

ACTA ORDINARIA N° 30-11

Acta número treinta- once de la sesión ordinaria que celebra el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano el día dieciséis de Agosto del dos mil once a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo.

CONCEJALES (AS) PROPIETARIOS PRESENTES

Minor Jiménez Gutiérrez	PRESIDENTE Y SINDICO
Ronny Rodríguez Villalobos	
Romelia Vargas Hernández	
Enio Valenzuela Ruiz	
Reina Gloria Cruz Jiménez	

CONCEJALES (AS) SUPLENTE PRESENTES

José Fernando León Sandoval
Josué Villalobos Matamoros
Alan Masis Angulo

CONCEJALES AUSENTES CON JUSTIFICACION

CONCEJALES AUSENTES SIN JUSTIFICACION

Mayra Fernández Leiva
Alba Rosa Gómez Espinoza

INTENDENTE

Omar Fernández Villegas

VICE INTENDENTA

Mercedes Delgado Vargas

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión con base en el siguiente orden del día:

MEDITACION

- I. APROBACION DEL ORDEN DEL DIA
- II. RATIFICACION DEL ACTA ORDINARIA 29-11
- III. AUDIENCIAS

I. APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se somete a aprobación del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión. ACUERDO UNANIME

II. RATIFICACION DEL ACTA ORDINARIA 29-11

Se somete a ratificación del Concejo el acta ordinaria 29-11 la cual se aprueba en todas sus partes. ACUERDO UNANIME

III. AUDIENCIAS

- a. **Se recibe a los señores: Arq. Guillermo Miranda Aguilar y Arq. Héctor García Delgado del subproceso de Inspección del ICT y a los señores Arq. Juan Luis Chávez y Lic. Ernesto Ruiz Ríos de la Oficina Regional del ICT en Puntarenas.**
Presentes también vecinos de Montezuma y Cabuya.
Toma la palabra el señor Arq. Guillermo Miranda Aguilar e informa que viene a presentar el borrador del Informe de valoración que realizaron en cuatro sectores de la zona marítima del país, entre ellos el sector Cabuya-Montezuma que es el que vienen a presentar el día de hoy. Explica que la zona marítimo terrestre abarca varios aspectos, que muchos no conocemos, como parques nacionales, patrimonio natural, ciudades, islas, humedales, mar territorial y propiedades, en las ciudades no aplica la ley 6043 siempre que la cabecera de cantón esté ahí en la playa, como es el caso de Jaco.
En la Ley 6043 hay tres actores, estos son:

-Instituto Costarricense de Turismo: quien ejerce la superior y general vigilancia.

-Municipalidad: Quien debe velar por el cumplimiento de las normas del reglamento a la ley.

-Procuraduría General de la República: Quien tiene el control jurídico, ya que es el abogado del estado.

El subproceso de Inspección del la Zona Marítimo Terrestre del ICT se creó en año 1993, pero es a partir del año 2010 que se inicia con el proceso de revisión de todas las construcciones de la zona marítimo terrestre, para ello escogimos cuatro sectores que cumplieran con todos los requisitos y entre ellos esta Cabuya-Montezuma.

Hace una presentación de todo el sector, de todo lo existente en esta trayecto, como construcciones divididas en zona pública y restringida, ranchos, cercas, postes de luz, pozos, calles, accesos, otros. Y llegan a las siguientes conclusiones:

- La municipalidad de Cóbano según la ley 6043 está obligada a gestar y coadyuvar el ordenamiento y la adecuada planificación y administración de ZMT, aplicando de acuerdo a sus potestades la normativa de la ley 6043 y los planes reguladores vigentes.
- En el caso de Cabuya-Montezuma, se han detectado construcciones en Zona Pública, lo cual está totalmente prohibido por la Ley 6043, tal y como lo establece su artículo 12.
- En este sector costero, se detectaron construcciones que no respetan los retiros frontales, laterales y posteriores, establecidos en el Reglamento del Plan Regulador Vigente de dicho sector costero, así como en la misma Ley 6043.
- Se han detectado construcciones en parcelas que no cuentan con concesiones aprobadas por el ICT, aunque cuentan con planos de catastro inscritos ante el Registro Nacional de Concesiones; lo que nos hace presumir que existe un grave error en el procedimiento de inscripción ante el Registro Nacional.
- Se han detectado construcciones en sectores que no cuentan con Plan Regulador vigente.
- Las Municipalidad no han acatado el procedimiento establecido en *Reglamento de Visado de Planos Constructivos de Proyectos en la Zona Marítimo Terrestre*, vigente desde el año 2001, esto demuestra una falla en la atención de la normativa vigente.
- Se presume existe inconsistencia, inobservancia o inoportuna aplicación de los reglamentos de los planes reguladores vigentes, y una carencia o vaga aplicación de los instrumentos de control interno de las instituciones encargadas de la administración de la zona marítima.
Existe en principio incorporación al RN de los documentos (planos de catastros) que personas interesadas y con expectativa sobre un terreno en la ZMT, inscriben al inicio de un proceso de concesión que muchas veces no concluyen
- Se presume que catastros validados por el Registro Público se utilizan para realizar trámites posteriores de “venta ilegal de un derecho que no existe”.
- Presumimos que existe la utilización de planos de catastro inscritos ante el RN pero sin inscripción de derechos para obtener permisos de construcción de manera legal.
- Se presume en principio que la municipalidad de Cóbano no posee un registro actualizado y detallado de cada uno de los concesionarios oficialmente avalados por el ICT e inscritos ante el Registro Nacional de Concesiones.
- Suponemos que los sistemas municipales presentan una deficiencia en el control de los ingresos por concepto de canon de las concesiones legalmente inscrita ante el Registro Nacional de Concesiones y los terrenos que, estando ubicados en Zona Restringida, se les cobra un monto diferente por tratarse de “derechos de uso de suelo” u otra denominación similar
- Se detectaron algunos planos de catastro que “omiten” extraña o convenientemente, hacer referencia de la presencia de mojones dentro de los 150 mts de distancia a algunos de sus vértices. Con esto logran catastrar como propiedad privada, un terreno ubicado en zona restringida.
- Hemos observado inscripciones ante el Registro Nacional de Planos de catastro afectados por **servidumbres en la ZMT**. en contraposición a la normativa. (**Dictamen : 228 del 03/11/1998**)
- Se verifican Inscripciones de terrenos como propiedad privada sin EAD y que se ubican dentro de los 150 metros de ZR.
- Verificamos superposición de varios catastros sobre una misma finca a nombre de diferentes “supuestos concesionarios” o interesados en la obtención de dichas parcelas.
- Concesionarios que han construido dentro de sus parcelas pero al margen de la legislación, irrespetando la reglamentación de retiros de las colindancias, alturas e inclusive porcentajes de cobertura.
- Parcelas no concesionadas con construcciones que cuentan con aval municipal y otras entidades.
- Concesionarios que bajo el argumento de embellecer la zona pública generan obras de jardinería y espacios de estar en los que es prohibido permanecer, de manera que se apropian subrepticamente de terrenos inalienables
- Parcelas en concesión que se encuentran sin ocupación alguna, pese que la ley obliga a utilizarlas en un tiempo prudencial, bajo compromiso contractual del retiro de la concesión si no se construyen

El Arq. Miranda da las gracias por la atención e invita a exponer los cuestionamientos que tengan:

ENIO: Expone: El ICT fue creado para dirigir el desarrollo del turismo, pero creo que no fue motivador para lograrlo, la gente de aquí era muy pobre y como no tenían el dinero para crear un desarrollo entonces vendieron el terreno, que no era de ellos, pero todos lo hacen.

Arq. Miranda: La ley es clara y se debe cumplir, aunque siempre hayas vivido ahí debes desarrollar de acuerdo a lo que indique el plan.

ALLAN MASIS: De parte de este Concejo hay interés en cumplir con la ley pero no somos expertos, las construcciones que ustedes vieron ahí para nosotros son viviendas. ¿Podemos nosotros ordenar demoler, quien se va a hacer responsable de los recursos?

Arq. Miranda: Ustedes no mandan a demoler porque quieran, existen los debidos procesos y ustedes deben tener un abogado experto en esto. Yo no les vengo a decir que hacer les vengo a decir la problemática que existe, ustedes son los que toman las decisiones.

ALLAN MASIS: ¿Qué va a pasar con el centro de Montezuma?

Arq. Miranda: yo no le puedo responder eso, es un asunto legal, si quieren le hacen la pregunta al ICT y ellos formalmente les responden.

ENIO: ¿Cuál es la filosofía del ICT con quitar las casitas que están en la zona marítima terrestre, que gana el estado con esto?

Arq. Miranda: Parece que usted no me entiende, nosotros no vamos a quitar nada, son ustedes el ente responsable, la decisión es de ustedes.

JOSE LEON: Si hace veinte o más años hubieran dado esta capacitación, a los responsables del momento, la historia quizás sería otra.

ANTONIO VALLESSE: Porque ustedes no intervinieron en aquel entonces para decirle a la municipalidad que no podían aprobar traspasos de esos terrenos, porque era ilegal.

GLORIA: Si el sub proceso de inspecciones de ZMT del ICT inicio en el año 1993 porque no se dio a conocer en ese momento esa información a los vecinos y se permitió que se siguieran construyendo casitas que ahora hay que quitar

Arq. Miranda: Esto todas las municipalidades lo hacían y nadie había intervenido hasta que un municipio realizó una consulta a la procuraduría y los criterios que la procuraduría brinda son vinculantes a todas las demás, ahí fue donde inicio la problemática, y todos lo tuvieron que aplicar.

ALLAN MASIS: El Plan Regulador es muy importante para nosotros ya que estamos dejando de percibir muchos ingresos, pero hay un problema más grande que es tributación directa, en Mal País y Santa Teresa hace más de cuatro años estamos estancados por unas apelaciones presentadas a los avalúos realizados y que tributación aún no ha resuelto, ya que resuelta que existe un inspector para Guanacaste y Puntarenas. ¿Cuánto falta para que este plan regulador esté listo?

Arq. Miranda: actualmente está en el INVU, esperamos que para fin de año estén aprobados los 4 planes.

Concluido la sesión de preguntas los señores se retiran

El presidente presenta moción de orden para conocer un informe que a la Intendencia le urge sea conocido por el Concejo. Se aprueba la moción.

IV. INFORME DE LA INTENDENCIA

- a. **Omar Fernández.** Informe de audiencia por oposición a concesión presentada por la Asociación de Desarrollo de Mal País.

Concejo Municipal Distrito de Cóbano, Intendencia Municipal, resolución de las catorce horas del diez de Agosto del dos mil once.

Conforme a lo establecido en el artículo 42º 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 **ASOCIACION PARA LA EDUCACIÓN DE LA ZONA MARITIMA TERRESTRE.EXPEDIENTE N° 3544-2007.**

- I. Que el solicitante, la empresa denominada **Asociación para la educación de la Zona Marítima Terrestre**, cédula jurídica número 3-002483683, inscrita en registro mercantil, al tomo quinientos sesenta y nueve, asiento sesenta y tres mil ochocientos ochenta y cinco, y en relación con el adicional tomo quinientos sesenta, asiento veintitrés mil novecientos sesenta y tres, con domicilio social en San José, Barrio Tournon doscientos metros norte y cincuenta oeste, Edificio CTA, representada por las señoras, **Floribeth Acosta Solórzano**, mayor, casada una vez, administradora de empresas, vecina de San José, portadora de la cédula de identidad número dos - trescientos cuarenta y cuatro - cinco nueve siete, y **Ligia Flores Guevara**, mayor, divorciada de primera nupcias, bachiller en turismo, cédula de identidad uno – seis ciento cuarenta y nueve – novecientos cuarenta y seis, vecina de San José, ambas en calidad apoderadas generalísimas sin límite de suma, quien en representación de la citada asociación han cumplido satisfactoriamente con todos los tramites estipulados en la Ley sobre la Zona Marítima-Terrestre y su Reglamento.
- II. Que con fecha veinticuatro de mayo del dos siete, la **Asociación para la Educación de la Zona Marítima Terrestre** presenta ante el Concejo Municipal de Cóbano de Puntarenas, una solicitud de concesión por un área de 4000 m2, y que posteriormente el área solicitada por la asociación se redujo a 1269 m2 por estar el área restante afectado por el patrimonio natural del estado que la propiedad indicada exactamente entre los mojones número 14-17 del Instituto Geográfico Nacional, en playa Hermosa de Ario de Cóbano, Distrito de Cóbano, Cantón Central, provincia de Puntarenas.
- III. Que el día tres de febrero del dos once, se realizó la inspección de campo sobre la parcela que se solicita en concesión.
- IV. Que los linderos de esta parcela son los siguientes: **NORTE:** Con Calle Pública con un frente a ella de 98.77 metros lineales, **SUR: MINAET. (patrimonio natural del estado), ESTE: MINAET. OESTE:** Con Calle Pública con un frente a ella de 45.36 metros lineales.
- V. Que la **ASOCIACION PARA LA EDUCACION DE LA ZONA MARITIMA TERRESTRE**, presentó su solicitud con un plano que indicaba un área que posteriormente se vio modificada al ajustar el mismo al plan Regulador. Finalmente la empresa ANTES INDICADA aportó el plano catastrado P-146378-2011, por un área de 1269 metros cuadrados.
- VI. Que el edicto de Ley fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número: **CINCUENTA Y OCHO del VEINTITRES DE MARZO 2011**, concediendo los treinta días hábiles para oír oposiciones, y que dentro del plazo concedido se recibió en el Concejo Municipal de Cóbano oposición a la solicitud.
- VII. Que la oposición fue presentada en tiempo y en forma, según lo establece la ley 6043, que regula la materia. Y la misma fue presentada por parte de los señores, **Alan Masis Angulo** portador de la cédula de identidad número 106540412 y **Elvis Castro Hernández** cédula de identidad número 6-271-999. En representación de la Asociación de desarrollo de Mal País, en su calidad de presidente y tesorero respectivamente.
- VIII. Que el Concejo Municipal de Cóbano en sesión número: 15-11, celebrada el día 25 de abril del 2011, conoció la oposición indicada, y en su artículo IV inciso j, por lo que se dio traslado al señor intendente para que de acuerdo con el artículo 40 - 41 del reglamento de la ley 6043 resolviera dicho asunto.
- IX. Que mediante resolución de las ocho horas y cinco minutos del siete de junio del dos mil once, se le comunicó a los interesados la fecha y hora para llevar a cabo la audiencia, la cual fue celebrada el día 29 de junio del dos mil once a las diez y treinta minutos, por medio de la cual se les indicaba a las partes que deberían presentar los respectivos poderes que les acreditara dicha representación.
- X. Que el día veintinueve de junio del año dos mil once al ser las diez horas dio inicio la audiencia notificada, en la cual la señora **Ligia Flores Guevara**, quien tal y como consta en el expediente, esta funge como apoderada generalísima, para la tramitación en lo que respecta a la tramitología del expediente, así como representar a dicha asociación en la audiencia, quien en ese acto presentó los respectivos documentos de acreditación, para su representación.
- XI. Que los señores Alan Masis Angulo y Elvis Castro Hernández, no presentaron documento alguno que les acreditara como apoderados para asumir la representación por parte de Asociación de Desarrollo de Mal País.
- XII. Que al no presentar documentación alguna de acreditación para el presente proceso, esta intendencia resuelve que se envíe dicho proyecto de resolución al concejo municipal para que se autorice al departamento de la zona marítima terrestre continúe con los trámites a favor de la Asociación para la Educación de la Zona Marítima Terrestre.

POR TANTO

Esta Intendencia, recomienda al Concejo Municipal de Cóbano que al no existir documento que de acreditación por parte de los opositores, se debe desestimar las misma por falta acreditación, ya en estas circunstancias no existe fundamento legal para acoger la misma, por lo que a contrario censo la señora Flores Guevara, si aporó documentos acreditación y descargo, a través de los cuales se puede comprobar la legalidad que le asiste la ley para continuar los tramites a favor de su apoderada.

Por lo anteriormente expuesto, es que solicito a dicho órgano colegiado, le autorice al Departamento de Zona Marítima Terrestre para que continué con los trámites requeridos para que la Asociación para la Educación de la Zona Marítima Terrestre, obtenga su respectiva concesión si la ley así lo autoriza.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido el informe de la audiencia llevada a cabo en este Concejo por la oposición presentada por la Asociación de Desarrollo de Mal País a la concesión solicitada por la Asociación para la Educación de la Zona Marítimo Terrestre

ACUERDO N°1

SE ACUERDA: “Acoger en todas sus partes el informe de las catorce horas del diez de agosto del dos mil once presentado por la Intendencia y se autoriza al Departamento de Zona Marítimo Terrestre continuar con los trámites requeridos para que la Asociación para la Educación de la Zona Marítimo Terrestre obtenga su respectiva concesión, si la Ley así lo autoriza”. **ACUERDO UNANIME**

Finaliza la sesión a las diecinueve horas con cincuenta minutos

Roxana Lobo Granados
Secretaria

Minor Jiménez Gutiérrez
Presidente