

ACTA ORDINARIA N° 32-14

Acta número treinta y dos - dos mil catorce de la sesión ordinaria que celebra el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano el veintiséis de Agosto del Dos Mil Catorce a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo.

CONCEJALES (AS) PROPIETARIOS PRESENTES

Minor Jiménez Gutiérrez

PRESIDENTE Y SINDICO

José León Sandoval

Enio Valenzuela

Reina Gloria Cruz Jiménez

CONCEJALES (AS) SUPLENTE(S) PRESENTES

Noemi Rodríguez Cordero

CONCEJALES AUSENTES CON JUSTIFICACION

CONCEJALES AUSENTES SIN JUSTIFICACION

Alba Rosa Gómez Espinoza

Ronny Rodriguez Villalobos

Josué Villalobos Matamoros

ADEMAS LA PRESENCIA DE:

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

- I. **Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión el cual se aprueba en todas sus partes. ACUERDO UNANIME**
- II. RATIFICACION ACTA ORDINARIA 31-14
- III. CORRESPONDENCIA
- IV. MOCIONES
- V. INFORME DE LA INTENDENCIA
- VI. ASUNTOS VARIOS

II. RATIFICACION ACTA ORDINARIA 31-14

a. Ratificación el acta ordinaria 31-14

Se somete a ratificación el acta ordinaria 31-14 la cual se ratifica en todas sus partes

GLORIA. Me impacta todas las quejas de Richard Sommer, me desilusiona esa situación, en ese lugar hay muchos problemas.

También me gustaría que se especifique lo de Fabio

MINOR: Eso es una nota que le envía el ICT, seguro él hizo alguna solicitud, y nos están enviando una copia a nosotros

III. CORRESPONDENCIA

- a. **Arq. Antono Farah y Arq. Luis Guillermo Miranda. Instituto Nacional de Turismo.** OFICIO MPD-ZMT 467-2014. ASUNTO. Solicitan aclaración sobre denuncia interpuesta por el Sr. Richard Sommer relacionada con el trámite de una patente de licores realizada por Or Ahayim S.A. o luz de Vida S.A. o Banana Beach Bar. SE DA PASE AL DEPARTAMENTO DE PATENTES AL LIC, RONNY MONTERO PARA QUE EN LA SESION DEL DIA 9 DE SETIEMBRE NOS INFORME AL RESPECTO.
- b. **Dra. Adriana Torres Moreno. Directora. Área de Salud Peninsular. Ministerio de Salud.** OFICIO PC-ARS-PE-266-2014. ASUNTO. Invitación a taller Gobierno local, actor fundamental en la promoción de la salud del cantón. Solicitan espacio en una sesión extraordinaria el día 4 de setiembre a las 5p.m. Agregan que dicho taller también está dirigido a la Intendencia, Vice Intendencia, Administrador Tributario, Contador, Auditor y Abogado. MINOR. Quedan convocados desde ya a sesión extraordinaria el día 4 de setiembre.

- c. **Lic. Juan Carlos Borbón Marks. Gerente General. ICT.** ASUNTO. La Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo de conformidad con la norma establecida deniega la aprobación de la sesión de derechos de concesión solicitada por Los Milagros de Santa Teresa S.A, a favor de Los Malinches Rojos S.A. sin perjuicio de que la municipalidad pueda hacer una nueva gestión de reingreso consignándose una nueva fecha de ingreso en el ICT. SE DA PASE A ZMT
- d. **Ing. Ann Marie Lotz Valverde. Departamento de Diseño. UEN Programación y Control. Acueductos y Alcantarillado.** OFICIO sb-g-aid-uen-pc-2014-1201. ASUNTO. Proyecto Ario. Respecto al trazado de la tubería se tiene un camino abandonado el cual se ubica en dirección suroeste desde el cruce por el río ario, donde a pesar de estar declarado como camino publico ya no existe superficie de rodamiento, puesto que fue cubierto por la vegetación. SOLICITAN indicar si existe algún proyecto para rehabilitar este camino ya sea a corto o largo lazo y cuales serian las condiciones en las que quedaría ese tramo de calle Pública. SE DA PASE AL INGENIERO PARA QUE NOS INFORME POR ESCRITO EN LA SESION DEL 9 DE SETIEMBRE.
- e. **Francisco Alfaro. Contador Municipal** ASUNTO. Modificación presupuestaria 08-2014

MODIFICACION PRESUPUESTARIA 08-2014					
CODIGO	DETALLE	SALDO ACTUAL	SUMA QUE SE REBAJA	SUMA QUE SE AUMENTA	NUEVO SALDO
ADMINISTRACION GENERAL					
	SE REBAJA				
0.01.01	Sueldos fijos	41.283.075,00	675.666,00	0	40.607.409,00
2.99.04	Textiles y vestuario	2.000.000,00	2.000.000,00	-	-
	SE AUMENTA				
0.01.05	Suplencias	1.000.000,00	-	675.666,00	1.675.666,00
0.02.01	Tiempo extraordinario	21.424,00	-	500.000,00	521.424,00
0.03.01	Retribución por años servidos	6.627.205,00	-	162.159,84	6.789.364,84
0.03.03	Decimotercer mes	13.840.075,96	-	55.163,32	13.895.239,28
1.02.01	Servicio de agua	(106.401,00)	-	300.000,00	193.599,00
1.03.01	Información	(9.570,00)	-	400.000,00	390.430,00
1.03.03	Impresión, encuadernación y otros	1.671,96	-	15.000,00	16.671,96
1.03.07	Servicios transf. electrónicas de información	3.000,00	-	300.000,00	303.000,00
2.01.04	Tintas pinturas y diluyentes	846,10	-	257.676,84	258.522,94
2.03.01	Materiales, productos metálicos	447,76	-	10.000,00	10.447,76
SERVICIO RECOLECCION DE BASURA					
	SE REBAJA				
1.06.01	Seguros	1.237.302,34	300.000,00	0,00	937.302,34
1.08.05	Mantenimeinto, reparacion equipo transporte	738.000,00	700.000,00	0,00	38.000,00
	SE AUMENTA				
2.04.02	Repuestos y accesorios	86.068,94	0,00	1.000.000,00	1.086.068,94
	TOTAL MODIFICACION		3.675.666,00	3.675.666,00	
PRESIDENTE	INTENDENTE	SECRETARIA	CONTADOR	TESORERA	

CONSIDERANDO:

-Que se ha presentado modificación presupuestaria n° 08-2014 por un monto de tres millones seiscientos setenta y cinco mil seiscientos sesenta y seis con 00/100 (¢3.675.666,00)

ACUERDO N°1

SE ACUERDA: “Aprobar modificación presupuestaria N° 08-2014 por un monto de tres millones seiscientos setenta y cinco mil seiscientos sesenta y seis con 00/100 (¢3.675.666,00)”. 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**.

IV. MOCIONES

Se dispensa

V. INFORME DE LA ADMINISTRACION

DPTO. DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

a. Lic. Marianela Molina. Gestora Legal. Dpto. ZMT. Oficio: L-ZMT-009-2014.

Estimados señores por el presente, hago extensivo mi criterio en cuanto a la anulación de cuatro acuerdos de concejo presentados el día dieciocho de abril del año dos mil catorce, por el señor Richard Tyrrell Sommer, solicitando al Concejo Municipal de Cóbano de Puntarenas la cancelar o anular los acuerdos CMDCS-169-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo número 7, CMDCS-195-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 9, ambos que refieren a la aprobación del uso condicional de Foxin Limitada con la cédula jurídica número 3-102-47511. Así mismo los acuerdos CMDCS-170-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo número 8, y CMDCS-196-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 10, estos también para autorizar el uso condicional a Or Ahayim Sociedad Anónima portadora de la cédula jurídica número 3-101-311695, el cual adjunto visible en la resolución R- L-ZMT – 001 – 2014, misma que incito a este concejo municipal de Cóbano de Puntarenas a acoger el recurso, pues lleva la razón el recurrente y ante ello tome la siguiente acción:

Primero: En virtud de que se con las actuaciones del Concejo Municipal Del Distrito De Cóbano De Puntarenas que han generado derechos subjetivos al administrado, en recelo del debido proceso esta asesoría jurídica recomienda al honorable concejo actuar en apego al ordenamiento jurídico vigente y a la jurisprudencia vinculante que expresamente reza:

Código Municipal:

“ARTÍCULO 157.- De todo acuerdo municipal contra el que hubiere procedido apelación y esta no fue interpuesta en tiempo y siempre que no hubiere transcurrido diez años de tomado el acuerdo y que el acto no hubiere agotado todos sus efectos, los interesados podrán presentar, ante el Concejo, recurso extraordinario de revisión, a fin de que el acto no surta ni siga surtiendo efectos.

Este recurso sólo podrá estar fundado en motivos que originen la nulidad absoluta del acto.

Contra la resolución de fondo emitida por el concejo sobre este recurso extraordinario, cabrá recurso de apelación para ante el Tribunal Contencioso-Administrativo, dentro del quinto día hábil.

(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 202, inciso 3) de la Ley N° 8508 de 28 de abril de 2006, Código Procesal Contencioso-Administrativo)

Comentario. La disposición contenida en el Artículo 157 del actual Código Municipal, contempla la posibilidad de que los Concejos Municipales conozcan de los recursos de revisión que, contra acuerdos firmes, interpongan los interesados por motivos de nulidad, dentro del plazo de diez años. El eventual resultado positivo de tal recurso puede significar que el ente corporativo anule el acto que adolezca del vicio que se le apunta. En tal circunstancia, y dado que dicho acto ha introducido modificaciones en la esfera de los derechos subjetivos de los beneficiarios, el ordenamiento jurídico contempla la necesidad de que se tramite un procedimiento al interno del Concejo, en el que se permita la participación de aquellos a efecto de que manifieste su parecer sobre el recurso de revisión. La mencionada intervención se produce como consecuencia de la garantía del debido proceso que se ha de conceder a los beneficiarios de actos administrativos declaratorios de derechos que se pretenden anular. Al respecto es importante traer a este comentario lo establecido por la Procuraduría General de la República en el Dictamen N° 238 de fecha 19 de setiembre del 2000, en el cual se señala: “...Como se observa, el texto del Artículo 157 (hoy vigente), es parcialmente igual al 175 (hoy derogado), únicamente se eliminó la competencia de la Procuraduría General de la República, para que emitiera dictamen previo. Es decir actualmente el Concejo Municipal una vez interpuesto un recurso extraordinario de revisión constatará él mismo, la existencia de los requisitos establecidos en dicho numeral. Así las cosas, el Concejo Municipal necesariamente debe verificar lo siguiente:

- 1- Que contra el acuerdo municipal no haya sido interpuesto en tiempo el recurso ordinario de apelación. 2- Que no hayan transcurrido diez años desde la adopción del respectivo acuerdo por parte del Concejo

- Municipal. 3- Que el acto no haya agotado todos sus efectos, es decir que siga surtiendo efectos. 4- Que sea interpuesto por persona legitimada, ya sea por encontrarse de por medio sus derechos subjetivos o
- 2- intereses legítimos. (Determinada desde la óptica que brinda el Artículo 275 de la Ley General de la Administración Pública). 5- Cuando están de por medio otros particulares a los que se les puede lesionar, el ente Municipal ha de dar la debida audiencia a cada uno de los interesados, a efecto de no vulnerar el concepto del debido proceso y el principio de los actos propios de la administración. El Concejo Municipal nombrará un Órgano Director del Procedimiento, para darle audiencia a los interesados. 6- Ha de levantarse un expediente aparte, a fin de tramitar el respectivo recurso. 7- El Concejo, una vez transcurrido dicho procedimiento, ha de adoptar un acuerdo firme que admita o rechace el recurso, advirtiendo al o los particulares que lo interpusieron, el plazo y la autoridad que conocerá de la apelación en alzada (en caso de que el acuerdo les sea adverso). A la luz de la correcta interpretación de las normas de procedimiento, es importante aclarar que existen dos fases en el curso del trámite de dicho recurso que han de observarse, so pena de nulidad de éste. Estas son: 1- Fase de admisibilidad, donde el Concejo Municipal comprueba la observancia taxativa de los requisitos establecidos en el numeral 157 y reseñado supra de faltar alguno de ellos, el recurso deviene inadmisibile. 2- Fase resolutoria, donde el Concejo Municipal conoce el fondo y se pronuncia sobre el tipo de nulidad que pesa sobre el acuerdo del Concejo. Por otro lado, la Sala Constitucional ha establecido, en la jurisprudencia citada supra (Voto número 1145-90), la necesidad de contar con un procedimiento administrativo. El eventual resultado positivo de tal recurso puede significar que el ente corporativo anule el acto que adolezca del vicio que se le apunta. En tal circunstancia, y dado que dicho acto ha introducido modificaciones en la esfera de los derechos subjetivos de los beneficiarios, el ordenamiento jurídico contempla la necesidad de que se tramite un procedimiento interno del Concejo en el que se permita la participación de aquellos que resulten afectados, a efecto de que manifiesten su parecer sobre el recurso de revisión. Por otra parte, de conformidad con la Ley General de la Administración Pública, un acto declaratorio de derechos solamente puede ser declarado nulo por la propia administración, cuando se esté en presencia de una nulidad absoluta, manifiesta y evidente. De tal manera que no se trata de cualquier nulidad absoluta, sino de aquella que se encuentre acompañada de una nulidad especial y agravada, consistente en que la nulidad absoluta sea perceptible fácilmente, o lo que es igual, sin necesidad de forzar las circunstancias para concluir con ello. De no estar en presencia de este tipo de nulidad absoluta, la administración debe recurrir al instituto de la lesividad, solamente declarable por un juez. Es evidente, entonces, que a partir de la vigencia de la Ley General de la Administración Pública, la competencia de anular en sede administrativa solamente puede ser admitida si cumple con el deber de observar un procedimiento a lo interno de la Municipalidad. Las garantías que contiene la ley de cita, se incorporan como componentes del debido proceso (Artículo 11, 39 y 41 de la Constitución Política). Ahora bien, es conveniente tener claro, por las importantes consecuencias que de ello se derivan, la figura de la nulidad según el Dr. Víctor Pérez: (...)”Con la expresión nulidad hacemos referencia a una valoración negativa de una situación que no integra el contenido previsto por la norma jurídica en hipótesis específicas. Se califica de nulo el negocio que, por falta de un elemento esencial, o contrariedad a normas imperativas, carece de aptitud para dar vida jurídica a la situación correspondiente a su función económico-social. Se habla pues, de nulidad cuando faltan elementos esenciales o constitutivos del negocio.” (...) (Pérez Vargas Víctor. “ Derecho Privado”. San José, Costa Rica, segunda edición. 1991. Pág. 323). Por su parte, sobre la nulidad absoluta, evidente y manifiesta existe jurisprudencia reiterada de esta Institución que la enmarca en los siguientes términos: (...)”La declaración de nulidad absoluta evidente y manifiesta, podrá hacerse la declaración de la misma por el Estado, es decir eliminar simplemente el hecho de que la nulidad sea absoluta, puede ser que sea absoluta, pero si no es manifiesta, obvia, entonces jugará el principio de lesividad... Lo anterior nos induce a pensar que, para efectos de la declaratoria de las nulidades, dentro de nuestro derecho podemos distinguir tres categorías de nulidades, que son: la nulidad relativa, la nulidad absoluta y la nulidad absoluta evidente y manifiesta. La última categoría es la nulidad de fácil captación y para hacer la diferencia con las restantes tenemos que decir, que no puede hablarse de nulidad absoluta, evidente y manifiesta cuando se halla muy lejos de saltar a la vista su comprobación, comprobación cuya evidencia y facilidad constituyen el supuesto sustancial e indeclinable que sirve de soporte fundamental a lo que, dentro de nuestro derecho, podemos denominar la máxima categoría ambulatoria de los actos administrativos”. (...) (Procuraduría General de la República. Dictámenes 019-87 de 27 de enero de 1987 Vid en igual sentido, entre otros C-062-88 de 4 de abril de 1988, C-104-92 de 3 de julio de 1992, C-107-93 de 18 de agosto de 1993 y C-024-94 de 10 de febrero de 1994...”)”
- SE CONOCE

b. Lic. Marianela Molina. Gestora Legal. Dpto. ZMT. Oficio: L-ZMT-009-2014. Resolución número: R- L-ZMT – 001 – 2014

Al ser las once horas del veintiséis de agosto del año dos mil catorce, la suscrita Marianela Molina Araya en calidad de Gestora Legal a.i. del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, en este acto procedo a indicar la resolución legal en cuenta al recurso extraordinario de revisión presentado el día dieciocho de abril del año dos mil catorce, por el señor Richard Tyrrell Sommer, solicitando al Concejo Municipal de Cóbano de Puntarenas la cancelar o anular los acuerdos CMDCS-169-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo número 7, CMDCS-195-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 9, ambos que refieren a la aprobación del uso condicional de Foxin Limitada con la cédula jurídica número 3-102-47511. Así mismo los acuerdos CMDCS-170-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo

número 8, y CMDCS-196-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 10, estos también para autorizar el uso condicional a Or Ahayim Sociedad Anónima portadora de la cédula jurídica número 3-101-311695, haciendo la observación el señor Sommer que las ya mencionadas sociedades no cuentan con las respectivas concesiones, haciendo referencia a la normativa que según el derecho nos ampara, y en razón al mismo indico lo siguiente:

Resultando:

Atendiendo lo expuesto por el señor Sommer en su recurso recibido por esta asesoría legal el día veinticuatro de julio del año dos mil catorce, que de los acuerdos CMDCS-169-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo número 7, CMDCS-195-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 9, ambos que refieren a la aprobación del uso condicional de Foxin Limitada, en los cuales fueron otorgados los permisos de usos condicionales de suelo. Ante ello, y habiendo analizado exhaustivamente de la mencionada sociedad, mismo que cuenta con el número de expediente número 3526-07 y se determinó lo siguiente:

La sociedad Foxin Limitada, cuenta con una solicitud de concesión la cual se lleva a cabo con el expediente número 3526-07, según consta en el expediente, folio 025, edicto 046-2007.

La sociedad Foxin Limitada, no cuenta con una concesión debidamente aprobada según consta en el expediente, folio 071, oficio ZMT-350-2013.

A la sociedad Foxin Limitada, nunca se le ha otorgado un permiso constructivo según consta en el expediente, folio 062, oficio CMDCS-337-2013.

Según consta en el expediente, folio 056, oficio MPD-ZMT-577-2013, el ICT emite su criterio al respecto sobre el caso de la sociedad Foxin Limitada, en el cual es preciso al indicar expresamente lo siguiente *"...Para proceder a desarrollar construcciones de las obras en la ZMT, el interesado debe poseer una concesión debidamente otorgada e inscrita de acuerdo con los lineamientos de la ley 6043 y su reglamento, debiendo posteriormente proceder para el desarrollo de las obras, a cumplir con los lineamientos establecidos en el decreto N° 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR-26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta N° 36 del 20 de febrero del 2001, - Reglamento para el visado de planos para construcción de edificios en la Zona Marítimo Terrestre – donde se establecen los requisitos necesarios para la implementación de proyectos en la ZMT; y que tanto las instituciones involucradas, ICT, INVU, Ministerio de Salud, como el ente municipal deben implementar el proceso de revisión, aprobación y visado de plano constructivos para edificaciones en la ZMT a su cargo. Por lo anteriormente indicado y en atención a de las atribuciones y responsabilidades asignadas a las Municipalidades mediante al artículo 3, Ley 6043 de ZMT, el cual reza: Compete a las Municipalidades velar por el cumplimiento de las normas de esta ley, correspondientes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la ZMT .*

A la sociedad Foxin Limitada, según consta en el expediente, folio 047, oficio ZMT-205-2013 se le notifica que el Topógrafo Municipal informa después de hacer un análisis al inmueble y expediente éste no cuenta con acceso a público a zona marítimo terrestre y además se le indica que debe aportar el debido plano catastrado.

La sociedad Foxin Limitada, el 02 de julio del año 2013, según consta en el expediente, folio 054, hace reconocimiento por parte de su representante legal el señor Gay Tal, expreso de lo siguiente:

Que ocupan el inmueble desde el año 2003.

Que no constan con acceso público.

Que para poder obtener la concesión hay que tener acceso público.

Su interés por cumplir con lo faltante.

Todo pone en evidencia que la representación de la sociedad Foxin Limitada, tiene conocimiento amplio que no cuenta con los requisitos básicos para obtener la concesión y por ende la construcción y desarrollo de proyectos, en vista de que nuestra Constitución Política en su Artículo 129.- Textualmente dice: *Las leyes son obligatorias y surten efectos desde el día que ellas designen; a falta de este requisito, diez días después de su publicación en el Diario Oficial. Nadie puede alegar ignorancia de la ley, salvo en los casos que la misma autorice. No tiene eficacia la renuncia de las leyes en general, ni la especial de las de interés público. Los actos y convenios contra las leyes prohibitivas serán nulos, si las mismas leyes no disponen otra cosa. La ley no queda abrogada ni derogada sino por otra posterior; contra su observancia no podrá alegarse desuso, costumbre ni práctica en contrario. Por vía de referéndum, el pueblo podrá abrogarla o derogarla, de conformidad con el artículo 105 de esta Constitución.*

Ante ello, queda que han construido los edificios arbitrariamente a sabiendas de la ley y sus incumplimientos.

A la sociedad Foxin Limitada, el 05 de agosto del año 2013 se le realizó una inspección por parte de los funcionarios municipales Marco Antonio Quirós Rodríguez y Edgardo Rodríguez Rodríguez, en la que se logró determinar detalladamente el estado de las construcciones, la cantidad, y por menores de las mismas, indicando la siguiente: La propiedad se ubica en Playa Carmen, Santa Teresa, frente al mojón número 74, se determina que se encuentra en la propiedad 6 casas habitación, 2 piscinas, 2 ranchos, 3 garajes, 3 duchas externas, 1 bodega, 2 parrillas, 1 losa de concreto, 1 calle de adoquines que comunica internamente los edificios dentro de la propiedad, de igual manera determinan los peritos que las medidas de los construcciones son:

Casa N° 1: Área 245 m2

Casa N° 2: Área 1, 7.50 metros por 13.90 metros más 10 metros por 6.30 metros más en dos niveles.

Casa N° 3: 125 metros cuadrados.

Casa N° 4: 10.50 metros por 19.50 metros.

Casa N° 5: 9.60 metros, por 7 metros más 3 metros por 9.60 metros más 4.5 metros por 3.80 metros.

Casa N° 6: 40 m2.

Piscina N° 1: 10.10 metros por 4.10 metros.

Piscina Nº 2: 10 metros por 5 metros.
Losa de concreto de 8.5 metros por 6 metros.
Rancho Nº 1: 3 metros por 3 metros.
Piscina Nº 2: 3.20 metros por 4.20 metros.
Bodega: 3.50 metros por 4 metros.
Bodega garaje: 5.80 metros por 2 metros.

Garaje Nº 1: 4.90 metros por 5 metros.
Garaje Nº 2: 4 metros por 5 metros.
Bomba de piscina: 1.50 metros por 1.65 metros.
Parrilla Nº 1: 2.40 metros por 2 metros.
Parrilla Nº 2: 2.20 metros por 70 centímetros.
Duchas: 1x1, 1.5x1.7 y 1.9x 1.4.

Camino interno: Existe un camino interno el cual da acceso a todas las casas que están dentro de la propiedad, el mismo es en adoquines con una longitud aproximada de 108 metros lineales por 5 metros de ancho

Producto de ese mismo informe los peritos adjuntaron fotografías y croquis del lugar, todo esto para evidenciar las múltiples construcciones realizadas en el sitio a pesar no contar con ningún permiso constructivo.

A la sociedad Foxin Limitada, se le ha indicado según consta en el expediente, folio 073, oficio CAT-040-2014 que: No esta afectado por patrimonio nacional del estado. Que el plano no tiene acceso a calle pública.

Resultando Segundo:

Atendiendo lo expuesto por el señor Sommer en su recurso recibido por esta asesoría legal el día veinticuatro de julio del año dos mil catorce, que de los acuerdos CMDCS-170-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo número 8, y CMDCS-196-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 10, estos también para autorizar el uso condicional a Or Ahayim Sociedad Anónima portadora de la cédula jurídica número 3-101-311695, en los cuales fueron otorgados los permisos de usos condicionales de suelo. Ante ello, y habiendo analizado exhaustivamente el expediente de la mencionada sociedad, mismo que cuenta con el número de expediente número 3438-06 y se determinó lo siguiente:

La sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, cuenta con una solicitud de concesión la cual se lleva a cabo con el expediente número 3438-06, según consta en el expediente, folio 018, edicto 045-2007 indicando que su uso será Zona Residencial Recreativa, y Zona de Protección.

La sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, no cuenta con una concesión debidamente aprobada según consta en el expediente, folio 080, oficio ZMT-350-2013.

A la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, nunca se le ha otorgado un permiso constructivo según consta en el expediente, folios 064, 065 y 066, oficio ING-229-2013.

A la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, por medio del oficio DMDCS 196- 2011 se le ha otorgado un Uso Condicionado (es aquel uso no prioritario para las condiciones del terreno en el cual el concesionario puede destinar su lote no generando conflictos con los usos permitidos. Este uso puede darse previa autorización especial del Concejo Municipal de Cóbano y el Instituto Costarricense de Turismo, mediante certificado) según consta en el Plan Regulador Playa Hermosa Ario, zonificación a la que pertenece la propiedad que aspira concesionarse a nombre de Or Ahayim Sociedad Anónima. Cabe hacer la salvedad que dicho uso no puede ser desarrollado sino hasta que se haya otorgado e inscrito en el Registro General De Concesiones, debidamente la concesión, entendiéndose que tampoco se puede construir ni desarrollar ninguna actividad hasta que eso haya ocurrido la inscripción que exige la ley 6043, en su artículo 83, así mismo existen diferentes dictámenes del ICT haciendo mención al respecto.

En el expediente de la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, se encuentran fotografías de las construcciones, mismas que han sido elaboradas sin permiso alguno según los registros que lleva este Concejo Municipal, tal cual consta en los folios 040, 041, 046, 047, y 048.

En el expediente de la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, se encuentra del informe elaborado por el inspector Greivin Carmona, dónde se demuestra la existencia de las construcciones, y además indica expresamente que las mismas que han sido elaboradas sin permiso alguno tal cual consta en el folio 043.

En el expediente de la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, se encuentran fotografías de las construcciones, mismas que han sido elaboradas sin permiso alguno tal cual consta en los folios 040 y 041

Según consta en el expediente, folio 049, oficio ZMT-171-2012, hace el informe el inspector de ZMT, dónde evidencia la situación de dicha sociedad indicando las múltiples anomalías, siendo éstas entre otras la continuidad de las construcciones, e incluso hasta la consumación de una de las terrazas.

La sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, el 02 de julio del año 2013, según consta en el expediente, folios 054, 055, 056 hace reconocimiento por parte de su representante legal el señor Avrahan Tal, expresó de lo siguiente:

Que ocupan el inmueble desde el año 2003.

Que no constan con acceso público.

Que para poder obtener la concesión hay que tener acceso público.

Su interés por cumplir con lo faltante.

Todo pone en evidencia que la representación de la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, tiene conocimiento amplio que no cuenta con los requisitos básicos para obtener la concesión y por ende la construcción y desarrollo de proyectos, en vista de que nuestra Constitución Política en su *Artículo 129.-* Textualmente dice: *Las leyes son*

obligatorias y surten efectos desde el día que ellas designen; a falta de este requisito, diez días después de su publicación en el Diario Oficial. Nadie puede alegar ignorancia de la ley, salvo en los casos que la misma autorice. No tiene eficacia la renuncia de las leyes en general, ni la especial de las de interés público. Los actos y convenios contra las leyes prohibitivas serán nulos, si las mismas leyes no disponen otra cosa. La ley no queda abrogada ni derogada sino por otra posterior; contra su observancia no podrá alegarse desuso, costumbre ni práctica en contrario. Por vía de referéndum, el pueblo podrá abrogarla o derogarla, de conformidad con el artículo 105 de esta Constitución. Ante ello, queda que han construido los edificios arbitrariamente a sabiendas de la ley y sus incumplimientos.

Según consta en el expediente, folio 063, oficio ZMT-578-2013, emite informe al respecto sobre el caso de la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, el ICT en el cual es preciso al indicar expresamente lo siguiente “...Para proceder a desarrollar construcciones de las obras en la ZMT, el interesado debe poseer una concesión debidamente otorgada e inscrita de acuerdo con los lineamientos de la ley 6043 y su reglamento, debiendo posteriormente proceder para el desarrollo de las obras, a cumplir con los lineamientos establecidos en el decreto N° 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR-26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta N° 36 del 20 de febrero del 2001, - Reglamento para el visado de planos para construcción de edificios en la Zona Marítimo Terrestre – donde se establecen los requisitos necesarios para la implementación de proyectos en la ZMT; y que tanto las instituciones involucradas, ICT, INVU, Ministerio de Salud, como el ente municipal deben implementar el proceso de revisión, aprobación y visado de plano constructivos para edificaciones en la ZMT a su cargo. Por lo anteriormente indicado y en atención a de las atribuciones y responsabilidades asignadas a las Municipalidades mediante al artículo 3, Ley 6043 de ZMT, el cual reza: Compete a las Municipalidades velar por el cumplimiento de las normas de esta ley, correspondientes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la ZMT.

A la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, el 05 de agosto del año 2013 se le realizó una inspección por parte de los funcionarios municipales Marco Antonio Quirós Rodríguez y Edgardo Rodríguez Rodríguez, en la que se logró determinar detalladamente el estado de las construcciones, la cantidad, y por menores de las mismas, indicando la siguiente: La propiedad se ubica en Playa Carmen, Santa Teresa, se determina que se encuentra en la propiedad 7 cabinas, 1 restaurante, 2 ranchos, 1 rancho tipo bodega, 1 baño, 1 losa de concreto, 2 muros de concreto, 1 tanque para agua, aceras internas que comunica internamente los edificios dentro de la propiedad hasta llegar a la zona pública, de igual manera determinan los peritos que las medidas de las construcciones son:

Cabina N° 1: Área 5.10 metros x 6.40 metros.

Cabina N° 2: Área 4 metros x 7 metros, en dos niveles.

Cabina N° 3: Área 7, más 3.5 metros x 2.70 metros de corredor más 1.45 metros x 1.30 metros.

Cabina N° 4: Área 8.70 metros x 5.40 metros.

Cabina N° 5: Área 7 metros x 1.30 metros x 1 metro, en dos niveles.

Cabina N° 6: Área 6 metros x 6 metros.

Cabina N° 7: Área 7 metros x 4.40 metros.

Piscina: Área 14 metros aproximadamente más área de losa de concreto alrededor aproximado de 20. 50 metros x 19 metros.

Baños sanitarios: 3 metros x 2.60 metros.

Restaurante: 10.70 metros más área de segundo nivel 5.90 x 3.50 metros.

Losa de concreto: 6.40 metros x 8 metros.

Rancho N° 1: 2.5 metros x 3.10 metros.

Rancho N° 2: 3.60 metros x 1.60 metros.

Rancho Bodega: 3.30 metros x 5.40 metros.

Muro en Block: 14 metros lineales.

Muro con Piedras: 23 metros literales.

Tanque de agua: 2.30 metros x 2.20 metros.

Aceras internas: Existen aceras con un ancho de 1.10 metros y que se indica en el croquis.

En dicho informe se adjuntas fotografías y croquis demostrando los hechos e inmuebles descrito.

Producto de ese mismo informe los peritos adjuntaron fotografías y croquis del lugar, todo esto para evidenciar las múltiples construcciones realizadas en el sitio a pesar no contar con ningún permiso constructivo. A la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, según consta en el expediente, folios 064, 065 y 066, oficio ING-229-2013 se le indica que el Topógrafo Municipal informa después de hacer un análisis al inmueble y expediente éste no cuenta con acceso a público a zona marítimo terrestre y además se le indica que debe aportar el debido plano catastrado.

A la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, nunca se le ha otorgado un permiso constructivo según consta en el expediente, folios 064, 065 y 066, oficio ING-229-2013, esto es ratificado por el concejo por medio de oficio CMDCS 336-2013 visible en el folio 075.

A la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, se le ha indicado según consta en el expediente, folio 073, oficio CAT-040-2014 que: No esta afectado por patrimonio nacional del estado. Que el plano no tiene acceso a calle pública.

A la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, no se le ha otorgado una patente municipal, ni tampoco cuenta con según consta en el expediente, folios 081.

A la sociedad Or Ahayim Sociedad Anónima, no se le ha otorgado una patente municipal, ni tampoco cuenta con según consta en el expediente, folios 081, esto es confirmado en el folio 082, así mismo se deja ver en el folio 082.

En folios 083, 084, 086, 087, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096 y 097 consta la prueba exacta de las construcciones existentes mismas que han incumplido con la ley 6043 y ley 833, de construcciones.

CONSIDERANDO:

Único: A las sociedades Or Ahayim Sociedad Anónima y Foxin Limitada, no se les ha otorgado una concesión; en atención al recurso presentado por el señor Sommer en el cual solicita se anulen los acuerdos CMDCS-169-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo número 7, CMDCS-195-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 9, ambos que refieren a la aprobación del uso condicional de Foxin Limitada con la cédula jurídica número 3-102-47511. Así mismo los acuerdos CMDCS-170-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo número 8, y CMDCS-196-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 10, estos también para autorizar el uso condicional a Or Ahayim Sociedad Anónima portadora de la cédula jurídica número 3-101-311695, mas sí se les ha otorgado en los mencionados acuerdos uso condicional, uso condicionado de cabinas, restaurante y venta de artesanías y suvenir, en el terreno de la empresa indica. Tomando en cuenta de que los terrenos ubicados en Zona de Marítimo Terrestre, son administración del estado y nunca dejan de serlo, lo que se otorga es una concesión por la cual se pagará por parte del concesionario un canon por ocupación sin funcionar esto como un pago de propiedad privada, por no ser ésta la figura jurídica. Además es claro el ICT al explicar ampliamente en su oficio C-079-2010 del 22 de abril del año 2010 que no es legal autorizar construcciones sin concesión, otorgar permisos de uso de suelo, ni tampoco es jurídicamente correcto otorgar premisos de funcionamiento a los a las parcelas a las cuales no se les haya autorizado la respectiva concesión, por ende debe ser anulados los acuerdos en cuestión, pues han sido tomados de forma irregular.

POR TANTO

Con base en lo expuesto anteriormente, es que en calidad de Gestora Legal a.i del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, en este acto procedo a recomendar al este honorable Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas que: deben ser anulados los acuerdos recurridos por el señor Richard Tyrrell Sommer y por ende ser declarado con lugar el correspondiente recurso.

Al ser las once horas del veintiséis de agosto del año dos mil catorce.

Se adjuntan prueba documental previamente citada.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido criterio legal sobre recurso extraordinario de revisión presentado por el señor Richard Sommer donde solicita cancelar o anular los acuerdos CMDCS-169-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo número 7, CMDCS-195-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 9, ambos que refieren a la aprobación del uso condicional de Foxin Limitada con la cédula jurídica número 3-102-47511. Así mismo los acuerdos CMDCS-170-2011 del 29 de Junio del año 2011 acuerdo número 8, y CMDCS-196-2011 del 20 de Julio del año 2011 acuerdo número 10, estos también para autorizar el uso condicional a Or Ahayim Sociedad Anónima portadora de la cédula jurídica número 3-101-311695.

ACUERDO N°2

SE ACUERDA: “1. Acoger el criterio legal presentado por la Gestora Legal de zona marítimo terrestre y declarar con lugar el recurso extraordinario de revisión interpuesto por el Sr. Richard Sommer donde solicita la cancelación o anulación de los siguientes acuerdos:

- ordinaria número 22-11, artículo IV, inciso h, del día veintiuno de Junio del dos mil once, a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo, que dice:

CONSIDERANDO:

-Que la sociedad denominada Or Ahayim S.A. solicita se le autorice el uso condicional establecido por el Reglamento de Zonificación.

ACUERDO N°8

SE ACUERDA: “Dar pase de este documento y su respectivo expediente a la comisión de zona marítimo terrestre”. ACUERDO UNANIME

- Para su conocimiento y fines consiguientes le transcribo lo acordado por este Concejo en su sesión ordinaria número 25-11, artículo V, inciso e, del día doce de Julio del dos mil once, a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo, que dice:

Expediente número 3438-06. Beneficiario.

OR AHAYIM S.A.

SOLICITUD DE USO CONDICIONADO

Considerando:

Que la comisión de Zona Marítimo Terrestre ha conocido solicitud de la sociedad denominada **OR AHAYIM S.A.**

Que analizado el asunto se acuerda autorizar el uso condicionado de cabinas, restaurante y venta de artesanías y suvenir en el terreno de esta empresa.

ACUERDO N°.10

SE ACUERDA: “Acoger y aprobar la recomendación de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre.” ACUERDO UNANIME

- Para su conocimiento y fines consiguientes le transcribo lo acordado por este Concejo en su sesión ordinaria número 22-11, artículo IV, inciso g, del día veintiuno de Junio del dos mil once, a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo, que dice:

CONSIDERANDO:

-Que la sociedad denominada Foxin Limitada solicita se le autorice el uso condicional establecido por el Reglamento de Zonificación.

ACUERDO N°7

SE ACUERDA: “Dar pase de este documento y su respectivo expediente a la comisión de zona marítimo terrestre”. ACUERDO UNANIME

- Para su conocimiento y fines consiguientes le transcribo lo acordado por este Concejo en su sesión ordinaria número 25-11, artículo V, inciso d, del día doce de Julio del dos mil once, a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo, que dice:

SOLICITUD DE USO CONDICIONADO

Pase número 077 del cinco de Julio del Dos Mil Once.

Expediente número 3526- 07. Beneficiario. FOXIN LIMITADA.

Sector Costero:

Recomendación.

Analizado el asunto se acuerda autorizar el uso condicionado de cabinas, restaurante y venta de artesanías en el terreno de esta empresa.

Considerando:

Que la comisión de Zona Marítimo Terrestre ha conocido solicitud de la sociedad denominada **FOXIM LIMITADA**.

Que. Analizado el asunto se acuerda autorizar el uso condicionado de cabinas, restaurante y venta de artesanías en el terreno de esta empresa.

ACUERDO N°.9

SE ACUERDA: “Acoger y aprobar la recomendación de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre.”
ACUERDO UNANIME

Votan a favor los Concejales José León Sandoval, Minor Jiménez y Enio Valenzuela-. Se Abstiene de votar la Concejala Reina Gloria Cruz ya que indica que hay que analizarlo más porque no le queda claro

2. Solicitarle a la Intendencia iniciar el debido proceso. Votan a favor los Concejales José León Sandoval, Minor Jiménez y Enio Valenzuela. Se Abstiene de votar la Concejala Reina Gloria Cruz ya que indica que hay que analizarlo más, porque no le queda claro.

c. Srta. Mariela Céspedes. Encargada a.i. Dpto. ZMT. PASE N° ZMT-133-2014 Asunto: Solicitud de permiso para colocar la toma de agua en el mar y tubería.

Por medio de la presente me permito hacer pase a este Concejo Municipal de la solicitud realizada por la Administradora Brisas del Mar Cabuya INC S.A., en la cual se solicita permiso para poder colocar la toma de agua en el mar con su respectiva tubería de extracción de agua y tubería de retorno hasta el proyecto, lo anterior para poder instalar una planta e desalinizadora en su propiedad.

En conocimiento de lo anterior SE DA PASE A EL CONCEJO MUNICIPAL, para lo que corresponde.

Adjunta respuesta brindada por ella a la Administradora Brisas del Mar Cabuya INC. S.A.

CONSIDERANDO:

-Que la sociedad Brisas del Mar INC S.A, para instalar una planta de desalinizadora en su propiedad ha solicitado al dpto. de zmt permiso para colocar toma de agua en el mar con su respectiva tubería de extracción de agua y tubería de retorno hasta el proyecto,

-Que la encargada del Depto. mediante oficio ZMT 178-2014 les ha informado que es el Ministerio del Ambiente y Energía es la institución a cargo de otorgar las concesiones correspondientes para el aprovechamiento del agua marina y que la instalación de la tubería deberá ser analizada por este Concejo

ACUERDO N°3

SE ACUERDA: “ Dar pase de esta solicitud de instalación de tubería en zona publica y restringida realizada por Administradora Brisas del Mar INC S.A. a la comisión de Zona Marítimo Terrestre para que junto con los encargados del Depto. de Zona Marítimo Terrestre la analicen y nos indiquen el proceso a seguir, ya que es este un tema novedoso”. ACUERDO UNANIME

VI. INFORME DE LA INTENDENCIA **SE DISPENSA**

VII. ASUNTOS VARIOS

JOSE

- a. Hoy andaba en la reunión de la comisión AMUN hablaron sobre las municipalidades, dijeron que quieren trata de ver como integran las 13 municipalidades que tienen injerencia en el mar a esta comisión porque se quiere organizar esta área. Las municipalidades no quieren tomar responsabilidades con el mar, pero sí la tienen. LA comisión AMUM tiene todos los profesionales necesarios solo se requiere la presencia de las municipalidades.

GLORIA: Tiene razón José, el mar es tierra de nadie y las leyes no valen. En 7 días pasaron un documental sobre un submarino que hizo una investigación sobre el volcán del cabo. Debemos estar atentos para que no se lleven nuestra riqueza marina para otros lados y nosotros sin hacer nada.

ENIO. Uno no sabe la forma en que se maneja el gobierno. China nos regala un puente, pero no se hace nada por el aleteo de los tiburones, será eso así porque así. Lo que tenemos que hacer es trabajar en nuestra comunidad, cuidar nuestro ambiente y el agua. Estoy de acuerdo con Noemy nuestras construcciones deben ser pequeñas y cuidar nuestros ríos. El río que más nos está contaminando a nosotros es el Tárcoles porque a nuestras costas llega toda la basura que trae. Hay que educar a la gente.

- b. NOEMI. Somos una sociedad consumista y la mercadería en su mayoría viene de China y no necesitamos que vengan chinos a hacernos puentes largos fijos, no lo ocupamos, lo que necesitamos es un muelle flotante. Podemos empezar a hacer las pequeñas cosas que necesitamos.

MINOR. Los chinos nos endulzan con tecnología. En Puntarenas vi la maqueta del puente

GLORIA. Señor Intendente y usted que está haciendo para luchar contra ese proyecto que debe estar en la muni de Puntarenas

OMAR: De momento eso es solo un proyecto

Finaliza la sesión al ser las diecinueve horas con diez minutos

Roxana Lobo Granados
SECRETARIA

Minor Jiménez Gutiérrez
PRESIDENTE

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