

**ACTA EXTRAORDINARIA N° 03-2016
PERIODO CONSTITUCIONAL
2016 - 2020**

ACTA NÚMERO CERO TRES - DOS MIL DIECISEIS DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA NUEVE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISEIS A LAS DIECISIETE HORAS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Dagoberto Villalobos Mayorga

CONCEJALES PROPIETARIOS

Virginia Vargas Acosta

Fernando Quesada López

Eladio Picado Ramírez

PRESIDENTE SUPLENTE

Dunia Campos Salas

CONCEJALES SUPLENTE

Manuel Ovares Elizondo

Ivannia Rodríguez Sánchez

INTENDENTE

Cinthya Rodríguez Quesada

VICE INTENDENTE

Roberto Varela Ledezma

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

Marcenette Castrilo Mena

CONCEJALES SUPLENTE

Rolvin Salazar Rodríguez

Ana Iris Steller Segura

ASISTENTES POR INVITACION

Mariela Céspedes Mora. Encargada Dpto. ZMT

Lic. Ronny Montero Orozco. Administrador Tributario y Financiero

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

**I. CONOCIMIENTO Y ACUERDO DEL PLAN REGULADOR INTEGRAL
COSTERO CABUYA-MONTEZUMA**

PRESIDENTE. Presenta moción de orden para conocer un documento de la Ingeniería

Municipal. SE APRUEBA LA MOCION PRESENTADA

- a. Se recibe a los señores Mariela Céspedes Mora. Encargada Dpto. ZMT, Lcda. Aralyn Villegas Ruiz. Asesora Legal ZMT y Lic. Ronny Montero Orozco. Administrador Tributario y Financiero**

PRESIDENTE. Les da la bienvenida y agradece el espacio. Indica que es un placer tenerlos en el Concejo y trabajar unidos como debe ser

RONNY. Según el ICT y el INVU este es uno de los planes reguladores más ajustados a la realidad de las necesidades de las comunidades. Mariela y yo seguimos el procedimiento y es muy importante para nosotros que nos tomen en cuenta

MARIELA. Agradece el espacio y agrega que espera que la explicación que van a hacer les ayude para tomar una decisión

RONNY. Por lo extenso del plan se han tomado los puntos más importantes y relevantes del mismo.

- 1) Que en el Manual para la elaboración de planes reguladores costeros en la zona marítimo terrestre, del ICT se incluyó la zonificación de ZONA ESPECIAL la cual se denomina PUEBLO COSTERO, la cual se define como:
 - Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales.
 - Áreas están dedicadas principalmente a la pesca artesanal o actividades afines, la extracción sostenible de recursos marinos, el turismo de pequeñas empresas familiares, el comercio, los servicios y otras actividades productivas. Como parte de la planificación son áreas destinadas a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales y el mejoramiento de su calidad de vida en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales.

- Dada esta particularidad son áreas donde se favorece que las personas de la comunidad puedan legitimar su ocupación mediante la obtención de una concesión.

Esto es una nueva zona es el primer plan regulador adonde existe, al ver la necesidad de las comunidades el ICT dijo no podemos ingresar a la zona publica pero si podemos dejar una parte como zona costero, en este plan va desde donde vive el Sr. Romano Cruz hasta la Escuela de Moctezuma ¿porque se tomó esa parte? Porque ahí está la policía, cancha de futbol, comercio y el inicio cultural de Moctezuma está ahí, y por las particularidades que el ICT definió como tal. Y así no se tenía que crear esa área como zona comercial y que iba a pasar con las personas que habitan ahí, esto es una de las cosas buenas de este plan y este seguirá siendo el centro de Moctezuma

ELADIO. Las prohibiciones que hay en esa área

MARIELA. Esa esa área se puede aplicar lo de las demás zonas solo deben especificar la actividad a desarrollar en el terreno a la hora de hacer la solicitud, se indica que hacen la concesión en el pueblo costero para residencial o pueblo costero para, comercio y cada prohibición viene dentro de las otras zonificaciones o sea si usted solicita comercial debe acatar las prohibiciones indicadas en la zonificación comercial

VIRGINIA. Cuando salió lo de tecocos y demás surgió que ante ese privilegio se pudiera implementar que esos pobladores no pudieran vender su concesión como las demás, que tuvieran ciertos limitantes a ese privilegio, como años de ocupación., tiempo de tenerla. Pregunta ¿viene alguna limitación es esto?

MARIELA. Ese tema no es como del plan regulador como tal, ese tema es como de implementación del plan regulador y proceso de concesión, esto porque la ley 6043 es muy clara al decir que la ocupación de esos terrenos son completamente ilegales el asunto del tiempo de ocupación se valora cuando hay dos solicitudes sobre el mismo terreno , las limitaciones es para cuando se solicita la concesión que este esté apegado al uso y la limitante en cuanto al tiempo de la concesión está en la ley es de 5 a 20 años aquí se acostumbra el máximo de 20 años, también es posible hacer cesiones de derecho parcial, total y total simple. Ya las ventas a particulares es muy difícil de controlar

RONNY. No se puede controlar la venta porque después de esta se van a la parte legal que es la cesión

DAGOBERTO. Eso es solo Moctezuma y Cabuya

MARIELA. Solo Montezuma porque este es el único que cumple con las características de esa zonificación. Cabuya se valoró pero no se implemento

DAGOBERTO. Como se va a hacer con la zona publica

MARIELA. Hay una ley que está en trámite parecida a la tecocos, esa permitiría la concesión de zona pública de lo que ya está construido no más. Pero ahorita hay una acción de inconstitucionalidad por ese punto que no se ha resuelto,

RONNY. Para acoger esa ley debe existir es el plan regulador aprobado

MARIELA. Y también se debe cumplir con términos y además tener un plan regulador urbano

RONNY Tenemos Reforma al artículo 65 del reglamento a la Ley 6043, el cual modifica el área mínima y máxima de la zona residencial recreativa y los retiros de conformidad con la Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Artículo 65.- Los lotes o parcelas, en las zonas declaradas turísticas destinadas a uso habitacional unifamiliar tendrán un área mínima de 200 metros cuadrados y un área máxima de 4,000 metros cuadrados. Iguales limitaciones se aplicarán a las parcelas que se den en concesión con fines de esparcimiento, descanso y vacaciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57, inciso c) de la Ley. Las dimensiones de los lotes para todos los otros usos serán las establecidas en el Plan Regulador de la zona.

Todas las construcciones en la zona marítima terrestre cumplirán con los retiros y demás disposiciones establecidos en el Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Se incluye el área para el uso de vivienda habitacional unifamiliar ya que hay muchas familias que solo pueden optar por los 200 metros a donde está la casita, esto le da oportunidad a los que viven ahí a optar por la concesión, estas personas que opten por el área mínima el porcentaje que van a pagar es el mismo monto mínimo que se pagar

DUNIA. El uso de habitacional unifamiliar. Para mi si yo tengo los 4000 metros y construyo cuatro casitas unifamiliares, cada casita es Unifamiliar. Si tengo 200 metros puedo hacer una casita y si tengo 4000 solo puedo hacer una casita

MARIELA.: Eso no es parte del plan regulador en sí, eso es implementación y aplicación, según criterio del ICT vivienda unifamiliar es una única casa y en los manuales de los planes reguladores esta la densidad constructiva por área y eso no es solo casa sino

todo aquello que repele el agua es densidad constructiva. En 4000 metros es una sola casa

RONNY. No hemos encontrado estos usos y luego en internet aparece se alquila casa, y en los contratos de concesión queda todo esto establecido

MARIELA. En Cabuya hay varias personas ubicadas en la zona pública y en Cabuya se dejó una parte como para reubicar a esas personas que quieran ir a esa otra zona pero esos terrenos son de 200 metros.

DAGOBERTO. Eso es muy bueno, en Mal País eso no se contemplo

VIRGINIA. Si alguien tiene 4000 metros puede construir una casa de 2000 metros, eso se debe saber

RONNY. Reforma del artículo 49 del reglamento a la ley 6043 el cual dispone la variación de los porcentajes para el cálculo de los cánones a pagar.

“Artículo 49.- Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, se regularán conforme lo disponga la municipalidad respectiva mediante reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente y dentro de los rangos de la siguiente tabla aplicada a los avalúos elaborados conforme a este reglamento:

- 2) Uso agropecuario hasta un 2%.
- 3) Uso habitacional hasta un 3%.
- 4) Uso hotelero turístico o recreativo hasta un 4%.
- 5) Uso comercial industrial, minero o extractivo hasta un 5%.
- 6) Ningún canon anual a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, podrá ser menor al cuarto por ciento (0.25%) del monto del avalúo correspondiente.

4) Por otra parte la lámina que fue expuesta en la audiencia pública del 22 de junio del 2012 ,sufrió una serie de cambios ya que la comisión tripartita que se conformó en su oportunidad (funcionarios del INVU, ICT y Concejo Municipal) para resolver las apelaciones presentadas, acogieron varias de estas, así mismo la Comisión Nacional de Emergencias (CNE) procedió a la desafectación de las zonas declaradas como de

inundación, por lo que fue necesario proceder a la modificación de la lámina del plan regulador con el fin de planificar estas zonas.

5) La Comisión Nacional de Emergencias (CNE) procedió a la declaración de la zona que comprende los mojones 1-11 como una zona de riesgo, por lo cual solicitó realizar un estudio de estabilidad de taludes por parte de un profesional en Geología, en virtud de lo cual el Concejo Municipal tomo la decisión por un tema de presupuesto para la contratación del profesional y el resultado de dichos estudios definir esta zona como “Desarrollo a Futuro”, la cual tiene por fin: son “Áreas reservadas para desarrollo futuro para decidir si las FAD las (áreas para Desarrollo Futuro) pueden ser o no utilizadas para desarrollo, es necesario revisar el plan general de uso de la tierra.”

OTROS

Cabe mencionar que el Órgano de Normalización Técnica (ONT), está realizando la actualización de las Zonas Homogéneas, de todo el Distrito de Cóbano incluyendo Cabuya – Montezuma, por lo que se espera que como resultado de la modificación de las mismas estas reflejen los valores actuales de los terrenos

MARIELA. Los porcentajes fueron modificados par tener un rango mínimo y hacer una proyección para la ganancia para mejoramiento de la estructura vial y desarrollo de la zona. Todas las zonificaciones actuales van a variar

Para hacer esto se hizo un estudio

DUNIA. Como se sabe a quién cobrarle cada porcentaje

MARIELA. En el manual está establecido el monto para cada caso. Las personas que se van a reubicar serán todos de 0.25 y si es hotel para hoteles hay un monto fijo.

Este plan ya paso por todas las etapas, este y todos los planes inicia con el estudio de los índices de fragilidad ambiental (IFAS) este inicio en el año 2006 y estos índices fueron aprobados por SETENA. Después de esto se empieza con la planificación esto se hizo con la colaboración del ICT, y ellos lo financiaron y cuenta con los profesionales, después de este proceso donde se elabora la lámina el Concejo lo conoce y acuerdo la audiencia pública la cual fue el 12 de junio del año 2012 y los vecinos tenían 10 días para presentar oposiciones y a partir de ese momento se forma la comisión tripartita y los

puntos que hemos tocado hoy son las reformas que se aplicaron al plan regulador, muchas de las oposiciones fueron acogidas por el concejo y se debían implementar en el plan y esos fueron los cambios finales para la adopción del plan, con todos los cambios ya establecidos el Concejo pasado lo remitió al ICT y al INVU ya este plan tiene la aprobación y los sellos de ellos. Ya todas las etapas finalizaron solo falta la aprobación y entrada en vigencia.

RONNY. Cánones anuales a pagar

Uso comercial 2.5% antes era un 5%

Uso Turístico 2% antes era 4%

Uso residencial 1.5%

Uso residencial comunitario (bajos ingresos) 0.25%

Uso para cooperativas 1.5%

Uso de pueblo costero (de acuerdo al uso a otorgar)

Uso base pescadores 0.25%

A los pescadores se les dejo el mismo sitio y un parque al lado de ellos para que lo utilicen para sus tareas y la gente observe su trabajo

Cuando llego la lámina que fue presentada en la audiencia venían unos bufer (área que invade el rio) habían casas en estas áreas, ante esta situación con el ICT y el INVU a verificar vimos que eso no existía y documentamos todo y los mandamos a la comisión de emergencias y nos reunimos con ellos y resulta que eso estaba echo sobre planos muy viejos y ellos accedieron que se les diera el retiro de ley y otra vez se tuvo que modificar la lámina y así se hicieron varias visitas con los profesionales. También el MINAET realizo algunas de las modificaciones que les solicitamos

La comisión nacional de emergencia nos dijo que del cementero al Ylan Ylan donde termina el plan mojón 1 al 11 decía se observa piedras que cayeron de la parte de arriba que podrían volver a caer y dijeron que si querían el Concejo lo podía asumir lógico el concejo se echó para atrás entonces se dejó como de desarrollo a futuro hasta que nos e haga un estudio que verifique si verdaderamente eso se podría venir abajo o se puede hacer un talud para si se viene no afecte a los concesionarios o que indique que definitivamente no se puede concesionar, esto va a afectar a las personas que están en

este lugar porque no podrán concesionar cuando salga el plan regulador sino hasta que se haga este estudio que sería un procedimiento distinto para este lugar

ELADIO. Ylan Ylan inclusive

RONNY. Si, hasta donde llega el mojón de esa parte

MARIELA. En el primer informe querían declarar de riesgo todo Montezuma y después cambiaron el informe para del cementerio en adelante y si dábamos algún permiso asumíamos los riesgos junto con la municipalidad de Puntarenas. Después de la escuela se podía planificar las calles en la zona restringida como debe ser, porque en Cabuya hay sectores donde la calle no se puede sacar de la zona publica y el conflicto fue porque se trazó una calle en el sector que algunos tenía en uso, no se pudo continuar con la zonificación porque la CNE la declaración zona de riesgo, en este momento el plan regulador termina en la línea donde inicia el cementerio la línea riesgo se estableció del cementerio para allá y cuando se haga el estudio geológico se agregara al plan regulador

ELADIO. Esa área quedo como tierra de nadie. Que va a pagar el Ylan Ylan

RONNY. La gestora legal de zmt actualmente está haciendo un estudio para ver si se puede cobrar bienes inmuebles y patentes

MARIELA. Por lo que genere esta zona costera es que se piensa financiar el estudio geológico.

RONNY. No se dejó el dinero para este estudio. Porque los ingresos de zona marítimo terrestre no alcanzan

MARIELA. La zona costera Cabuya Montezuma no genera y nosotros no podemos invertir cánones de otras zonas como de Manzanillo a Mal País en otras zonas donde no se genera recursos, mas que los básicos. El año anterior hubo un pronunciamiento muy claro y ya no podemos cobrar los cánones de ocupación que antes cobrábamos y eso bajo el presupuesto. Apenas ingrese dinero del plan regulador de Montezuma se programara la contratación del geólogo

ELADIO. La implementación de este plan regulador con estas condiciones benefactoras al concesionario n nos va a traer problema con respecto a los otros planes reguladores

ya implementados. Que proyección hay.

RONNY. Eso entraría en el integral. Y ya estamos trabajando en eso.

MARIELA. Nos tiene paralizados SETENA y junto con el de nosotros hay más. Ya presentamos los índices de fragilidad, hace tres meses nos reunimos con ellos porque este es una necesidad. Le habíamos pedido a la Intendencia solicitar colaboración al ICT para realizar unas modificaciones parciales pero ahora realizar una modificación a un plan es casi como hacer un plan regulador nuevo.

RONNY. Nosotros vamos a hacer los planos catastrados e las zonas que se van a dar en concesión y así tener el catastro de toda la zona y nos vamos a enfocar en la parte que nos va a generar

VIRGINIA. Aquí van a salir personas perjudicadas y ellas deberían tener la información y se les debería contar y decirles que no los vamos a dejar que se va a tratar de buscar la solución

MARIELA. A las personas que se han acercado a mi yo les he dicho que revisen el manual del plan regulador. En Montezuma nadie paga canon solo eso será un conflicto. La implementación del mismo siempre será difícil

VIRGINIA. Qué pasa si cuando se aprueba podemos decir que vamos a ir a Cabuya y Montezuma a esperar que se acerquen

MARIELA. Ya esa parte pasó, nosotros ya fuimos, Nosotros no podríamos asesorar porque eso es prohibido para nosotros y nos podrían denunciar. Ellos pueden acercarse a la oficina a preguntar tenemos toda la información. El plan regulador se dio a conocer ampliamente `por diferentes medios

DUNIA. Se ha contemplado so esas personas que están en la zona de riesgo si los sacaron de ahí y más adelante esta zona se pudiera desarrollar que afectación tendría esta gente

RONNY. La primera opción es lo que diga el estudio del profesional no podemos contemplar sacarlos todavía, no tenemos ingresos para decir vamos a ir a demoler, esperamos contratar el estudio y que este diga lo contrario de lo que dijo la comisión de emergencias para poder concesionar y a partir de este estudio serán las acciones a tomar.

MARIELA. Ahorita estamos respaldados por la ley 9242 que establecía para el sector costero donde no hay plan regulador ampliaba el plazo para la legalización de las construcciones y hay un proyecto para ampliar ese plazo cinco años más. Esperamos entre en vigencia esa prorroga

ELADIO. Se manejaría como anexo

MARIELA. No porque ya está contemplado solo se le puso color encima se puso zona a futuro y se dejó pendiente. La comisión la declaro como zona de riesgo

DUNIA, Si se puede cobrar los bienes inmuebles

MARIELA. Eso lo definirá el asesora legal, pero aquí no se puede cobrar el canon de ocupación

VIRGINIA. Quiero que le `pidamos a comisión de zmt como seria para que nuestro departamento pudiera tener la capacidad de inversión necesaria para que tenga los funcionarios y lo que necesita para trabajar bien

DUNIA. Como podemos decir que no podemos si no tenemos el monto

MARIELA. Si bien es cierto no se ha hecho una cotización se hizo la averiguación y ese estudio tiene un estimado de diez millones aproximadamente y nosotros no estamos generando los recursos. Pero para hacer esto hay que ver que es lo que requiere la comisión, La gente piensa que nosotros percibimos muchos millones y no es así y diez millones si es mucho para nosotros porque estamos restringidos de presupuesto.

ELADIO. A partir de la aprobación de este concejo cuanto tiempo tenemos

MARIELA. Rige a partir de su publicación

CONSIDERANDO:

- Que el Plan Regulador Integral Costero Cabuya-Montezuma ha cumplido con todos los requisitos de Ley. *****
- Que el Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma cuenta con la aprobación de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en sesión número 5927, artículo 5. Inciso 11 celebrada el día 18 de abril del año Dios Mil Dieciséis y con la aprobación del departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de

Vivienda y Urbanismo comunicad mediante oficio C-UCTOOT-35-05 -2016 con fecha 31 de mayo del dos mil dieciséis.*****

ACUERDO N°1

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “Adoptar y poner en ejecución el Plan Regulador Integral Cabuya-Montezuma de Cóbano, Puntarenas realizando la publicación del Reglamento, Reglamento Cobro y Lamina de zonificación para que sea aplicado en el otorgamiento de concesiones del Sector Costero Cabuya-Montezuma”.

ACUERDO UNANIME 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.

PUBLIQUESE*****

DAGOBERTO. Agradece la información presentada

FERNANDO. Ustedes son la parte importante para que todo salga adelante.

Los funcionarios SE RETIRAN

ARTICULO II. CONOCIMIENTO OFICIO DE INGENIERIA

- a. **Ing. Freddy Alberto Madrigal Ávila. Ingeniero Municipal. OFICIO ING 278-2016. ASUNTO.** Solicitud mediante acuerdo de la donación de 70.000 litros de emulsión asfáltica a RECOPE para utilizarlos en el proyecto de tratamiento superficial TSB3 a realizar en la comunidad de Delicias de Cóbano con una longitud de 2500 m por 6 m de ancho a realizar en tres sitios: 300 metros frente a la escuela, 700 m en el centro de población y 1500 m del puente Mike Novak hacia el canopy, esto sobre una base estabilizada con cemento.

ROBERTO. Sabemos que el máximo por donación son 120.000 litros por año y vamos a ver si no los dan para este año o para el otro

FERNANDO. El proyecto es claro y ya lo conocíamos

DUNIA. Como no hubo una solicitud previa es posible que no nos lo den

ROBERTO. Omar nunca pudo hacer la solicitud porque estaba vetado

DUNIA. Recope nos da la emulsión asfáltica para 5 kilómetros pero para invertir esa emulsión hay que invertir entre 35 o 45 millones para poder poner la emulsión

CONSIDERANDO

-Que existe un proyecto a desarrollar en la comunidad de Las Delicias de Tratamiento superficial TSB3 con una longitud de 2500 metros por 6 metros de ancho

-Que para estos se requiere emulsión asfáltica a fin de colocarla sobre la base estabilizada con cemento

ACUERDO N°2

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA. “Solicitarle a la Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE) la donación de 70.000 litros de emulsión asfáltica para colocar sobre una base estabilizada en cemento denominado Tratamiento Superficial TSB3 proyecto a desarrollar en la comunidad de Las Delicias con una longitud de 2500 metros por 6 metros de ancho, distribuidos de la siguiente manera: 300 metros frente a la escuela, 700 m en el centro de población y 1500 m del puente Mike Novak hacia el canopy” **ACUERDO UNANIME.** 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.**

DAGOBERTO. Yo los convoque a sesión extraordinaria el día 22 a las 5pm para el asunto de ASOTAMBOR. Mariela no puede a esa hora y me ha pedido si podemos hacerla a las dos de la tarde y yo no tengo problema pero no sé ustedes si podrán a esa hora

VIRGINIA. La ultima vez que se habló del tema vimos que no es tan fácil ojala y nosotros pudiéramos, se les explico

DAGOBERTO. Funcionarios de zmt nos explicaron que todo está paralizado porque ellos deben presentar un plano

FERNANDO, Desde hace mucho se les informo por escrito que deben presentar los requisitos, que quede claro que ese plano es indispensable

VIRGINIA. Pero para que vamos a venir si ya se les dijo yo con mí tiempo encantada, pero no así.

FERNANDO. Eso es bueno para que vean que no es cosa de nosotros

ELADIO. El alegato es que el muelle lo está utilizando otra persona

DAGOBERTO. Entonces quedamos para el 22 de junio a la 2 pm.

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

Finaliza la sesión al ser las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos

Sra. Roxana Lobo Granados
SECRETARIA

Sr. Dagoberto Villalobos Mayorga
PRESIDENTE