emplearán planos básicos; así: los interesados deberán presentar ante la Dirección de Urbanismo del INVU, cinco juegos de planos básicos:

- m) Un juego de planos básicos para revisión de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para su conformidad con las regulaciones urbanísticas, señaladas en el artículo 4º de este decreto.
- n) Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.
- o) Un juego de planos básicos para la municipalidad.
- p) Un juego de planos básicos para el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para la



revisión del cumplimiento de la construcción propuesta conforme a las normas del Plan Regulador.

- q) Un juego de planos básicos para copia del interesado.
- r) En los casos explícitamente establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 24 de mayo del 2004, Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), publicado en La Gaceta No. 125 del 26 de junio del 2004.

La Dirección de Urbanismo del INVU actuará como receptora de los planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud y al ICT, para su correspondiente visado.

La Dirección de Urbanismo del INVU entregará al interesado, las resoluciones de los tres entes en un plazo máximo de un mes calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos para su gestión en el presente decreto. Las tres instituciones podrán hacer observaciones, por escrito, sobre dichos requisitos, una única vez dentro del plazo señalado. En este caso, el interesado deberá presentar los documentos con las correcciones u observaciones señaladas y la institución correspondiente deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 14 días naturales a partir de la presentación de los documentos corregidos.

Una vez aprobado el plano básico, los interesados deberán presentar, ante la municipalidad correspondiente, el plano básico y los requisitos establecidos en el artículo 7º del presente decreto. Previo al inicio de la construcción, los interesados deberán presentar los planos constructivos correspondientes a cada etapa a la municipalidad. Esta es obligación ineludible del interesado.

Todo esto se encuentra inserto en las cláusulas de contrato de concesión; además de que nadie puede alegar ignorancia de la ley debidamente publicada.

El oficio ING-017-2014 acredita los siguientes incumplimientos en la tramitología de los permisos de construcción:

-Permiso Nº. 177-2010 del 3 de diciembre del 2010:

- Visados de planos por parte del ICT, INVU y Ministerio de Salud.
- Alineamiento de construcciones.
- Depósito de garantía de ejecución.
- Uso y especificaciones según el Plan Regulador (uso de suelo)
- Disponibilidad de agua.

-Permiso Nº. 122/2011 del 14 de octubre del 2011:

- Visados de planos por parte del ICT, INVU y Ministerio de Salud.
- Alineamiento de construcciones.
- Depósito de garantía de ejecución.
- Uso y especificaciones según el Plan Regulador (uso de suelo)
- Disponibilidad de agua.
- Contrato de servicios profesionales del responsable.

-Permiso Nº. 132/2011 de 6 de diciembre del 2011:

- Visados de planos por parte del ICT, INVU y Ministerio de Salud.
- Resolución de Viabilidad Ambiental por parte de SETENA
- Alineamiento de construcciones.
- Depósito de garantía de ejecución.
- Uso y especificaciones según el Plan Regulador (uso de suelo)
- Disponibilidad de agua.
- Contrato de servicios profesionales del responsable.
- Constancia de no morosidad de la CCSS.

-Permiso Nº. 139/2011 de 5 de diciembre del 2011:

- Visados de planos por parte del ICT, INVU y Ministerio de Salud.
- Resolución de Viabilidad Ambiental por parte de SETENA
- Alineamiento de construcciones.
- Depósito de garantía de ejecución.
- Uso y especificaciones según el Plan Regulador (uso de suelo)
- Disponibilidad de agua.

En el criterio técnico del Ingeniero Jeffry Ramírez, el Proyecto nuevo debió gestionarse con solo un permiso de construcción y se hizo fraccionadamente. Desde el inicio debió existir estudio de evaluación ambiental por parte de SETENA. El concesionario debió cumplir con el requisito de la planta de tratamiento aprobada por el Ministerio de Salud y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

Los retiros, según se infiere del oficio MPD-ZMT-137-2012 suscrito por el Arq. Jorge Durán, Ejecutivo de Turismo 2 del Sub proceso de Zona Marítimo Terrestre, del ICT, los retiros para la zona hotelera turística son “retiro frontal 5m, retiro posterior 5 m retiro lateral 3m, además de otras condicionantes.” Ver folio 172 del Tomo I

En la inspección que practicó el Ing. Leonel Rosales, Director a.i. de Urbanismo del INVU que es oficio C-PU-D-652-2012; inspección que se practicó en conjunto con funcionarios de la Contraloría General de la República, consta lo siguiente: “(...)–En la construcción del Bar Restaurante Pizzería Playa Carmen se irrespetó el retiro Fontal, el cual debe ser de 5.00 metros y solo se dejaron 3.00, además dentro de esta zona los propietarios construyeron un baño al aire libre. (...)” Consta en folios 202 a 205 del Tomo I.

En el Informe Técnico elaborado por el Arq. Juan Luis Chaves Vega y el MBA Ernesto Ruiz Ríos, Encargado de la ZMT y Coordinador de la Oficina Regional del ICT en Puntarenas, que es oficio DORP-536-2012 de fecha 3 de diciembre del 2012, se consigna lo siguiente de interés: “(...) 1. Se procedió a realizar la inspección, se pudo constatar que existen tres construcciones. La primera que corresponde al Restaurante y Pizzería, con un área aproximada de 429 m2 de acuerdo con los contratos del CFIA-OA-551806, OA-553992. OA-556808. Esta edificación presenta un retiro con respecto al mojón Nº. 52 de 11.00 metros, con respecto a la Calle Pública, la zona donde se ubica el horno y el pórtico, presenta un retiro de 3.13 metros, el edificio tiene un altura aproximada de 5 metros, los materiales utilizados en la construcción son los especificados en planos. (Ver imágenes Fl. Y F’’) 2- Con respecto al rancho recreativo, esta construcción presenta un retiro paralelo al mojón Nº. 52 de 7.40 metros y los otros retiros laterales y posterior, son superiores a 5.00 metros, el área de la edificación es de 128.00 m2 aproximadamente, de acuerdo a los contratos visados por el CFIA

OA-553898 y OA-556861 y los materiales utilizados en la construcción son los especificados en los planos aprobados. El rancho tiene una altura de 5.50 metros aproximadamente (Ver imagen F.) 3. Con referencia a los servicios sanitarios del rancho recreativo estos presentan un retiro posterior de 3.52 metros, los retiros frontal y laterales, son superiores a los 5.00 metros. El área de los servicios sanitarios es de 19.50 m<sup>2</sup>, aproximadamente, el área tramitada de acuerdo al contrato OA-556861 es de 20.64 m<sup>2</sup>, los materiales utilizados en esta construcción son de estructura de tubos de 25.4 mm, con cerramientos de paredes livianas similares al durock, de un solo forro, la estructura de cubierta es del mismo tubo que el de las paredes y el acabado del piso es concreto lujado, solo la pared divisoria entre los servicios es concreto armado. (ver imágenes F4 y F5). 4- Al costado norte de los servicios sanitarios, aparece un contenedor de metal, de 2.30 metros por 10.20 metros, montado sobre llantas, tiene 4.75 metros de retiro posterior (Ver imágenes F.6).”. Consta en folios 229 a 240. Esta situación fue reconocida por el propio Intendente Municipal en oficio N°. I-349-2012. Consta en folios 233 a 235, todos del Tomo I.

En la evacuación de prueba testimonial, el día 6 de junio del 2019, en la celebración de la audiencia oral y privada, el testigo Greivin Carmona Rodríguez, inspector municipal del Departamento de la Zona Marítimo Terrestre, cédula de identidad N°. 5-0342-0402 declaró bajo juramento que: “(...)Luego a inicios de este año, la Coordinador me solicito realizar una inspección a la parcela, para verificar el estado de la bodeguita clausura. Realice la inspección y realice un recorrido en presencia de don Leonard. Ya había retirado la bodega por completo. Así que había retirado unos baños que estaban muy deteriorados en realidad, los habían retirado. Y luego lo que eran los trabajos de pintura y mejoras antes indicadas se habían terminado. (...)”.

Y en lo que se refiere a las construcciones sin permiso tenemos que el mismo testigo Carmona Rodríguez indicó: “(...) Me he encontrado. E el año 2015 tuve que hacer una inspección, estando excavando un back hoe, estaba Carlos Carranza que era el esposo de una de la representantes de una sociedad. Hice un acta de inspección porque la obras eran sin permiso de construcción. Yo realice una acta de infracción a la ley N°. 6043. No tenía permisos. La zona marítimo terrestre en ambientalmente frágil. La notifique y el me la recibió. Sí el año pasado, un compañero había realizado una clausura de campamento bodega que había clausurado. Yo hice una inspección con Juan Luis Bolaños para verificar el tipo de obra. Estaba aun clausurado. Era una bodega con laminas de zinc, no contaba con piso. Estaba Leonard. Igual Juan Luis. Los sellos se mantenían. Posteriormente dentro del local comercial se le estaban haciendo varios trabajos. Era colocación de palma, pintura, cielo raso del local comercial, la parte exterior, muebles, habían abierto buques de las puertas que ingresan al os sanitarios, bodegas del lado de atrás, también había una tarima que estaba ubicada frente al a zona publica, de hierro, sujeta al suelo, tenia piso de fibrocemento, y habían varias estructuras de hierro que eran como móviles, que las colocaron frente al local comercial que da frente a la playa. En la zona restringida estaban colocadas; son móviles, las colocaron todas juntas ahí. Eso es básicamente. Yo realice un informe en conjunto con las personas que han realizado las clausuras y se remitieron al Departamento. A finales del 2018. Luego a inicios de este año, la Coordinador me solicito realizar una inspección a la parcela, para verificar el estado de la bodeguita clausura. Realice la inspección y realice un recorrido en presencia de don Leonard. Ya había retirado la bodega por completo. Así que había retirado unos baños que estaban muy deteriorados en realidad, los habían retirado. Y luego lo que eran los trabajos de pintura y mejoras antes indicadas se habían terminado. Las mejoras que se hicieron en ese momento no tenían el permiso. Eso es básicamente con el tema de fiscalización de la parte del Departamento.(...)”

Finalmente debe tenerse por acreditado que no existe en la parcela concesionada ninguna construcción para albergar huéspedes; lo cual violenta el objetivo del contrato de concesión, que

dice: “(...) CUARTA: El Concesionario se compromete a darle a esta parcela un uso de Alojamiento Turístico, de conformidad con el Plan Regulador, aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad.(...)”. Ver folio 082 del Tomo III del expediente instruido.

En el Plan Regulador de Playa Carmen, publicado en el Diario Oficial La Gaceta Nº. 176 del 18 de setiembre del 2002, se establece los siguiente usos permitidos para la concesión, propiedad de BOSQUE AREYIS S.A., “ ZONA DE ALOJAMIENTO TURISTICI cuyos usos permitidos son: hoteles, moteles, cabinas, restaurantes, bares, discotecas, áreas de deportes, áreas de recreación pasiva, piscina, tiendas de sourvenirs, gimnasio, agencias de viaje, alquiler y artículos deportivos, agencia de alquiler de autos, cafeterías, salas de espectáculos y demás servicios conexos a la actividad de hospedaje. (...)”

Esto encuentra concordancia en el dictamen C-244-97 de la Procuraduría General de la República que dispone: “(...) Es conveniente tener presente que La concesión otorgada por la Municipalidad de Esparza a la Cooperativa Agrícola Tivives R.L. da lugar a una relación enmarcada dentro de la órbita del derecho público, cuyos sujetos son la administración pública (concedente) y el particular. Como relación sujeta al derecho público, ésta presenta una serie de características que le son impuestas precisamente por la normativa de orden público, distinguiéndose de otro tipo de relaciones de las cuales la Administración forma parte, pero que son de naturaleza privada. Esta naturaleza pública de la concesión encuentra su explicación en la circunstancia de que a través de esta figura, la Administración otorga al particular la posibilidad de utilizar un bien público. Refiriéndose a la figura de la concesión, la Sala Constitucional ha expresado lo siguiente: “(...) Para el particular constituye una forma de uso y aprovechamiento de una cosa pública que queda regulada por el derecho público (veánse Considerando Segundo, Tercero y Cuarta). El dominio público entendido como una suma de bienes, sujeto a un régimen jurídico especial en razón de la afectación de esos bienes a un fin de utilidad pública, impone reglas distintas a las que regulan la propiedad privada, puesto que queda sujeto al Derecho Administrativo, según se afirma en la más calificada doctrina, al respecto, y como sobre estos bienes se pueden realizar válidamente negocios jurídicos, entonces se trata de los llamados “Derechos Reales Administrativos”. En virtud de esa figura jurídica, el particular se vincula con la Administración titular del derecho de vía del simple permiso o la concesión, según corresponda. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Voto Nº. 3918-93 de las 14:36 horas del 12 de agosto de 1993). Al ser la concesión una relación de naturaleza pública, la voluntad de las partes, se ve limitada por la ley. En relación con las tasas por concepto de servicios municipales, a juicio de esta Procuraduría también corresponde satisfacerlas al concesionario. Si bien el artículo 87 del Código Municipal establece, que las tasas deben ser satisfechas por los usuarios, ello obedece su (sic) que el servicio brindado esta en íntima relación con la propiedad del bien. Ahora bien, aunque en materia de concesiones en zona marítimo terrestre, no podemos hablar de propiedad en sentido estricto, “si podemos entender, que el uso y disfrute del bien dado en concesión –atributos inherentes al derecho de propiedad- corresponde al concesionario (artículo 41 de la Ley sobre zona marítimo terrestre y por tal razón debe asumir el pago de las tasas e impuestos. CONCLUSIONES. El contrato de concesión es de carácter personal y no puede ser transferido sin el consentimiento expreso de la administración. Como consecuencia de ello, las obligaciones que se derivan de dicho contrato, tales como el pago del canon y de los impuestos –bienes inmuebles y tasas municipales deben ser asumidos directamente por el concesionario.(...)”

**Constituye un hecho probado.**

**SETIMO:** Que la concesionaria BOSQUES AREYIS S.A., cédula de persona jurídica Nº. 3- 101-17225 representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma José Alberto León Elizondo le da un uso diferente a su concesión; siendo que la misma se encuentra en zona “Alojamiento Turístico 1”

conforme al Plan Regulador de la zona y el uso que el concesionario le ha dado es de “Rancho Restaurante para la venta de comidas y bebidas”; ya que el Plan Regulador permite esas actividades de Bar, Restaurante y Discoteca; en el tanto y en el cuanto sean actividades accesorias a la actividad principal de Alojamiento.

El contrato de concesión indica literalmente: “(...) CUARTA: El Concesionario se compromete a darle a esta parcela un uso de Alojamiento Turístico, de conformidad con el Plan Regulador, aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad.(...)”. Ver folio 082 del Tomo III del expediente instruido.

En el Plan Regulador de Playa Carmen, publicado en el Diario Oficial La Gaceta Nº. 176 del 18 de setiembre del 2002, se establece los siguiente usos permitidos para la concesión, propiedad de BOSQUE AREYIS S.A., “ ZONA DE ALOJAMIENTO TURISTICI cuyos usos permitidos son: hoteles, moteles, cabinas, restaurantes, bares, discotecas, áreas de deportes, áreas de recreación pasiva, piscina, tiendas de souvenirs, gimnasio, agencias de viaje, alquiler y artículos deportivos, agencia de alquiler de autos, cafeterías, salas de espectáculos y demás servicios conexos a la actividad de hospedaje. (...)”

Como podemos notar la actividad principal es de Restaurante. No obstante, se tiene acreditado que la concesionaria realiza esta actividad en menor escala y que no ejerce actividad alguna relacionado con alojamiento turístico.

En la inspección que practicó el Ing. Leonel Rosales, Director a.i. de Urbanismo del INVU que es oficio C-PU-D-652-2012; inspección que se practicó en conjunto con funcionarios de la Contraloría General de la República, consta lo siguiente: “(...) se realizó inspección en Playa Carmen de Mal País, en donde aparentemente se construyeron edificaciones, sin contar con los respectivos visados de los planos por parte del Ministerio de Salud, del Instituto Costarricense de Turismo y del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y tampoco la Viabilidad Ambiental del SETENA. 1. En visita al sitio se pudo observar dos edificaciones dentro del terreno, una es un rancho típico en el cual funciona un bar denominado “Cocoloco” y otra edificación donde funciona un negocio denominado “Bar Restaurante y Pizzería Playa Carmen”. 2. El Rancho en donde funciona el bar Cocoloco es una edificación que por su estilo constructivo, no parece ser muy nueva. 3- La otra edificación que se encuentra dentro de la misma finca parece ser una construcción totalmente nueva (No parece ser una remodelación). 4- De acuerdo al plan regulador, esta propiedad se encuentra dentro de la zona de “Alojamiento Turístico”; pero más bien se está utilizando como si fuera una zona comercial, ya que las obras que se construyeron no son para alojamiento turístico. No existe dentro de esta propiedad ni siquiera una sola cabina. (...)”.

En el Informe Técnico elaborado por el Arq. Juan Luis Chaves Vega y el MBA Ernesto Ruiz Ríos, Encargado de la ZMT y Coordinador de la Oficina Regional del ICT en Puntarenas, que es oficio DORP-536-2012 de fecha 3 de diciembre del 2012, se consigna lo siguiente de interés: “(...) 1. Se procedió a realizar la inspección, se pudo constatar que existen tres construcciones. La primera que corresponde al Restaurante y Pizzería, con un área aproximada de 429 m2 de acuerdo con los contratos del CFIA-OA-551806, OA-553992. OA-556808. Esta edificación presenta un retiro con respecto al mojón Nº. 52 de 11.00 metros, con respecto a la Calle Pública, la zona donde se ubica el horno y el pórtico, presenta un retiro de 3.13 metros, el edificio tiene un altura aproximada de 5 metros, los materiales utilizados en la construcción son los especificados en planos. (Ver imágenes F1. Y F”..) 2- Con respecto al rancho recreativo, esta construcción presenta un retiro paralelo al mojón

Nº. 52 de 7.40 metros y los otros retiros laterales y posterior, son superiores a 5.00 metros, el área de la edificación es de 128.00 m2 aproximadamente, de acuerdo a los contratos visados por el CFIA OA-553898 y OA-556861 y los materiales utilizados en la construcción son los especificados en los planos aprobados. El rancho tiene una altura de 5.50 metros aproximadamente (Ver imagen F.) 3. Con referencia a los servicios sanitarios del rancho recreativo estos presentan un retiro posterior de 3.52 metros, los retiros frontal y laterales, son superiores a los 5.00 metros. El área de los servicios sanitarios es de 19.50 m2, aproximadamente, el área tramitada de acuerdo al contrato OA-556861 es de 20.64 m2, los materiales utilizados en esta construcción son de estructura de tubos de 25.4 mm, con cerramientos de paredes livianas similares al durock, de un solo forro, la estructura de cubierta es del mismo tubo que el de las paredes y el acabado del piso es concreto lujado, solo la pared divisoria entre los servicios es concreto armado. (ver imágenes F4 y F5). 4- Al costado norte de los servicios sanitarios, aparece un contenedor de metal, de 2.30 metros por 10.20 metros, montado sobre llantas, tiene 4.75 metros de retiro posterior (Ver imágenes F.6).”. Consta en folios 229 a 240. Esta situación fue reconocida por el propio Intendente Municipal en oficio Nº. I-349-2012. Consta en folios 233 a 235, todos del Tomo I.

En ambos documentos consta que no existe un solo alojamiento entendido éste como: cabinas, motel u hotel, conforme se reseña en el Plan Regulador.

Lo anterior guarda correlación con la prueba testimonial evacuada en la audiencia, en donde se manifestó:

Tenemos que como consecuencia de todo lo anterior, que la empresa BOSQUE AREYIS S.A. tiene un contrato efectivo para el uso y disfrute de una concesión, desde octubre del año 2004, en que firmó el contrato con la Municipalidad de Puntarenas, y que en todo este tiempo, nunca ha ejercido, como era su obligación, la actividad para la cual le fue otorgada la concesión, a saber zona de alojamiento turístico, tal y como lo estipula la cláusula cuarta de dicho contrato. Por el contrario, la autorización contractualmente otorgada, se desnaturalizó y se convirtió en una explotación de actividades autorizadas como accesorias. En suma, en quince años, de disfrute y explotación de la concesión, el concesionario no ha cumplido con su obligación contractual, de proveer al sector de un alojamiento turístico, planificado y aprobado en el Plan Regulador de la zona, con el correspondiente incumplimiento de la zonificación y de los usos expresamente permitidos.

#### **Constituye un hecho probado.**

**OCTAVO:** Que en fecha 19 de diciembre del 2013; el Organismo de Investigación Judicial realiza una Acta de Inspección, Registro y Recolección de Indicios en la cual se determina que se realizaron trabajos en la concesión sin contar con autorización municipal. Consta en folios 389 a 391 del Tomo I.

En los folios 307 a 311 del Tomo III que es el expediente de zona marítimo terrestre consta el Oficio Nº. I-ZMT-073-2015 en donde se indica que en fecha 9 de noviembre del 2015 se realizaron trabajos y movimientos de tierra sin autorización municipal. Ver además folio 264 y 265 y 274 a 280 del Tomo III del expediente.

En los folios 308 a 311 del Tomo III consta el oficio I-ZMT-073-2015 que es Informe de Inspección del señor Greivin Carmona Rodríguez, en donde acredita lo siguiente: “(...) y al llegar al sitio antes citado en donde habían indicado en la denuncia que se estaban realizando dichos trabajos, procedí a realizar

un recorrido por todo el área de la parcela y logre determinar que en el lugar en esos momentos se encontraba un back hoe, realizando trabajos en esta parcela, dichos trabajos consistían en la excavación una zanja la cual cuando llegué ya estaba hecha en donde habían sacado la tubería de los sanitarios y tuberías de la cocina esto del local comercial denominado Pizzería playa Carmen, en dicho lugar se encontraba el señor Carlos Carranza Mayorga el cual estaba encargado de los trabajos y me manifestó que necesitaban realizar los cambios de esas tuberías ya que las existentes estaban dando problemas, por lo que le indique no podían seguir realizando más excavaciones ni más trabajos con dicha maquinaria para lo cual confeccioné un acta de inspección por infracción a la ley 6043 y su reglamento y la entregue al señor Carranza Monge, el cual me indicó que solamente iban a terminar de colocar algunos tubos que faltaban y rellenaban la zanja abierta y retirarían el back hoe del lugar, ya que era lo único trabajo que realizarían, por lo que estando en el sitio procedía a tomarle las fotografías a los trabajos que se estaban realizando en la propiedad esto con el fin de remitir este informe y se proceda con el trámite correspondiente.(...)”

A folios 256 a 259 del Tomo III consta una nota de fecha 9 de diciembre del 2013 suscrita por el Inspector Municipal Marco Steller Segura, en donde se acredita que: “(...) Mediante inspección el día domingo 08 de diciembre del 2013, en compañía del inspector municipal Luis Fernando Mayorga León, visita a la propiedad con número de plano catastrado P-0940853-2004 y finca número 6- 001532-Z-000 la misma a nombre de Sociedad Bosque Areyis A.A., dicha propiedad ubicada 200 metros al oeste de Frank Place en Santa Teresa de Cóbano. A la hora de la visita, se pudo visualizar lo siguiente: en el momento que llegamos al sitio se encontraba un back hoe trasladando tierra de un lado al otro dentro de la misma propiedad. Cabe mencionar que el señor Richard Sommer comentó que lo que se realizó fue un drenaje o algo parecido. Se le advierte al señor Carlos Carranza Mayorga que para llevar acabo cualquier tipo de trabajos tiene que contar con permiso de parte de este concejo y otros. (...)”. Constan las fotografías.

En folios 386 a 391 del Tomo I consta el Acta de Inspección, Registro y Recolección de Indicios de la Oficina Regional de Cóbano del Organismo de Investigación Judicial en donde se acredita: “(...) en el sector noreste de la propiedad donde colinda con el propiedad del hotel Casa Azul, en la cual dividen las propiedades una cerca de amapolas, se logró observar justo al pie de la cerca de amapolas, un cumulo de tierra, el cual se nota fue removido con maquinaria, ya que se aprecian las huellas de maquinaria pesada en la tierra removida, un área de remoción de tierra de al menos unos 50 metros cuadrados, distinto al resto de la propiedad que tiene pasto, a diferencia del área indicada que únicamente hay tierra y piedras sueltas (lastre) de donde termina el cumulo de tierra, inicia un surco o zanja que da hacia el sector playa, una zanja que mide 150 metros aproximadamente, que en apariencia también fue hecha con maquinaria, la cual va a lo largo de la cerca de amapolas que divide las propiedades. No se observan fluidos o líquidos saliendo de zona de remoción de tierra como tampoco en la zanja que da hacia la playa, tampoco tubos plásticos, únicamente un pedazo de tubo plástico de p.v.c. de 2 pulgadas color gris, en apariencia quebrado y hacia arriba, pero de este no salía ningún fluido. Cabe mencionar que se noto un olor a excrementos en la zanja pero no se logró ubicar ningún rastro de heces o fluidos a lo largo de la zanja. No se ubicaron más movimientos de tierra en la zona indicada ni indicios de interés. (...)” Se adjunta fotografías.

#### **Constituye un hecho probado.**

**NOVENO:** Que a la empresa BOSQUES AREYIS S.A., cédula de persona jurídica Nº. 3-101-17225 representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma don José Alberto León Elizondo, cédula de identidad Nº. 6-099-1129 se le han autorizado las siguientes Licencias y/o Patentes Comerciales:

- i. Patente de licores extranjeros N°. 25: según consta en la sesión ordinaria N°. 26-020, artículo I inciso a) del 26 de diciembre del 2002.
- ii. Patente de licores: según consta en la sesión ordinaria N°. 05-12, artículo VII, inciso a) del 7 de febrero del 2012. Se advierte que se debe respetar el horario que la administración le indique en la patente.
- iii. Patente N°. CMDC-B-040 de Alquiler de Sillas de Playa; restaurante Playa del Carmen Alquiler de Sillas.
- iv. Patente N°. CMDC-B-039 para Restaurante: Restaurante Playa el Carmen.
- v. Patente CMDC-LIC-017 para Licores extranjeros con un período de validez del 10 de diciembre del 2013 al 10 de diciembre del 2014.
- vi. Patente CMDC-B-051 patente para sala de baile con un período de validez del 11 de marzo del 2015 al 11 de marzo del 2016.
- vii. CMDC-B-011 para restaurante: con una vigencia de 1 de febrero del 2019 a 1 de febrero del 2020

Dichas patentes han sido motivo de informes de parte de la Fuerza Pública y del Departamento de Administración Tributaria Financiera; en los siguientes casos; por infracciones a la patente autorizada:

- i. Acta de informe de observación policial del 2 de diciembre del 2012 en donde a las 3:28 am en donde al advertir presencia policial apagaron la música y cerraron el local. Consta en folio 110 del Tomo II.
- ii. Acta de informe de observación policial de fecha 3 de febrero del 2013; en donde a las 3:15 am se observan personas dentro del Bar y se escucha música. Consta en folio 100 del Tomo II del expediente instruido.
- iii. Oficio ADT-018-2013 visible a folio 099 del Tomo II del expediente en donde se les advierte de los requisitos para el cobro de entradas para espectáculos públicos y sus requisitos. Se tiene por probado el hecho.
- iv. Oficio ADT-175-2012 visible a folio 0113 del Tomo II del expediente en donde se les advierte sobre el cierre de bar en hora indicada y permisos de espectáculos públicos. Se tiene por probado el hecho. Constituye un hecho probado.
- v. Acta de clausura municipal en donde se clausura actividad comercial por actividad de DJ; se le ordena clausurar la actividad y desacata la orden. (Patente CMDC-B-11, CMDC-B-051 Y Licencia LBCA-069) por violentar el artículo 14 inciso a) de la Ley N°. 9047 y licencia vencida. Ver folios 0291 a 0299 del Tomo II del expediente. Se tiene por probado el hecho.
- vi. Acta de notificación de 3 de febrero del 2019 por actividad DJ sin contar con el permiso respectivo. (Patente CMDC-B-039 licencia para Restaurante 2019LBCA-069 y CMDC-B-051 Sala de Baile. Consta en folio 0312 del Tomo II.

Como hemos indicado el ejercicio de la actividad comercial pasa por contar con el requisito imprescindible de contar con la autorización del Concejo Municipal de Distrito.

Es importante tener presente que la Ley General de Concejos Municipales de Distrito N°. 8173 dispone en su artículo N° 1°. Para ejercer actividades lucrativas, el concesionario requiere de una licencia comercial.



Así se encuentra establecido en la Ley Nº, 3º, 10 y el Transitorio III disponen en lo que interesa: “(...) Artículo 3º-Toda la normativa referente a las municipalidades será aplicable a los concejos municipales de distrito y a sus concejales e intendentes, siempre y cuando no haya incompatibilidad en caso de atribuciones propias y exclusivas de esos entes, a los regidores y al alcalde local.(...) Artículo 10.—Los impuestos de patentes aplicables a las actividades ejecutadas en el distrito, serán igualmente percibidos por el concejo municipal de distrito, sin perjuicio de que, en caso de actividades especialmente grandes, el producto de la patente deba repartirse con la municipalidad del cantón, según convengan las partes. De igual modo se procederá con los demás impuestos locales. En los impuestos en que participen las municipalidades, se entenderá que los concejos municipales de distrito participan proporcionalmente. (...) Transitorio III.-Los concejos municipales de distrito se registrarán por la Ley de Patentes e impuestos del cantón, mientras no se les apruebe su propia ley. Asimismo, mientras no se les aprueben sus propias tarifas y precios, se registrarán por los aprobados vigentes para el cantón, junto con sus modificaciones.(...)”.

La Ley de Impuestos Municipales Nº. 7273 del Cantón Central de Puntarenas indica en su artículos 1º indica: “Artículo 1.- Todas las personas físicas o jurídicas, que se dediquen al ejercicio de actividades lucrativas lícitas en el cantón Central de Puntarenas, estarán obligadas a pagar a la Municipalidad el impuesto de patentes que las faculte a ejercer esas actividades, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. Se exceptúan de esta disposición aquellas personas físicas o jurídicas amparadas a leyes especiales o a aquellas que realicen actividades de producción agropecuaria en zonas rurales.(...)”

En el caso del ejercicio de actividades lucrativas que conlleven la venta de bebidas con contenido alcohólico debemos cumplir además, con lo preceptuado, en la Ley para la Regulación de Bebidas con Contenido Alcohólico Nº. 9047. Esta dispone en su artículos 1º y 3ºlo siguiente: “(...) ARTÍCULO 1.- Objeto Esta ley regula la comercialización y el consumo de bebidas con contenido alcohólico y previene el consumo abusivo de tales productos. (...)ARTÍCULO 3.- Licencia municipal para comercialización de bebidas con contenido alcohólico La comercialización al detalle de bebidas con contenido alcohólico requiere licencia de la municipalidad del cantón donde se ubique el negocio. La licencia que otorguen las municipalidades para la comercialización de bebidas con contenido alcohólico se denominará "licencia de expendio de bebidas con contenido alcohólico" y no constituye un activo, por lo que no se puede vender, canjear, arrendar, transferir, traspasar ni enajenar en forma alguna. (...)”.

El ejercicio de esta actividad se encuentra supeditada al cumplimiento de la leyes y la normativa atinente al Plan Regulador. La ley establece el procedimiento para la revocatoria de las patentes. Se indica: “(...) ARTÍCULO 6.- Revocación de licencias Siguiendo el debido proceso, conforme a lo que establecen el Código Municipal y la Ley General de la Administración Pública, la municipalidad podrá revocar la licencia para comercialización de bebidas con contenido alcohólico, en los siguientes casos: a) Muerte o renuncia de su titular, disolución, quiebra o insolvencia judicialmente declaradas. b) Falta de explotación comercial por más de seis meses sin causa justificada. c) Falta de pago de los derechos trimestrales por la licencia, después de haber sido aplicada la suspensión establecida en el artículo 10 de esta ley. Para estos efectos, se aplicará lo dispuesto en el artículo 81 bis del Código Municipal. d) Cuando los responsables o encargados de los negocios toleren conductas ilegales, violencia dentro de sus establecimientos, o bien, se dediquen a título personal o por interpuesta persona a actividades distintas de aquellas para las cuales solicitaron su licencia para la comercialización de bebidas con contenido alcohólico. e) Cuando los licenciarios incurran en las infracciones establecidas, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV o violen disposiciones, prohibiciones y requisitos establecidos en esta ley y el Código Municipal.(...)”.

La licencia impone una serie de derechos (el ejercicio de la actividad lucrativa) deberes (apegarme a los límites) y prohibiciones. Así se indica: "(...) ARTÍCULO 9.- Prohibiciones a) No se podrá otorgar ni autorizar el uso de licencias clases A y B a negocios que se encuentren en zonas demarcadas como de uso residencial o conforme a lo que establece el plan regulador o la norma por la que se rige; tampoco a negocios que se encuentren a una distancia mínima de cuatrocientos metros de centros educativos públicos o privados, centros infantiles de nutrición, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso correspondiente de funcionamiento, centros de atención para adultos mayores, hospitales, clínicas y Ebais. b) No se podrá otorgar ni autorizar el uso de licencias clases C a negocios que se encuentren en zonas demarcadas como de uso residencial o conforme a lo que establece el plan regulador o la norma por la que se rige, tampoco a negocios que se encuentren a una distancia mínima de cien metros de centros educativos públicos o privados, centros infantiles de nutrición, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso de funcionamiento correspondiente, centros de atención para adultos mayores, hospitales, clínicas y Ebais. c) El uso de licencias clase A, B y C no estará sujeto a límites de distancia alguno, cuando los locales respectivos se encuentren ubicados en centros comerciales. d) En los establecimientos que comercialicen bebidas con contenido alcohólico estará prohibido que laboren menores de edad. e) En los establecimientos que funcionen con licencia clase B y E4 estará prohibido el ingreso y la permanencia de menores de edad. f) Se prohíbe la comercialización y el consumo de bebidas con contenido alcohólico en vías públicas y sitios públicos, salvo en los lugares donde se estén realizando fiestas cívicas, populares, patronales, turnos, ferias y afines autorizados por la municipalidad respectiva; la salvedad se circunscribe al área de la comunidad donde se realiza la actividad, la cual será debidamente demarcada por la municipalidad. g) Se prohíbe la comercialización o el otorgamiento gratuito de bebidas con contenido alcohólico a menores de edad, a personas con limitaciones cognitivas y volitivas, a personas en evidente estado de ebriedad y a personas que estén perturbando el orden público. h) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico dentro de escuelas o colegios, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso correspondiente de funcionamiento y centros infantiles de nutrición. i) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico en estadios, gimnasios, centros deportivos y en los lugares donde se desarrollen actividades deportivas, mientras se efectúa el espectáculo deportivo. j) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico en casas de habitación. k) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico fuera de los horarios establecidos en el artículo 11 de la presente ley. l) Queda prohibida la venta, el canje, el arrendamiento, la transferencia, el traspaso y cualquier forma de enajenación o transacción de licencias, entre el licenciado directo y terceros, sean los licenciados de naturaleza física o jurídica. (...)”

El Concejo Municipal de Distrito de Cobano mediante acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria Nro. 57 celebrada el día 5 de diciembre de 2016 en su Artículo 5° Inciso Q; del Concejo Municipal de Distrito de Cobano, se acordó acogerse al Reglamento sobre las Licencias de expendio de bebidas con contenido alcohólico" de la Municipalidad del Cantón Central de Puntaren.

En el caso que nos ocupa, la empresa BOSQUES AREYIS S.A., ha violentado la ley, realizando una serie de actividades comerciales sin contar con la licencia, o con el resello necesarios para las actividades de espectáculos públicos; así como excediéndose y abusando del derecho que la licencia le concede.

#### **Constituye un hecho probado.**

**DECIMO:** Que en las siguientes fechas se han realizado las siguientes actividades sin contar con autorización municipal:

-14 de enero del 2013 actividad de fiesta reggae en donde el monto para entrar fue de ₡3000. Consta en folio 101 del Tomo II del expediente.

-16 de enero del 2013 actividad de fiesta latina en donde el monto para entrar fue de ₡2000. Consta en folio 101 del Tomo II del expediente.

-19 de enero del 2013 actividad DJ monto por entrar ₡2000. Consta en folio 101 del Tomo II del expediente.

-21 de enero del 2013 actividad fiesta reggae en donde el monto para entrar fue de ₡3000. Consta en folio 101 del Tomo II del expediente.

-26 de enero del 2013 actividad luna llena en donde el monto para entrar fue de ₡2000. Consta en folio 101 del Tomo II del expediente.

-28 de enero del 2013 actividad fiesta reggae en donde el monto para entrar fue de ₡3000. Consta en folio 101 del Tomo II del expediente.

-2 de febrero del 2013 actividad DJ monto por entrar ₡2000. Consta en folio 101 del Tomo II del expediente.

-31 de diciembre del 2018 actividad DJ sin contar con permiso

-19 de enero del 2019 por actividad masiva de DJ sin contar con permiso

-27 de enero del 2019 actividad de DJ con evento masivo. Ver folios 0291 a 0299 del Tomo II del expediente.

-28 de enero del 2019 actividad DJ bailable sin contar con permiso sin venta de comidas en el Restaurante.

-2 de febrero del 2019 actividad DJ bailable sin contar con permiso sin venta de comidas en el Restaurante.

-3 de febrero del 2019 actividad DJ sin contar con permiso. Ver folios 0312 a 0317 del Tomo II del expediente.

-16 de febrero del 2019 violación al horario establecido.

Como hemos indicado, el uso de la licencia comercial y de la licencia para la venta de licores, se encuentran sometido al ejercicio legal de la misma y a una serie de deberes y prohibiciones plasmados en la ley. Entre estos deberes se encuentra el cumplimiento estricto de los horarios establecidos y autorizados en la patente.

En folio 113 del Tomo II del expediente instruido, consta el oficio ADT-175-2012 en donde se le advierte a la concesionaria que para la celebración de espectáculos públicos se requiere el permiso de policía y el permiso municipal, además de pagar al municipio lo solicitado; para que la actividad sea permitida y pueda realizarse.

En folios 288 y 289 del Tomo II de expediente consta el oficio IP-002-2019 en donde se indicar lo siguiente: “(...) Al ser las 22 horas con 04 minutos se llega local comercial denominado “Restaurante Playa Carmen”; donde mediante inspección se verificar la realización de un espectáculo público sin el cobro de entrada, al observar un Dj mezclando música en vivo con el quipo(sic) de sonido e iluminación, ubicado en una tarima externa al establecimiento, por lo que se procede con la notificación correspondiente para el análisis con el departamento de Patentes, ya que no cuenta con el permiso correspondiente para espectáculos públicos, además, es importante mencionar que dicho establecimiento fue notificado el día 31 de diciembre del 2018 por la misma razón, por lo que se le previene en actas que de reincidir se procederá con la Clausura Temporal de la actividad en cuestión; por último, se notifica para la renovación de los certificados de Patentes de Restaurante y Sala de

Baile, a razón de que se encuentran vencidos desde el 17/01/2019. (...).”.

Consta además en folios 291 a 299 del Tomo II, el oficio INSP4-003-2019 que indica en lo que interesa: “(...) al llegar al sitio al ser las 23:45 horas realizamos un recorrido en el lugar en compañía de los funcionarios de la Policía Turística de Santa Teresa Carlos Méndez Sequeira, cédula de identidad 6-0222-0338 y Neyfren Alvarado Brenes, cédula de identidad 5-0386-0874, así mismo verificamos si en la entrada principal se estuviera cobrando la entrada al establecimiento, lo cual se verificó que no había ningún tipo de cobro, después de esto tomamos algunas fotografías y videos del área donde estaba el espectáculo público, nos acercamos donde el señor Leonard Jean Alexandre Leveque, con número de pasaporte 18 AD04848 quien se presentó como el dueño del establecimiento, se le solicitaron los certificados de patentes, el señor nos mostró las patentes de Restaurante, Sala de Baile y la Licencia de Bebidas con Contenido Alcohólico, anteriormente mencionadas, se observa que la patente de Restaurante y la de Sala de Baile, se encuentran vencidas desde el 17 de enero del 2019, además corroboramos que el lugar está ubicado en la zona restringida, mediante la inspección se verifica la realización de un espectáculo público sin el cobro de entrada, se observa un DJ mezclando música en vivo con el equipo de sonido y varias columnas o parlantes e iluminación de discoteca, ubicado en una tarima externa al establecimiento se encuentra al aire libre, se verificó que el área de la cocina se encontraba cerrada, en todas las mesas solamente habían cervezas y licores; por lo que la actividad comercial principal no se está brindando como Restaurante sino que le están dando funcionamiento de Bar, (en la Ley 9047, en el artículo 14 en el inciso a) Exceda las limitaciones de comercialización de la licencia permanente o licencia temporal) y por ende este establecimiento con la única Licencia de Bebidas con Contenido Alcohólico que cuenta es una (Licencia Clase C, por lo solamente Habilitan únicamente la comercialización de bebidas con contenido alcohólico al detalle, en envase abierto, servidas y para consumo, junto con alimentos dentro del establecimiento). En el sitio se observa una cantidad aproximada de 250 personas bailando frente a la tarima, por lo que según el (Ministerio de Salud en Decreto Nº. 28643-S-MOPT-SP aplica para solicitud de permiso para eventos masivos); es importante mencionar que dicho establecimiento fue notificado el día 31 de diciembre del año 2018 y el 19 de Enero del presente año por la misma razón, por lo que dicho local es Reincidente en las actividades, por lo que indicamos al señor Leonard Leveque que íbamos a proceder a la Clausura de dicha actividad, esto por no contar con Permiso de Espectáculos públicos y por Reincidencia de las actividades anteriormente mencionadas, además, por exceder las limitaciones de la licencia de alcohol que ostentan, por lo que se procedió a confeccionar el acta de Clausura de la actividad; se le indica al señor Leveque que debía quitar la música y retirar todo el equipo (Mezcladora y Parlantes) y que no podían continuar realizando la actividad, a lo que el señor Leonard Leveque nos indica que no suspendería el evento ni quitaría el equipo, continuando con la actividad, se procede con la confección del Acta de Clausura Municipal en presencia de los Oficiales de Policía Turística, se tomaron las fotografías respectivas para adjuntar a los informes necesarios y remitir a las jefaturas para que se proceda y se lleve a cabo los procedimientos o trámites correspondientes, así mismo nos retiramos del sitio al ser las 00 horas con 45 minutos, todo esto después de haber realizado el acta de Clausura correspondiente. (...).” Se adjuntan fotografías.

Los hechos anteriores corresponden al día 26 de enero del 2019 y el día 3 de febrero del 2019, la empresa BOSQUE AREYIS S.A., continúa su actividad. En el acta de notificación visible a folio 312 del Tomo II del expediente, se indica “Se llega al establecimiento comercial y se observa evento con DJ, con luces de Discoteca, Parlantes dentro del local comercial. Se verifica que la cocina se encuentra cerrada y la actividad principal que se observa en el lugar es la venta de licor. También se indica que dentro del local se observa gran cantidad de personas bailando.(...)”.

En folios 313 y siguientes del Tomo II se encuentra el oficio INSP-P-003-2019 que dice: “(...) al llegar

al sitio esto al ser las 1:00 de la mañana realizamos un recorrido en el lugar observando una actividadailable con dj en el establecimiento, así mismo procedimos a verificamos si en la entrada principal se estuviera cobrando algún rubro por concepto de entrada al establecimiento, lo cual se verificó que no había ningún tipo de cobro, después de esto ingresamos al establecimiento comercial y verificamos que en este sitio se estaba realizando actividadailable con DJ, dentro del Bar Restaurante por lo que buscamos al encargo del lugar señor Leonard Leveque el cual indico ser el dueño del establecimiento al cual se le explicó el motivo de nuestra inspección a su establecimiento, en donde corroboramos que en el lugar este ubicado en la Zona Restringida, había música con mezcladora un DJ y varias columnas o parlantes, luces de discoteca, así mismo logramos observar una gran cantidad de personas bailando, verificamos el área de cocina la cual se encontraba cerrada únicamente estaba funcionando el área de bar con la venta de bebidas alcohólicas, esto como actividad principal, así mismo se encontró que dentro del establecimiento había venta de licores en una esquina del local, por lo que indicamos al señor Leonard Leveque que íbamos a proceder con la notificación respectiva por dicha actividad, esto por estar efectuando actividadailable y venta de licores amparada a licencia comercial de Bar Restaurante y sala de baile, estando el área de restaurante cerrada, por lo que se procedió a confeccionar el acta de notificación Municipal por la actividad; la cual notificamos al señor Leonard Leveque personalmente éste la recibió y firmo, se la hace entrega de la copia del acta de Notificación, tomamos las fotografías respectivas para adjuntar a los informes necesarios. (...)”.

En el oficio IP-011-2019 consta lo siguiente: “(...) Al ser las 23 horas con 54 minutos se llega local comercial denominado “Restaurante Playa Carmen”, donde se realiza la inspección de los certificados de patente, licencia de licores y permiso de funcionamiento del Ministerio de Salud, con el fin de verificar la fecha de vencimiento y la hora de cierre de dicho local, conversando con el señor Leonard Alexander Leveque, número de pasaporte 18AD04848, administrador del establecimiento. Nos retiramos del sitio y se continúa con el recorrido. Posteriormente, al ser las 02 horas y 35 minutos del 17 de febrero del 2019, se llega al local comercial denominado “Restaurante Playa Carmen”, por segunda vez, con el fin de verificar la hora de cierre de dicho establecimiento, sin embargo, al llegar al sitio oficiales de Policía Turística de Santa Teresa se encontraban realizando el cierre, por lo que se permanece en el sitio hasta ser las 03 horas con 05 minutos verificando el cierre total de las cortinas del local. Cabe mencionar que durante la permanencia posterior a ser las 2:30 a.m., las cortinas se encontraban abiertas, observando gran cantidad de personas dentro del establecimiento, consumiendo bebidas con contenido alcohólico, además la cocina del local se encontraba abierta. (...)”.

El testigo Carlos Méndez Sequeira, Policía Turística y con cédula de identidad N°. 6-0222-0338 indica: “(...)No recuerdo, hubo muchos eventos de accidentes, tuvieron hasta un fallecimiento por atropello, no recuerdo. En febrero del 2019 haber generado actas de clausura. Si se hizo uno o dos acompañamientos con la municipalidad, pero no preciso el tiempo, por la actividad que tenían. El permiso era para una actividad y tenían otra. La cocina estaba cerrada y estaba operando el Bar. La pizzería estaba cerrada.(...)”.

Por su parte, el testigo Greivin Carmona Rodríguez, inspector municipal del Departamento de la Zona Marítimo Terrestre, cédula de identidad N°. 5-0342-0402, declaró: “(...)Si fue en una ocasión con Alonso Alvarado, inspector e hicimos una inspección, para ver si estaban realizando las actividades de acuerdo a las patentes. Llegamos a la 1 de la madrugada. Y corroboramos si en las puertas se hacia algún cobro por la entrada al local, verificando que en ese momento no se estaba haciendo ningún tipo de cobro. Posteriormente ingresamos y había música con un DJ, personas bailando entre las mesas de lo que es el Bar y Restaurante. Estaba la parte del Bar funcionando. Y verificamos que lo

que era el área de cocina estaba cerrada. Y ellos cuentan con una patente es de Bar Restaurante y la actividad principal es Restaurante. Se tomaron fotografías y de lo que íbamos verificando y en el área de cajas, preguntamos por el señor Leonard que llegó y nos atendió, le explicamos el motivo de nuestra visita y le indicamos lo que observamos que la actividad principal era la venta de licor y le hicimos una notificación indicando esos puntos. Él nos indicó que él era el representante legal en ese momento. Eso fue a inicios de febrero. Nos recibió. Y no se clausuro porque en lugar se cuenta con una patente de sala de baile y como no había cobro y estaba dentro del horario de cierre y cobro simplemente notificamos. (...)”.

El testigo JOSUE FERNANDO AVILES ZUÑIGA, mayor, soltero, inspector municipal, vecino de Cóbano y con cédula de identidad N°. 2-0733-0231 declaró: “(...)He ido en varias ocasiones y solo es, con la cuestión de cierre y los oficiales de la Fuerza pública, estaban haciendo las 2:30 y había que cerrar. Y la segunda fue realizamos una acta de suspensión de una clausura por un evento que se estaba realizando en el lugar. Cuando llegamos había música con DJ, con luces de discoteca y había gente bailando, había publicaciones digitales, que iba a constar tanto dinero con una bebida y nosotros evidentemente, por medio de fotografías y un video. Se estaba cobrando y colocando un brazalete y eso nos llevo a hacer el acta de suspensión. Hay un video. Hay un permiso que se debe solicitar al Departamento de Patentes para realizar el cobro de entradas a un evento. Sí esta en el Reglamento de Patentes. Las indicaciones que nos da es que se necesita el permiso. Se autoriza con fecha con número de entradas que se pueden vender y la cantidad de personas que se permite entrar y el costo. No se si se debe pagar dinero por solicitar ese tipo de permiso en Patentes. (...)”.

El testigo JOSE ALONSO ALVARADO LEDEZMA, inspector municipal y con cédula de identidad N°. 6-0416-0274: “(...)He ido. Me he encontrado, con un día en compañía de la oficiales de la policía turística, al llegar al sitio, se encontraba en el tarima con DK, parlantes, luces de discoteca, ubicados en la parte externa del establecimiento. La cocina se encontraba apagada. Se observa que la actividad comercial no es la adecuada, porque lo que es la licencia de licores es para que vaya acompañado de licores. La actividad comercial es de Restaurante no de Bar. Tiene autorizada el ejercicio de la actividad de Restaurante a las 2:30 am. Con el compañero Greivin Carmona. Se hizo una visita al local comercial. Se observa que la cocina esta apagada solo expendio de bebidas con contenido alcohólico. No recuerdo la hora. En ese caso, lo que DJ y los parlantes estaban dentro del establecimiento comercial. Luces de discoteca. No en este momento no se estaba cobrando por el ingreso. Básicamente esto es lo que logre detectar. (...)”

**Constituye un hecho probado.**

**DECIMO PRIMERO:** Que a partir del 7 de noviembre del 2018 el representante legal y apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Bosques Areyis S.A. es el señor Jean Alexandre Leveque pasaporte N°. 18AD04848 y en su ausencia el Tesorero Phillippe Lucien Verquin Thomas, cédula de identidad N°. 8-0108-0590.

Constituye un hecho probado.

**DECIMO SEGUNDO:** Que las anteriores conductas son violatorias de la Ley de la Zona Marítima Terrestre y su Reglamento; la Ley de Patentes de la Municipalidad de Puntarenas, el Contrato de Concesión.

**Constituye un hecho probado.**

## **HECHOS NO PROBADOS**

**CUARTO:** Que en el año 2009 la empresa BOSQUE AREYIS S.A. cédula de persona jurídica N°. 3-101-17225 representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma don José Alberto León Elizondo, cédula de identidad N°. 6-099-1129 construyó tres postes de alumbrado público, en contra de la Resolución de la Secretaría Técnica Ambiental N°. RVLA-881-2009 SETENA del día 19 de octubre del 2009 que otorgó autorización para el proyecto de iluminación Playa El Carmen y autorizó la colocación de un poste de alumbrado público.

Se realizó una investigación, se ordenó el archivo y por lo tanto constituye cosa juzgada.

Por todo lo anterior, hechos probados y no probados, prueba documental y testimonial, normativa citada, jurisprudencia y doctrina, este Órgano Director del Procedimiento, esta en posición de dictaminar, de que la empresa investigada BOSQUE AREYIS S.A., en forma sistemática, ha violentado el contrato de concesión, que entre otras cosas, le conmina como una obligación al respeto de la normativa aplicable y al clausulado que le establece obligaciones particulares. En ese sentido, la empresa ha realizado, una gran variedad de actos, que dejan a las claras, una vocación de irrespeto a la legalidad y de desprecio a la autoridad del Concejo Municipal de Distrito en esta materia.

Tales violaciones pasan por haberse negado inicialmente y durante quince años, a no realizar la actividad, a la que se comprometió en el contrato, a saber, la constitución de un alojamiento turístico. En ese sentido, se limitó a generar las que se consideran actividades complementarias, a aquella actividad principal.

Pero adicionalmente esas actividades complementarias, las ha realizado en el marco de la ilegalidad, empezando con la tramitología de los permisos de construcción, que como se ha indicado se encuentran permeados de omisiones, y abusos del permiso, cuando se tramitó. Pero también tenemos, obras constructivas que se realizaron sin permiso.

En el ejercicio de las patentes otorgadas de funcionamiento, tenemos una variedad importante de infracciones, en el sentido, de que la actividad principal de Restaurante, en ciertos momentos, fue sustituida por la actividad complementaria de venta de licor, al extremo de que en las inspecciones se pudo corroborar que la cocina se encontraba cerrada.

Mención aparte, obligatoria, es la pertinaz programación de espectáculos públicos sin permisos, sin tramitar autorizaciones ante las autoridades competentes, y la renuencia en el sitio de acatar órdenes de clausura de las mismas.

Estas actividades de corte ilícito, son las que justifican que este Órgano Director, recomiende al Honorable Concejo Municipal, resolver como sigue:

- vii. Aprobar el Informe Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos.
- viii. Rechazar las excepciones e incidentes de nulidad invocadas por la parte investigada.
- ix. Al tenor de lo dispuesto en los artículos 10, 12, 13, 34, 41, 43, 53; 62 y 63 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre; artículo 80 y 81 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítima Terrestre; artículo 1º y siguientes del Decreto Ejecutivo N°. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR del 26 de enero del 2001 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°. 36 del 20 de

febrero del 2001 que es Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre; artículos del Plan Regulador del Sector Costero de Playa El Carmen del Concejo de Distrito de Cobano de la Municipalidad de Puntarenas; Cláusulas IV; VIII; IX; X, XIII, y XIV del “Contrato de Concesión entre el Concejo Municipal de Distrito Cóbano y la

empresa Bosques Areyis S.A.” ; artículos 79 y 81 del Código Municipal, artículos Nº. 6 de la Ley de Licores; artículos 6, 11, 14 inciso a) de la Ley Nº. 9047 Ley para la regularización de bebidas con contenido alcohólico; y artículo 1º de la Ley de Impuestos Nº. 7273 de la Municipalidad de Puntarenas.

x. Se decreta la cancelación de la concesión de concesión a favor de la empresa BOSQUES AREYIS S.A., que se encuentra en Playa El Carmen de Santa Teresa, Cantón de Puntarenas, Distrito de Cóbano; específicamente entre las coordenadas 180.04 N-408.04 E y 179.90-410.00 E Hoja Cartográfica Cabuya 31441 y entre los mojones 52 y 53; matrícula de folio real Nº. 001532-Z-000 del Partido de Puntarenas, que es naturaleza terreno en Playa El Carmen de Santa Teresa, para uso Alojamiento Turístico, la cual linda al Norte con Propiedad privada de Bosques Areyis S.A.; al sur con Zona Pública, al Oeste con Calle Pública y al Este con Zona Restringida y con un área de y con un área de 12368.15 metros cuadrados; según consta en el plano catastrado Nº. P-949853-2004.

xi. Como consecuencia de lo anterior se cancela las patentes comerciales que operan en esta concesión.

xii. El presente expediente debe ser remitido en consulta de esta resolución al Instituto Costarricense de Turismo.

**POR TANTO ESTE CONCEJO DE CONCEJALES EN SU CALIDAD DE ORGANO DECISOR POR LA MATERIA ZMT ACUERDA:**

**PRIMERO:** En mérito de lo expuesto y con fundamento en los numerales 11, 45 y 169 de la Constitución Política; 1º, 4º, 10, 13 inciso p) del Código Municipal; los artículos: 1,3,7,9,10,12,13,14,15,17,20,22,39,31,33,34,35,37,40,41,43,53,54,55,56,62,65 de la Ley de Zona Marítima Terrestre 6043, artículos 2,9,12,20,22,54,65,80 del Reglamento a la ley de Zona Marítimo Terrestre, Artículos 9 y 15 de la ley de Planes Reguladores, 1 y 747 de la ley de Construcciones, 1,2,3,6 de la ley 9242.

**SE RESUELVE:**

**Dictar el acto Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos y en consecuencia;**

- i. Aprobar el Informe Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos.
- ii. Rechazar las excepciones e incidentes de nulidad invocadas por la parte investigada.
- iii. Al tenor de lo dispuesto en los artículos 10, 12, 13, 34, 41, 43, 53; 62 y 63 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre; artículo 80 y 81 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítima Terrestre; artículo 1º y siguientes del Decreto Ejecutivo Nº. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR del 26 de enero del 2001 publicado en el Diario Oficial La Gaceta Nº. 36 del 20 de febrero del 2001 que es Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre; artículos del Plan Regulador del Sector Costero de Playa El Carmen del Concejo de Distrito de Cobano de la Municipalidad de Puntarenas; Cláusulas IV; VIII; IX; X, XIII, y XIV del “Contrato de Concesión entre el Concejo Municipal de Distrito Cóbano y la empresa Bosques Areyis S.A.” ; artículos 79 y 81 del Código Municipal, artículos Nº. 6 de la Ley de Licores; artículos 6, 11, 14 inciso a) de la Ley Nº. 9047 Ley para la regularización de bebidas con contenido alcohólico; y artículo 1º de la Ley de Impuestos Nº. 7273 de la Municipalidad de Puntarenas.
- iv. Se decreta la cancelación de la concesión de concesión a favor de la empresa BOSQUES AREYIS S.A., que se encuentra en Playa El Carmen de Santa Teresa, Cantón de Puntarenas, Distrito de Cóbano; específicamente entre las coordenadas 180.04 N-408.04 E y 179.90-410.00 E Hoja Cartográfica Cabuya 31441 y entre los mojones 52 y 53; matrícula de folio real Nº. 001532-Z-000 del Partido de Puntarenas, que es naturaleza terreno en Playa El Carmen de Santa Teresa, para uso Alojamiento Turístico, la cual linda al Norte con Propiedad privada de Bosques Areyis S.A.; al sur con Zona Pública, al Oeste con Calle Pública



y al Este con Zona Restringida y con un área de y con un área de 12368.15 metros cuadrados; según consta en el plano catastrado N°. P-949853-2004.

- v. Como consecuencia de lo anterior se cancela las patentes comerciales que operan en esta concesión.
- vi. Ya ha sido realizadas las consultas al Instituto Costarricense de Turismo y al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal.

**NOTIFIQUESE EN EL MEDIO SEÑALADO.**

**3.4** Indicar a la empresa BOSQUE AREYIS S.A. cédula de persona jurídica N°3-101-172225, representada por su apoderada por el señor Jose Alberto Leon Elizondo en su condición de representante, con cedula de identidad N° 600991129; que contra el presente acuerdo son oponibles los recursos ordinarios de revocatoria y apelación en subsidio, ante este mismo órgano, los cuales deben interponerse en el plazo de cinco días hábiles contados a partir de la notificación del presente asunto y ante el superior jerárquico impropio sea el Tribunal Contencioso Administrativo. ACUERDO UNANIME

**ARTICULO VIII. INFORME DE LA ASESORA LEGAL**

- a. **Lcda. Rosibeth Obando Loria. Asesora Legal.** Presenta la aclaración sobre la revisión de adendum de los Malinches Rojos, la cual la había pedido los Concejales.

**ASUNTO: Aclaración sobre la Revisión solicitada de Adendum de Los Malinches Rojos.**

**SOLICITANTE: Concejo de Concejales.**

En respuesta al pase con número de oficio CMS 498-2019, con fecha 15 de noviembre del año en curso, en el que se me remite respuesta por parte del Licenciado Juan Luis Bolaños Alvarado al Concejo de Concejales del pase número 110-2019, procedo a indicar lo siguiente:

De conformidad con lo manifestado por el Licenciado Juan Luis Bolaños Alvarado, efectivamente se trata de una modificación al contrato de Los Malinches Rojos, mismo que fue firmado antes de la reforma del acuerdo de este Concejo de Concejales, en el que estableció cambiar la garantía que rendirían los concesionarios al pasar de la utilización de letra de cambio a otro tipo de garantía que resultare más segura para la administración, por lo que no es razonable que un mismo concesionario rinda dos tipos diferentes de garantía para un mismo contrato con la única variante de que se realizó un adendum al contrato establecido, siendo que el contrato anterior sigue vigente se debe mantener la garantía ofrecida.

Indica la Lcda. Rosibeth Obando Loria. Asesora Legal. OFICIO ALCC-2019 en el cual recomienda que mantenga la Garantía de Malinches Rojos.

-Que se ha conocido el Oficio de la Licda. Obando Loria donde se indica que es razonable que un mismo concesionario rinda dos tipos diferentes de garantía para un mismo contrato con la única variante de que se realizó un adendum al contrato establecido, siendo que el contrato anterior sigue vigente se debe mantener la garantía.

Indica el señor Dagoberto Villalobos: Ya conocemos la recomendación de la Licda. Rosibeth con lo del tema de la Garantía de la Sociedad Malinches Rojos, de que si se aceptaba el Acto de Garantía o se aprobaba como estaba, porque ya se había tomado un acuerdo de que no fuera por letra de cambio, recomienda de que no se debería de denegar.

**CONSIDERANDO:**

- Que se ha conocido el Oficio ALCC-68-2019 de la Licda. Obando Loria donde se indica que es razonable que un mismo concesionario rinda dos tipos diferentes de garantía para un mismo

contrato con la única variante de que se realizó un adendum al contrato establecido, siendo que el contrato anterior sigue vigente se debe mantener la garantía.

**ACUERDO N°1**

**Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA:** “1.1. Acoger la recomendación de la Licda Rosibeth Obando Loria”. Se somete a votación y es aprobado con 5 Votos. ACUERDO UNANIME

- b. **Lcda. Rosibeth Obando Loria. Asesora Legal.** Presenta Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio.

**Indica la Licda.** En resumidas cuentas lo que está haciendo el señor Walter Moya es recurriendo al acuerdo de la Sesión 94-19.

**CONSIDERANDO:**

Que se ha conocido la información la Licda procedemos hacerle pase del recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra el acuerdo tomado en la Sesión Ext. N° 94-2019 para lo que corresponda.

- c. **Lcda. Rosibeth Obando Loria. Asesora Legal** Recurso de Amparo interpuesto por Victoria Eugenia Maria Quiros, a favor de Melquiades Pérez Bustamante.

**Dice la Sra. Intendente:** Lo que dice el documento es que gestionemos Dagoberto y Yo ante el IMAS y el COONAPAM para que vengan hacerle una estudio Socioeconómica a la Sra, ellos indicaran mediante el informe las condiciones en las que se encuentra, para ver si cumple, de ser así las tres Instituciones tendremos que ver como se reubica, pero puede ser posible que no cumpla. Yo como Intendenta ya realice la gestión de hecho del CONAPAM ya me contestaron y lo pasaron al área legal.

**Dice el Sr. Dagoberto Villalobos:** Leída la Resolución se debe de enviar una nota a las diferentes Instituciones.

**El Sr. Jonathan Zamora** se inhibe de la votación por tener vínculo con la Sra. Melquiades

**CONSIDERANDO:**

- Que se ha conocido el criterio de la Licda Rosibeth Obando Loria y respectiva información de la Sra. Intendente donde se explica el contenido de la presente Resolución.

**ACUERDO N°2**

**Con cuatro de los votos presentes a favor SE ACUERDA:** “2.1. Enviar un oficio al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) y al Concejo Nacional de las Personas Adultas Mayores (COONAPAM), para que se le realice un estudio Socioeconómico a la Sra. Melquiades Pérez Bustamante según como se indica en la Res. N°2019021333 de la sala constitucional el cual se adjunta. SE inhibe de votar el Concejal Jonathan Zamora por tener vínculo de parentesco la Sra. Pérez Bustamante ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cuatro votos, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO

2.2 Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cuatro votos, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

- d. **Lcda. Rosibeth Obando Loria. Asesora Legal.** Exp 10-004471-0007-CO tramo camino a Montezuma, Proyecto de Asfaltado.

**CONSIDERANDO:**

Que se ha conocido el criterio de la Licda Rosibeth Obando Loria del contenido de la presente Resolución, donde se indica claramente que se debe de referir el documento a las Instancias correspondientes.

#### **ACUERDO N°4**

**Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA:** “4.1. Enviar dicho documento a las Autoridades correspondientes en este caso CONAVI para que con base en esta resolución se proceda a la mayor brevedad a atender la problemática, ya que es Ruta Nacional y es competencia de CONAVI. Adjuntar dicha Resolución con su número de Expediente 10-004471-0007-CO. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cuatro votos, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

4.2 Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cuatro votos, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

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

#### **a. I forme Encuentro Internacional de Autoridades Locales, Cancún, México**

##### **Representación Nacional:**

Cinthya Rodríguez Quesada, Intendente de Cóbano, Vicepresidenta UNGL

##### **Dirección del Encuentro:**

Parque Xcaret - México, Carretera Tulum-Chetumal km 282, Int. B, Col. Rancho Xcaret, de la Ciudad de Playa de Carmen (Solidaridad), Quintana Roo.

##### **Objetivo:**

Propiciar un diálogo de altura sobre los temas fundamentales de las agendas locales, tales como: Migración, Turismo, Seguridad y Sustentabilidad en las Ciudades.

##### **Exposición de esta representación:**

Panel I: “Desarrollo de turismo en las ciudades”.

##### **CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES:**

##### **Jueves 17/10/19**

8:00am a 8:00pm: Traslado de participantes de diferentes lugares nacionales e internacionales al Aeropuerto de Cancún hacia Playa Carmen.

6:30pm a 9:00pm: coctel de bienvenida en Hotel Reef 28 Playa Carmen.

##### **Viernes 18/10/19**

7:30am a 8:30am: Traslado de participantes de Plaza 28 de julio a sede Parque Xcaret.

8:30am a 9:30pm: registro de participantes en Arco de las Novias.

9:30am a 11:00 am Inauguración y fotografía Oficial

- Honores de la bandera
- Presentación de las autoridades
- Entonación Himno del Estado Quintana Roo
- Entonación Himno Nacional.
- Video Municipio de Solidaridad, Quintana Roo
- Mensaje de Laura Esther Berestáin Navarrete, Presidente Municipal de Solidaridad y Presidente Nacional adjuntas de la AALMAC.
- Mensaje de Rigoberta Menchú, Premio Nobel de la Paz 1992
- Mensaje del Gobernador

11:10 a 12:30md Conferencia Magistral: La Industria Turística.

- Exposición del señor Miguel Ángel Torruco Marqués, secretari de turismo, gobierno de México.
- Firma de Hermanamiento de Ciudades y Municipios.

12:40pm a 2:00pm Conferencia Magistral: ABC para la Internacionalización de las Ciudades

- Alberto Uribe Camacho. Director General de Coordinación Política de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

2:10pm a 3:30pm Almuerzo

3:40pm a 5:00pm Panel I: Experiencias de las grandes ciudades turísticas.

- Ramón Antonio Ramírez. Alcalde de Punta Cana, República Dominicana.
- Cinthya Rodríguez Quesada, Intendente de Cóbano, Puntarenas, Costa Rica.
- Petcu Cornelia María, Directora General de Asuntos Exteriores de la alcaldía de Constanza, Rumanía.
- Luis Guillermo Benítez Torres, Presidente Municipal de Mazatlán, Sinaloa.

5:10pm a 6:00pm Panel II: Migración en México.

- Francisco Garduño Yáñez, Comisionado del Instituto Nacional de Migración, Gobierno Federal.
- Jorge Arturo Contreras Castillo, Secretario de Gobierno de Quintana Roo.
- Sacerdote Alejandro Soladine Guerra, Defensor de los Derechos Humanos.

8:20pm en adelante: Traslado a hoteles.

### **Sábado 19/10/19**

8:00am a 9:00am: Traslado de participantes de Plaza 28 de julio a sede Parque Xcaret.

9:10am a 9:50pm: Registro de participantes en Arco de las Novias.

10:00am a 11:30am: Panel III: Ciudades Seguras.

- Leonel Cota Montaña, Secretario ejecutivo del sistema Nacional de Seguridad Pública (SESNSP), Gobierno Federal.
- Samuel González Ruiz, Especialista Internacional en Seguridad.
- Juan Pablo Hernández Morán, Director General de Prospectiva Consultores, experto en políticas públicas de prevención social de las violencias.
- Jaime Ferrer Aldana, Especialista en Seguridad Ciudadana, Puebla.

11:40am a 12:10pm: conferencia sobre Cambio Climático y Sustentabilidad Local

- Edgar Villaseñor Franco, ICLEI México. Gobiernos Locales por la sustentabilidad.

12:15pm a 1:00pm: Panel IV: Agenda 2030 “El reto de las ciudades”.

- Elva Escobar Briones. Investigadora del Instituto de Ciencias del Mar y Limnología de la UNAM.
- Rodrigo Hernández Aguilar. Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes costeros (SEMARINAT). Gobierno Federal.
- Iván Borcoeid. COP25. Asociación Chilena de Municipalidades.
- José Luis Gutiérrez Cureño. Consejo consultivo de AALMAC.

1:10pm a 1:40pm: Conferencia: Ciudades Inteligentes.

- Eduard Dumitrascu. Presidente del WSCO. Organización Mundial de Ciudades Inteligentes.

1:50pm a 2:20pm: Panel V: Nuevos Sistemas de movilidad: Retos para detener el cambio climático.

- Juan Carlos Abascal Álvarez. Director de soluciones de Movilidad LATAM, Mobility ADO.
- Diego Coslo. Director General de Clear Cannel México.
- Carlos Marín Morales. Director General de Alltounative México.

2:30pm a 3:00pm: Conferencia: Anticorrupción.

- Erendira Sandoval Ballesteros. Secretaría de la Función Pública del Gobierno Federal de México.

3:10pm a 3:30pm: Entrega de Reconocimientos.

3:40pm a 4:00pm: Conferencia: Los Servicios Públicos Municipales con enfoque de Derechos Humanos

- Marco Antonio Tóh Euan. Presidente de la Comisión de los Derechos Humanos. Estado de Quintana Roo.

3:30pm: Clausura.

- Laura Esther Berestáin Navarrete, Presidente Municipal de Solidaridad.

**Exposición “Experiencias de las Grandes Ciudades Turísticas”.**

Se presentan los panelistas de diferentes latitudes y se inicia con la presentación de la señorita Petcu Cornelia María, Directora General de Asuntos Exteriores de la alcaldía de Constanza, en Rumanía. Informa sobre los avances que ha tenido el municipio en temas de turismo, aprovecha la ocasión para comunicar que es de los gobiernos locales más grandes en economía, infraestructura y tamaño del país.

Se da el espacio para el señor Ramón Antonio Ramírez. Alcalde de Punta Cana, República Dominicana. Expone la manera de como manejan el turismo, siendo uno de los destinos más destacados en el Caribe.

Luis Guillermo Benítez Torres, Presidente Municipal de Mazatlán, Sinaloa. Habla sobre sus famosos carnavales, considerados los mejores del país y sobre lo que ofrecen a los visitantes.

Mi exposición se dio entre la del señor Ramírez y el señor Benítez. Les hablé sobre lo siguiente:

Les recuerdo que en tiempo real se tomaron fotografías y videos, los cuales fueron publicados en la página de este Concejo Municipal de Distrito, compartido a sus teléfonos vía whatsapp en el grupo oficial y a los diferentes grupos comunales e interinstitucionales.

#### **b. Solicitud de acuerdo para segunda publicación de reglamentos.**

Habiendo sido publicados los siguientes proyectos de reglamentos:

- Reglamento de aceras y cumplimiento de los deberes de los propietarios de inmuebles localizados en centros urbanos en el Distrito de Cóbano.
- Reglamento de Comités de Caminos.
- Reglamento de Publicidad Exterior para el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.
- Reglamento de Declaratoria de Tributos Municipales incobrables del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.
- Reglamento de Obra Menor.

Ya transcurrido el plazo de ley y no existiendo oposición por parte de terceros hacia ninguno de los Proyectos de Reglamento indicados, solicito acuerdo para proceder realizar la publicación, por segunda vez, en el Diario Oficial La Gaceta de los mismos.

#### **CONSIDERANDO:**

- Que se ha conocido oficio IC-674-2019, presentado por la Sra. Intendente donde se solicita acuerdo para segunda publicación de reglamentos.

#### **ACUERDO N°5**

**Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA:** “5.1. Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cinco votos. DEFINITIVAMENTE APROBADO.

**5.2.** Realizar publicación por segunda vez ante el Diario Oficial la Gaceta de los siguientes reglamentos:

- **Reglamento de aceras y cumplimiento de los deberes de los propietarios de inmuebles localizados en centros urbanos en el Distrito de Cóbano.** El cual fue aprobado en la sesión ordinaria N° 161-2019 y publicado por primera vez como proyecto de Reglamento en la gaceta N°174 del 16 de setiembre del 2019.\*\*\*\*\*
- **Reglamento de Comités de Caminos.** El cual fue aprobado en la sesión ordinaria N° 158-2019 y publicado por primera vez como proyecto de Reglamento en el Alcance N°203 a la gaceta N°173 del 13 de setiembre del 2019.\*\*\*\*\*
- **Reglamento de Publicidad Exterior para el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.** El cual fue aprobado en la sesión ordinaria N° 139-2019 y publicado por primera vez como proyecto de Reglamento en la gaceta N°174 del 16 de setiembre del 2019.\*\*\*
- **Reglamento de Declaratoria de Tributos Municipales incobrables del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.** El cual fue aprobado en la sesión ordinaria N° 150-

2019 y publicado por primera vez como proyecto de Reglamento en la gaceta N°174 del 16 de setiembre del 2019.\*\*\*\*\*

- **Reglamento de Obra Menor.** El cual fue aprobado en la sesión Extraordinaria N° 80-2019 y publicado por primera vez como proyecto de Reglamento en la gaceta N°174 del 16 de setiembre del 2019.” ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cinco votos. DEFINITIVAMENTE APROBADO.

5.3. Recordar que todos los reglamentos deben ser publicados de forma completa”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cinco votos. DEFINITIVAMENTE APROBADO

**c. Unión Nacional de Gobiernos Locales Oficio DE-E-370-11-2019**

Por este medio, hacemos de su conocimiento que la Dirección de Seguridad Democrática de la Secretaría General del Sistema de la Integración Centroamericana (SG-SIGA) el próximo 26 y 27 de noviembre de 2019, en El Salvador se estará realizando un encuentro regional sobre Cooperación Transfronteriza: desde el territorio, la Centroamérica que queremos, el cual es un espacio de reflexión conjunto entre autoridades municipales de los 14 municipios participantes en el proyecto y tiene como objetivo analizar la realidad centroamericana y señalar elementos clave para el desarrollo sostenible de la región en un marco de cooperación transfronteriza y gobernanza multinivel, desde una mirada territorial integrando la integración para la prevención social de la violencia.

Es importante indicar que la entidad organizadora de evento estará cubriendo los gastos de vuelo, hospedaje y alimentación con el fin de garantizar su participación en dicha actividad.

**CONSIDERANDO:**

- Que se ha conocido oficio DE-E-370-11-2019, presentado por la Sra. Intendente donde se solicita acuerdo para asistir al encuentro Regional sobre Cooperación Transfronteriza en el Salvador del 25 al 27 de Noviembre del año en curso.

**ACUERDO N°6**

**Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA:** “Autorizar a la Sra. Intendente, Cinthya Maria Rodriguez Quesada, para que asista al encuentro Regional sobre Cooperación Transfronteriza en el Salvador del 25 al 27 de Noviembre del año en curso, los gastos de vuelo, hospedaje y alimentación serán cubiertos por la entidad organizadora del evento. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cinco votos, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

**d. Oficio IC-677-2019 Proyecto de Resolución Ariadna Investmens Sociedad Anónima**

**Asunto:** Presentación **Proyecto de Resolución** sobre la parcela solicitada en concesión por **Ariadna Investmens Sociedad Anónima**, expediente N° 3767-2017 y solicitud de autorización de firma contrato de concesión.

Del análisis del **Expediente 3767-2017** esta asesoría legal recomienda.

**CRITERIO LEGAL Para Proyecto de Resolución**

Recomendación de atender PROYECTO DE RESOLUCIÓN correspondiente a la solicitud de concesión de Zona Marítimo Terrestre presentada por, Ariadna Investmens S.A. Expediente 3767-2017.

### Considerando:

**I** Ariadna Investmens S.A. Expediente 3767-2017. Personería 3-101-341001 (folio 001) Inscrita en la sección mercantil del Registro Nacional, TOMO 1669: ASIENTO FOLIO 184, ASIENTO 00201, con domicilio social, Puntarenas Puntarenas Cóbano, Montezuma 25 metros norte del Banco Nacional. Representada por Franklin López Ramírez Cedula 6-0232-0129. En su calidad de Presidente, con representación judicial y extrajudicial. Capital constituido por Cien acciones comunes y nominativas de mil colones cada una cada una corresponde al señor Franklin López Ramírez Cedula 6-0232-0129.

Ha cumplido satisfactoriamente con todos los trámites estipulados en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento.

**II** Que con fecha 8 de marzo del 2017, Ariadna Investmens S.A. Expediente 3767-2017. personería jurídica 3-101-341001, presenta ante El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, una solicitud de concesión por un área de 790 metros cuadrados, ubicada exactamente entre los mojones número 64 y 65 del Instituto Geográfico Nacional en Plan Regulador Integral de Cabuya Montezuma, cantón Central, provincia de Puntarenas, Dicha Parcela está ubicada en Playa Cedros en la zonificación de Zona Mixta para turismo y la comunidad (MIX) con un USO DE ZONA RESIDENCIAL DE RECREO, según información publicada mediante edicto (visible a folio 050 ).

**III** Que el día 25 de abril del año 2018, según oficio, I-ZMT-055-2018 se realizó la Inspección de Campo, por el funcionario Municipal Greivin Carmona Rodríguez sobre la parcela que se solicita en concesión, (visible a folio 045 a 046)

**IV** Que los linderos de esta parcela son los siguientes: **NORTE:** Zona de Protección. **SUR:** Calle Publica. **ESTE:** Zona Publica. **OESTE:** Calle Publica (visible a folio 045).

**V** Ariadna Investmens S.A. Expediente 3767-2017. Personería 3-101-341001, aportó el plano catastrado P-2028020-2018, por un área de 790 metros cuadrados, cuya zonificación de Zona Mixta para turismo y la comunidad (MIX) con un USO DE ZONA RESIDENCIAL DE RECREO

**VI** Que el Edicto de Ley fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 91 del 24 de mayo de 2019, concediendo los 30 hábiles para oír oposiciones, y que dentro del plazo concedido no se recibió en el Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas, oposición a la solicitud de concesión, (visible a folios 050)

**VII** Que la parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero Plan Regulador Integral de Cabuya -Montezuma, del cantón Central, provincia de Puntarenas, ubicada en Playa Cedros, el cual fue declarado de **Aptitud Turística** según acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, En sesión ordinaria de Junta Directiva N° 6041 artículo 5, inciso V, celebrada el día 27 de agosto de 2018 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 199 del día 29 de octubre de 2018.

**VIII** Que se corrobora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el Plan Regulador Integral de Cabuya -Montezuma, aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo en sesión Ordinaria N°5927, artículo 5º, inciso 11, del 18 de abril de 2016; aprobación del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano en sesión extraordinaria número 03-2016, artículo I, inciso a, del día 9 de junio del año 2016, artículo 3º, inciso O. por los departamentos de Urbanismo y de Planificación Territorial del Instituto Nacional de Vivienda según oficio C-UCTOOT-35-05-2016 de fecha 31 de mayo del 2000 y publicado en la Gaceta N° 184 del 14 de setiembre del 2016; no presentándose oposiciones dentro del plazo de ley conferido.

**IX** Que el uso de la parcela será destinado a uso Residencial de Recreo, que representa un área de 790. Metros cuadrados. Según lo establecido en el Plan del Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector. Que la parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero de Playa Cedros, Plan Regulador Integral de Cabuya – Montezuma, distrito de Cóbano, del cantón Central, provincia de Puntarenas, el cual fue declarado de Aptitud Turística según acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, En sesión ordinaria de Junta Directiva N° 6041 artículo 5, inciso V, celebrada el día 27 de agosto de 2018 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 199 del día 29 de octubre de 2018

**X** Que existe un informe de avalúo realizado por el Ingeniero Topógrafo Municipal Rodrigo Vásquez Quirós, en resolución CV-RES- 009-2019 del 14 de agosto del 2019, el cual da a esta parcela un valor total de ¢15,800,000.00 (quince millones ochocientos mil colones exactos) y un valor porcentual por metro cuadrado de ¢20,000.00 (veinte mil colones exactos), donde el canon anual que deben pagar será la suma de ¢237,000.00 (Doscientos treinta y siete mil colones) el cual corresponde al, uno punto cinco por ciento (1.5%), por la Zona Residencial de Recreo para pagar un total anual de canon de ocupación de ¢237,000.00 (Doscientos treinta y siete mil colones). Visible a folios 56 al 62.

**XI** Que según informe CYV.OF-109-2017 del Ing. Rodrigo Vásquez Quirós, del 24 de abril 2017. Esta parcela no se encuentra afectada por zonas de Patrimonio Natural del Estado. Verificado de acuerdo a la certificación SINAC-MINAE-2015

**XII** Que no consta en el expediente oposición formal a la solicitud planteada por Ariadna Investmens S.A. Expediente 3767-2017. Personería 3-101-341001, además de ajustarse a las disposiciones de la Ley 6043, Ley de Zona Marítimo Terrestre.

Se recomienda el otorgamiento de la concesión, por un plazo de **VEINTE AÑOS**.

#### **POR TANTO**

Esta asesoría recomienda proceder a realizar el **PROYECTO DE RESOLUCIÓN** correspondiente a la solicitud de concesión de Zona Marítimo Terrestre presentada **Ariadna Investmens S.A. Expediente 3793-2017. Personería 3-001-341001**

#### **CONSIDERANDO:**

Que se ha conocido oficio IC-677-2019 y el criterio legal de la Asesoría Legal del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la Presentación del Proyecto de Resolución sobre la parcela solicitada en concesión por **Ariadna Investmens Sociedad Anónima, expediente N° 3767-2017** y solicitud de autorización de firma de contrato.

#### **ACUERDO N°7**

**Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA:** “7.1. Dispensar del trámite de comisión, debido a que ya fue conocido en comisión y este corresponde a unas correcciones solicitadas”. **ACUERDO UNANIME Y FIRME** Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO**

**7.2.** Aprobar el Proyecto de Resolución correspondiente a solicitud de concesión presentada por la empresa Ariadna Investments S.A. Personería 3-101-341001. Exp. 3767-2017, que dice:  
**Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, Intendencia Municipal, a las nueve horas del día 19 de noviembre del 2019.**

#### **Resultando:**

Conforme a lo establecido en el artículo 42° del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, aprobado mediante Decreto Ejecutivo número 7841-P del 16 de diciembre de 1977, por este medio me permito presentarles el **PROYECTO DE RESOLUCIÓN** correspondiente a la solicitud de concesión de Zona Marítimo Terrestre presentada por la empresa **Ariadna Investmens S.A. Expediente 3767-2017. Personería 3-101-341001**

#### **Considerando:**

- I. Que el solicitante, la empresa **Ariadna Investmens S.A**, con cédula jurídica número **3-101-341001**, sociedad inscrita en la Sección Mercantil del Registro Nacional al **TOMO 1669, FOLIO 184 ASIENTO 201**, con domicilio social, Puntarenas-Puntarenas, Montezuma de Cóbano, 25 metros norte del Banco Nacional. Representada por Franklin López Ramírez Cedula 6-0232-0129, en su calidad de Presidente, con representación judicial y extrajudicial, posee Capital social constituido por Cien acciones comunes y nominativas de mil colones cada una, las cuales corresponden en su totalidad al señor Franklin López Ramírez Cedula 6-0232-0129.

La sociedad solicitante ha cumplido satisfactoriamente con todos los trámites estipulados en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento.



- II. Que con fecha 8 de marzo del 2017, Ariadna Investmens S.A. Expediente 3767-2017. personería jurídica 3-001-3410015, presenta ante El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, una solicitud de concesión por un área de 790 metros cuadrados, ubicada exactamente entre los mojones número 64 y 65 del Instituto Geográfico Nacional en Plan Regulador Integral de Cabuya Montezuma, cantón Central, provincia de Puntarenas, Dicha Parcela está ubicada en Playa Cedros en la zonificación de Dicha Parcela está ubicada en Playa Cedros en la zonificación de Área Mixta para el turismo y la comunidad (MIX) con un USO DE RESIDENCIAL DE RECREO,
- III. Que el día 25 de abril del año 2018, según oficio, I-ZMT-055-2018 se realizó la Inspección de Campo, por el funcionario Municipal Greivin Carmona Rodríguez sobre la parcela solicitada en concesión por la sociedad Ariadna, Investmens S.A, con cedula jurídica 3-101-341001, bajo expediente 3767-2017, con plano de catastro P-2028020-2018, por un área de 790 metros cuadrados, cuya zonificación es Área Mixta para el Turismo y la Comunidad (MIX) con un USO RESIDENCIAL DE RECREO.
- IV. Que los linderos de esta parcela son los siguientes: **NORTE:** Zona de Protección. **SUR:** Calle Publica **ESTE:** Zona Publica. **OESTE:** Calle Publica.
- V. Que la empresa **Ariadna, Investmens S.A**, con cedula jurídica 3-101-341001, aportó plano de catastro P-2028020-2018, por un área de **790** metros cuadrados, cuya naturaleza es **(MIX)** área Mixta para el Turismo y la Comunidad.
- VI. Que el Edicto de Ley fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 91 del 24 de mayo de 2018, concediendo los 30 hábiles para oír oposiciones, y que dentro del plazo concedido no se recibió en el Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas, oposición a la solicitud de concesión.
- VII. Que la parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero del Plan regulador Integral Cabuya-Montezuma, distrito de Cóbano, del cantón Central, provincia de Puntarenas, el cual fue declarado de Aptitud Turística según acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, en sesión ordinaria de Junta Directiva N° 6041 artículo 5, inciso V, celebrada el día 27 de agosto de 2018 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 199 del día 29 de octubre de 2018.
- VIII. Que se corrobora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el Plan Regulador Integral de Cabuya -Montezuma, aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo en sesión Ordinaria N°5927, artículo 5º, inciso 11, del 18 de abril de 2016; aprobación del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano en sesión extraordinaria número 03-2016, artículo I, inciso a, del día 9 de junio del año 2016, artículo 3º, inciso O. Por los departamentos de Urbanismo y de Planificación Territorial del Instituto Nacional de Vivienda según oficio C-UCTOOT-35-05-2016 de fecha 31 de mayo del 2000 y publicado mediante alcance digital N° 184 del Diario oficial la Gaceta, del 14 de setiembre del 2016.
- IX. Que el uso de la parcela será destinado a uso **Residencial de Recreo**, que representa un área de 790. Metros cuadrados. Según lo establecido en el Plan Regulador vigente y el Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector.
- X. Que existe un informe de avalúo realizado por el Ingeniero Topógrafo Municipal Rodrigo Vázquez Quirós , en resolución número **CYV-RES-AV-009-2019**, del 014 de agosto del 2019, el cual da a esta parcela un valor total de **quince millones ochocientos mil colones exactos (¢15.800.000,00)** y un valor porcentual por metro cuadrado de **veinte mil colones exactos (¢200.000)**, donde el canon anual que deben pagar será la suma de **¢237.000,00 (doscientos treinta y siete mil colones exactos)** el cual corresponde al **cuatro por ciento (1.5%)**, por el uso de **Residencial de Recreo** , por un área de 790 m2, para pagar un total anual de canon de ocupación de **¢237.000,00 (doscientos treinta y siete mil colones exactos)**.

XI. Se establece como fecha última para el pago del canon por el monto de **¢1.471.176,00** el día de la firma del contrato, que se encuentra regulada en el artículo 44 del reglamento, de la ley 6043, dicho pago debe hacerse a nombre del **Concejo Municipal del distrito Cóbano de Puntarenas**.

XII. Que no consta en el expediente oposición formal a la solicitud planteada por la empresa Ariadna Investmens S.A, cedula jurídica 3-101-341001, bajo expediente 3767-2017.

Se recomienda el otorgamiento por un plazo de **VEINTE AÑOS**.

**Por tanto:**

Esta Intendencia, recomienda al Concejo Municipal de Cóbano la aprobación de la concesión solicitada por **Ariadna Investmens S.A.**, con cédula jurídica número **3-101-341001**, sobre un terreno que consta de un área de **790** metros cuadrados, con uso autorizado para **Residencial de Recreo**, según lo establecido en el Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector. **ACUERDO UNANIME Y FIRME** Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba con cinco votos. **DEFINITIVAMENTE APROBADO**

**7.3.** Autorizar a la Intendencia a firmar el presente Proyecto de Resolución". **ACUERDO UNANIME Y FIRME** Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO**

**e. Oficio IC-653-2019 Respuesta a OFICIO CMS-468-2019 sobre acuerdo N°1 de Sesión Ordinaria N°183-2019, artículo IV, inciso a, sobre solicitud informe sobre condiciones en que se encuentran las diferentes rutas vecinales del distrito de Cóbano.**

Respetables señores, la presente es para dar respuesta al acuerdo N°1 de Sesión Ordinaria N°183-2019, artículo IV, inciso a, recibido por mi compañero asistente el día 31 de octubre del presente año a las 10:40a.m, por esta razón me encuentro dentro de los 10 días hábiles de ley para contestarles.

Sobre la solicitud de información con respecto a las condiciones de las diferentes rutas vecinales del distrito de Cóbano, detalle de mejora y planificación de los trabajos donde tenemos más de 240 kilómetros de caminos que administramos les respondo lo siguiente:

- Sobre el trayecto de Río Frío a Cóbano por San Jorge al día de hoy se puede pasar por toda la vía, salvo si lloviera muy fuerte y los ríos y quebradas crecieran, las 4 pasadas en los 20 kilómetros de recorrido donde se hacía difícil transitar, ya están atendidas con back hoe y vagoneta. Proyectado intervenirlos entre este y el primer trimestre del 2020. Para este camino está la 2019LA-000001-01 Contratación de Maquinaria para dar Mantenimiento a Algunas Rutas del Distrito de Cóbano.
- Río Frío a La Esperanza está transitable y en su mayoría en buenas condiciones el trayecto. Proyectado intervenirlos entre este trimestre y el primero del 2020.
- Santa Clemencia hasta donde Los Ovares está transitable y casi todo en buenas condiciones, de ahí hasta Bethel no hay paso. Proyectado intervenirlos en el primer trimestre del 2020. Para este camino está 2019LA-000001-01 Contratación de Maquinaria para dar Mantenimiento a Algunas Rutas del Distrito de Cóbano.
- Río Frío a Bajos de Ario transitable, esperando intervenirlos entre este y el próximo trimestre.
- Bajos de Ario hacia donde "Machaca" se encuentra transitable, pensando en intervenirlos en este trimestre.
- Bethel a Manzanillo Viejo completamente intransitable. Se dio orden de inicio para ese camino, Barrio Barro de Olla y Río Negro a Santa Clemencia para el 18 de noviembre del 2019 bajo la licitación 2019CD-000023-01 Contratación de Maquinaria para Realizar Apertura de Caminos Públicos.

- Hacia San Ramón de Ario y Santa Fe por el corral de Los Rodríguez y por el cerro está transitable. Proyectado intervenirlo en el primer trimestre del 2020.
- De Los Caraos hacia entronque ruta 624 está transitable con un punto bastante difícil y de pronta intervención, proyectado reparar en el actual trimestre.
- La Abuela a Tango Mar y Villas del Mar, deteriorado. Proyectado intervenirlo entre este y el primer trimestre del 2020.
- Florida a Pánica no pasan vehículos grandes por la alcantarilla. Proyectado intervenirlo entre este y el primer trimestre del 2020.
- Bijagua a La Pura Vida está transitable con 3 puntos difíciles. Proyectado intervenirlo entre este y el primer trimestre del 2020.
- Toda Las Delicias está transitable puesto que iniciamos conformación y está suspendida, además el back hoe ha intervenido varios sectores. Solo no hay paso del fondo de la Calle de Tierra y Fuego al entronque con la ruta 624 en el sector de la cuesta del río. Se continuará con la intervención en este trimestre. 2019CD-000066-01 Mantenimiento a Diferentes Rutas de la Comunidad de Delicias.
- Río En Medio a Mal País deteriorado pero transitable, reparado con el back hoe municipal. Proyectado repararlo entre este y el primer trimestre del 2020. Para este camino está 2019LA-000001-01 Contratación de Maquinaria para dar Mantenimiento a Algunas Rutas del Distrito de Cóbano.
- Río En Medio a Cabuya intransitable. Proyectado repararlo entre este y el primer trimestre del 2020. Para este camino está 2019LA-000001-01 Contratación de Maquinaria para dar Mantenimiento a Algunas Rutas del Distrito de Cóbano.
- Cabuya a Montezuma está relativamente bien, un sector por Playa Cedros de unos 100 metros tiene huecos que debemos atender, pero no hay cortes que imposibiliten el paso. La calle de la Escuela del Sol es la que se debe atender, pero hay paso. Proyectado repararlo en el primer trimestre del 2020.
- Cabuya a Mal País está en muy malas condiciones. Proyectado repararlo entre este y el primer trimestre del 2020. Para este camino está 2019LA-000001-01 Contratación de Maquinaria para dar Mantenimiento a Algunas Rutas del Distrito de Cóbano.
- Mal País (pescadería) a Playa Hermosa, está con muchos baches en la mayor parte de Santa Teresa. Proyectado intervenirlo entre las semanas del 18 al 30 de noviembre. Para este camino está 2019CD-000100-01 Mantenimiento de la Ruta Mal País a Playa Hermosa.
- Calle Los Wallys está deteriorado pero transitable. Proyectado repararlo entre este y el primer trimestre del 2020.
- La cuesta de Characoles en perfectas condiciones. Se espera que entre un mes o mes y medio se estén construyendo sus cunetas.
- La cuesta de La S en perfectas condiciones. Actualmente se están construyendo sus cunetas.
- La cuesta de San Martín en perfectas condiciones. Ya se concluyeron las cunetas.
- Santiago a Río Negro está transitable e intervenido con back hoe y vagoneta en este momento.
- Santiago hasta Manzanillo transitable, hemos atendido con back hoe, pala y vagonetas la semana trasanterior y anterior.
- Entronque de la ruta 160 hasta Manzanillo, pasando por Bello Horizonte está en buenas condiciones en la mayoría del trayecto. Atendimos en las últimas 3 semanas el trayecto, se piensa sacar una licitación en cuanto nos aprueben el Presupuesto Extraordinario. El problema que sufrían los vecinos con la cuesta La Polvosa para este invierno ya se solucionó, Bendito sea El Señor.
- La Palmita habilitado el tránsito hasta los franceses. De ahí en adelante no hay paso hasta Río Negro (donde no hay habitantes). Proyectado repararlo el primer trimestre del 2020.

- San Isidro transitable, pero con muchos baches en lastre y TSB3. Se dio orden de inicio para el lunes 18 de noviembre de la contratación 2019CD-000072-01 colocación de TSB3 en San Isidro 700 metros.
- Calle hacia Brisas de San Isidro transitable. Proyectado repararlo entre este y el primer trimestre del 2020.
- Los Mangos en el caserío principal en excelentes condiciones, solo el cuadrante superior deteriorada la carpeta. Sería la siguiente administración, si le parece, construir lo faltante.
- En Las Parcelas transitable con varios baches. Proyectado repararlo entre este y el primer trimestre del 2020. Para este camino está 2019LA-000001-01 Contratación de Maquinaria para dar Mantenimiento a Algunas Rutas del Distrito de Cóbano.
- Barrio Los Yoses en perfectas condiciones.
- Barrio de Los Castro transitable, pero con baches el TSB3. Sería la administración entrante, si a bien lo tenga, construirlo de nuevo.
- Barrio El Zoológico en perfectas condiciones, con un paso de alcantarilla que atender; esperaríamos repararlo entre este y el próximo trimestre.
- Cóbano Centro a La Menchita **completamente deteriorado. Siendo este Concejo, junto con el alcalde de Puntarenas los únicos responsables del deterioro y la no reparación de esa vía que desde el segundo semestre del año 2017 debió construirse, aún antes de presupuestadas las cuentas que al día de hoy están construidas. Lo peor es que son las calles más céntricas del distrito.**
- Barrio La Clínica **completamente deteriorado. Siendo este Concejo, junto con el alcalde de Puntarenas los únicos responsables del deterioro y la no reparación de esa vía que desde el segundo semestre del año 2017 debió construirse, aún antes de presupuestadas las cuentas que al día de hoy están construidas. Lo peor es que también es la calle más céntrica del distrito sin estar accesible.**

Como cobaneña de más de 40 años de habitar en este lugar, e Intendente Municipal estos últimos 3 años, tengo la experiencia de haber vivido durante los meses de abril a noviembre las temporadas de lluvia, y, específicamente en los octubres, los episodios más fuertes de estas, donde a través de los años la historia nos ha demostrado que este distrito y península ha estado incomunicado por horas, días y hasta semanas; mi raciocinio me hace creer que ustedes también lo notaron, puesto que todos desde la niñez o hace mucho tiempo viven acá, pero puede que no haya sido así, lo que sí es muy sabido por este Concejo es que han sido los mismos comités de caminos, asociaciones de desarrollo y vecinos los que más bien me han solicitado suspensión de las obras que se estaban dando en diferentes vías, ya que a ustedes se les hizo traslado de los documentos.

Adjunto encontrarán la resolución 98-2019-VIII del Tribunal Contencioso Administrativo resolviendo rechazar la medida cautelar solicitada por el señor Walter Brenes soto. Es evidente que los señores jueces de la República comprenden que la temporada de lluvias afecta directamente los caminos públicos.

De igual manera nos afectaron 48 ondas tropicales a todo el territorio costarricense. Esto puede verificarse en el sitio web del IMN en el link: [https://www.imn.ac.cr/web/imn/avisos-meteorologicos/-/asset\\_publisher/TapCXDZsSC9s/content/aviso-meteorologico-imn-101119-1030am?redirect=https%3A%2F%2Fwww.imn.ac.cr%2Fweb%2Fimn%2Favisos-meteorologicos%3Fp\\_p\\_id%3D101\\_INSTANCE\\_TapCXDZsSC9s%26p\\_p\\_lifecycle%3D0%26p\\_p\\_state%3Dnormal%26p\\_p\\_mode%3Dview%26p\\_p\\_col\\_id%3Dcolumn-2%26p\\_p\\_col\\_pos%3D2%26p\\_p\\_col\\_count%3D3](https://www.imn.ac.cr/web/imn/avisos-meteorologicos/-/asset_publisher/TapCXDZsSC9s/content/aviso-meteorologico-imn-101119-1030am?redirect=https%3A%2F%2Fwww.imn.ac.cr%2Fweb%2Fimn%2Favisos-meteorologicos%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_TapCXDZsSC9s%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-2%26p_p_col_pos%3D2%26p_p_col_count%3D3).

Espero que ustedes hayan notado que en esta administración se ha dado una atención importante al inventario distrital, junto a las **cunetas construidas**, nos orientan a una mayor sostenibilidad de los mantenimientos y difícilmente en administraciones anteriores se ha consolidado una inversión tan alta en

caminos de todo Cóbano. Estamos seguros de que en materia vial hemos escogido el camino seguro que nos permita el mayor rendimiento de los recursos y sostenibilidad en el tiempo.

Comenta la Sra. Cinthya Rodriguez: Alguna consulta referente al tema.

Pregunta el Sr. Mario alguna posibilidad para Santa Teresa.

Cinthya: Si claro ahí dice en el documento.

Dagoberto: Dice que del 18 al 30 en adelante da inicio de este mes.

Cinthya: Ahí dice que del 18 al 30 de este mes claramente.

Fernando: Con cual Maquinaria es, porque si es esta dijeron que después de ahí iba para Rio Frio.

Cinthya: Tengo que pasarla para allá porque esta despedazado, si usted quiere vamos a las 5 de la mañana, a rio frio para que vean que hay pase por los dos lados.

Fernando: Yo pase, pero digo eso porque dijeron que iba la maquinaria para allá.

Mario: Cinthya pregunto, no hay posibilidades de que el ingeniero o la administración valoren las calles más transitadas, yo veo que alrededor hacen pero después lo más transitado.

Cinthya: Recuerden que la contratación 2019 LA-000001 de los 60 millones de colones lo adjudicaron ustedes estaba esa y San Jorge que es la que don Fernando a abogado un montón de veces, también reparamos Cabuya - Montezuma, hicimos maravillas hasta agarramos de diferentes programas 20 mil colones, hice una contratación de 5 millones que es lo que yo puedo hacer y hasta hoy que nos notificaron que habían aprobado el extraordinario, nos dicen que de sumas libres porque Puntarenas digito mal las cosas a la Contraloría ciento ochenta y resto de millones de recursos libres que se pueden utilizar para esas cosas y de una vez se los digo el viernes convoco a extraordinaria a las 4 de la tarde y esto porque Laura no es una máquina que nada más me mete las cosas y tengo que justificarlo y ella tiene que ingresarlo y después darnos el presupuesto, a mí me gustaría que me acompañen por lo menos un día para que vean.

Mario: Yo no sé pero vea el camino de la Esperanza, muy bonito que lo hayan arreglado, pero se puede valorar cual es la calle más intransitable, viene la época.

Cinthya: Dos veces hemos intervenido Santa Teresa

Dagoberto: Si la última fue de 11 millones de colones.

Mario: Esa empresa que está trabajando en Delicias cuanto le queda? Porque hasta el momento van del cementerio de Cóbano a la Escuela. Ejemplo cuatro días de temporal y termino un lunes ya el martes estaban trabajando con un barrial.

Cinthya: Pero la comunidad y la Asociación pidieron que se pararan los arreglos de camino.

Mario: Otra cosa como un tanque de agua después de un temporal va andar echando agua.

Cinthya: Dígame Dagoberto y Mario con esa expresión cuanto se pagó de tanque agua, porque con esa expresión parece que eso es lo dan a entender que estamos desperdiciando el agua, yo puedo con el expediente decirle como esta todo.

Mario: Este muchacho que trabaja con Thoran hace lo que hizo ese hombre en 5 día en 4 o 6 horas, porque lo hacen con aquella paciencia, donde está el inspector de caminos o los demás o no sé, que pasara ahí sí está perdiendo la plata o que.

Cinthya: Mario hagamos una cosa cuando este la maquinaria ahí usted va estar con la máquina.

Dagoberto: Se hace una extraordinaria después para ver la correspondencia.

**PRESIDENTE. Al ser las 7.59 pm presenta moción de orden para extender la sesión por 10 minutos a fin de terminar con el tema. SE APRUEBA LA MOCION QUEDANDO ESTA DEFINITIVAMENTE APROBADA**

Cinthya: Se convoca a sesión extraordinaria el viernes a las 4 de la tarde para ver lo del extraordinario, para ver lo de las decisiones Iniciales que vienen, además recuerden de la actividad de la No Violencia el viernes que es una actividad Municipal.

Dagoberto: Bueno en esa sesión Extraordinaria vemos la correspondencia, no sé si la Comisión quiere ver lo del informe un poco más. Cinthya esto dice que puede ser al primer trimestre del 2020, a como están esos caminos no se puede hacer algo antes.

Cinthya: Dago usted que ya tiene 3 años de estar acá estoy diciendo que ha sido un caso con lo del presupuesto y ahí está toda la información administrativa para responderse. Con lo de la Menchita ustedes son los responsables.

Fernando: Señor Presidente una consulta todos tenemos voz acá o las demás personas pueden intervenir.

Dagoberto: No, no pueden intervenir.

Cinthya: Señor Presidente que conste en actas, acá he visto al hijo de Fernando todas las semanas y el chiquito interviene hace chistes y todos se ríen y demás, así que usted compórtese como el Presidente que es; yo me retiro al ser las 8:05 pm, consulta señor tiene alguna otra pregunta.

Dagoberto: Quería ver lo de las cunetas que estén haciendo ahí, no veo que estén compactando no he visto el sapo y después de ahí una parte dejaron solo la losa y no le han puesto.

Cinthya: Vamos hacer una inspección hasta esta hora usted me está diciendo esto.

Dagoberto: Es que hasta hora usted está presentando, usted está terminando el informe.

Cinthya: Que conste en actas, en ese tipo de temas donde se está actuando yo dije llamen, Dago hoy yo intente llamarlo a usted como 5 veces y después Rosy y usted no contesta.

Dagoberto: Estaba trabajando, mañana le paso las fotos.

Cinthya: Páselas en el grupo, porque usted me las pasa a mí y yo le respondo en el grupo para que sea público para que conste.

Dagoberto: Podemos pasar este informe a Comisión para que se analice un poco, otra cosa que me preocupa es que fuimos a ver lo de los adoquines se hizo la Inspección y no se ha hecho el informe, también lo de las cunetas de playa hermosa y vi que hay una parte que no le están poniendo nada y se va a ir el agua y no hay compactador, si vi que hay un poco de lastre, acá es donde hay que hablar las cosas afuera no vale nada.

**PRESIDENTE. SE CONOCE INFORME DE CAMINOS Y SE DA PASE A LA ASESORA A LA COMISION DE OBRAS PARA QUE SE ANALICE**

Dunia: Sería bueno que se abra un espacio de control político para que se hablen diferentes temas.

Dagoberto: Bueno después lo vemos.

**ARTICULO X                      LECTURA DE CORRESPONDENCIA**  
**Se dispensa**

\*\*\*\*\*U.L.\*\*\*\*\*

Finaliza la sesión al ser las veinte horas con diez minutos.

Sr. Donald Vanegas Espinoza  
SECRETARIO a.i

Sr. Dagoberto Villalobos Mayorga  
PRESIDENTE