

**ACTA EXTRAORDINARIA N° 86-19
PERIODO CONSTITUCIONAL
2016 - 2020**

ACTA NÚMERO OCHENTA Y SEIS - DOS MIL DIECINUEVE DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA QUINCE DE JULIO DEL AÑO 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

Fernando Quesada López

Manuel Ovares Elizondo.

Mario Delgado Rodriguez

CONCEJALES SUPLENTE

Ronny Campos Muñoz

INTENDENTE

Cinthya Rodriguez Quesada

VICE INTENDENTE

ASESOR LEGAL

Lcda. Rosibeth Obando Loria

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

Carlos Enrique Ovares Sancho

Eladio Picado Ramirez. Aviso que no podría estar presente por motivos de trabajo

Virginia Vargas Acosta. Llamo para justificar su ausencia

CONCEJALES SUPLENTE

Crisly Morales Méndez

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

VISITANTES

Funcionarios; Jocelyn Azofeifa, Ing. Rodrigo Vásquez. Lic. Juan Luis Bolaños y Lcda., Marian

ARTICULO I. ORACION

ARTICULO II. AUDIENCIA DE PRESENTACION DE INFORMES REALIZADOS POR EL ORGANO DIRECTOR EXTERNO

- a. Se recibe a los señores Lcda. Alba Iris Ortiz Recio y Lic. Geovanny

PRESIDENTE. Les da la bienvenida y concede la palabra

LCDA. ORTIZ. Agradece el espacio e indica que iniciaran con el informe de COLEMU S.A.

CARGOS IMPUTADOS

Permisos irregulares a contrapelo de la normativa e incompletos

Es una herramienta de gestión muy útil que sirve para evaluar de qué manera los conocimientos, habilidades, comportamientos, es decir, las competencias de sus colaboradores, aportan al logro de los objetivos de la institución.

CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Permiso para la construcción de dos casas (28/10/91) se tiene por consolidado

Permiso para una piscina NO 105/2007

Permiso para villa turística N° 020/2008

Permiso para una casa de habitación NO 037/2008

Permiso para la construcción de una tapia y piscina NO 170/2008

Permiso para la ampliación de una cabina, jacuzzi y tanque de agua NO 252/2008

Permiso para la construcción de un rancho N° 140/2010

Permiso para la construcción de 4 módulos habitacionales 151/2010

Permiso para mejora de cubierta de techo

Permiso para la construcción de habitaciones de uso hotelero 070/2013

USOS DE SUELO APROBADOS A LA CONCESIONARIA

Zona residencial recreativa con un área de un mil ciento treinta y seis metros cuadrados con dos decímetros (1.136.02m²),

Zona de Protección con un área de cinco mil novecientos treinta un metro cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (5.931.23m²),

Zona Hotelera con un área de nueve mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros (9.284.54m²)

Zona de Servicios Básicos con un área de ciento cuarenta y ocho metros cuadrados con cuarenta y cinco decímetros (148.45m²).

(Ver folios 013 al 018 y 036, 054 y 55, 071, 090 al 093, 100 al 105 expediente de Zona Marítimo Terrestre)

Hechos probados

Casa costado sureste violaciones a las áreas autorizadas

-Cubierta de techo que superan las alturas permitidas en el PR

-Piscina y deck construidos sin permiso y violación de sellos de clausura

-Habitaciones de uso hotelero en violación de las áreas autorizadas

-Construcción de villa superando las alturas permitidas

-Construcciones en usos no permitidos o no autorizadas

-Violaciones al artículo 8 del Reglamento de Visados para edificaciones en ZM

-Construcciones sin viabilidad ambiental, sin autorización del IVU, ICT ni MS, disponibilidades de agua, ni constancias municipales, ni ccss, ect.

Invasión a la zona de protección y la zona de servicios básicos

-Apertura y cerramiento con un portón a la zona de acceso al sendero circundante de la ZP sin permiso

-Construcción de 9 ranchos sin permiso municipal

-Construcción de 2 bodegas, 1 garaje y 1 lavandería y 1 dormitorio sin permiso municipal

-Muro en planos fuera del área de la propiedad

-Tercer nivel de una casa construido sin autorización

-Irrespeto a los retiros laterales en las habitaciones de uso hotelero

-Construcción de aleros no autorizadas en los retiros laterales

RECOMENDACIONES

Acoger el presente Informe Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos y en consecuencia;

Ordenar la demolición inmediata de las obras levantadas en la zona pública, a saber rancho y parrilla, al frente de la parcela concesionada.

Demoler el portón denominado N° 2 que se encuentra fuera del área concesionada y que invade la zona de protección.

Revocar el permiso de construcción de la tapia por haberse autorizado en un área fuera de la parcela concesionada.

Decretar la cancelación de la concesión N°

A favor de COLEMU S.A. cédula de persona jurídica N°3-101-083435

Representada por

Prevía consulta de esta resolución, a las autoridades competentes, previstas en la normativa citada.

Firme la resolución de cancelación y ejecutable, se informe al Registro Público para que se proceda a la cancelación del respectivo asiento registral a nombre de la concesionaria COLEMU. S.A.

**INFORME FINAL DE HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS DEL ORGANO DIRECTOR DEL
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO POR PRESUNTAS INFRACCIONES COMETIDAS EN LA
CONCESION QUE EJERCE COLEMU S.A**

Se adjunta la parte final del informe, debido a que por el formato es imposible pegar el documento completo. El programa del Departamento de secretaria no lo permite. El informe completo consta en el expediente del acta

Luego de los antecedentes supra indicados, el infrascrito Órgano Director del Procedimiento Administrativo arriba a las siguiente relación de hechos probados y no probados.

CONSIDERACIONES CONCEPTUALES

DE LOS CONCEPTOS GENERALES DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Las concesiones aprobados 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 1° 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, 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 9° 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 competencica 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°. 50003, artículo V, inciso 9 del 28 de febrero del 2000; por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en sesión extraordinaria N°. 4784 del 15 de abril de 1998 y por la Municipalidad de Puntarenas según consta en la sesión ordinaria N°. 88, artículo IV del 12 de abril del 2003 y se publicó en el Diario Oficial La Gaceta N°. 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, pag. 133).

Por su parte, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Decreto Ejecutivo N°. 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 2°.

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 marítimo terrestre requieren de permisos y autorizaciones de diferentes instituciones. Así tenemos que la Ley N°. 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 N°. 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 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.

Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2).

Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.

Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.

Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.

Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.

Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.

Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.

Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.

Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.

Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.

Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.

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 4° que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7° 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:

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.

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.

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).

Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.

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:

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.

Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.

Un juego de planos básicos para la municipalidad.

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.

Un juego de planos básicos para copia del interesado.

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.

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 1° 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 impidiera 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 N°. 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 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. (...)”.

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 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 N°. 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 N°. 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, dará 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, establece 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 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 la 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 N°. 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 N°. 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 a 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 N°. 9567-00, considerando iv).".

HECHOS PROBADOS

PRIMERO: Que la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N°. 3-101-083435, en fecha 3 de noviembre del 2004 suscribió un Contrato de Concesión, la cual se ubica en el sector costero turístico de Playa Santa Teresa, Distrito de Cóbano del Cantón Central de la provincia de Puntarenas, el cual fue declarado de aptitud turística según acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, en sesión N°. 1913, artículo 6 del 26 de agosto del 1970 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°. 220 del día 2 de octubre de 1970. Consta en folios 100 a 105 del expediente instruido por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre.

Dicha parcela se describe así: Entre los mojones del Instituto Geográfico Nacional N°. 501,116 y 117. Parcela ubicada en Playa Santa Teresa, Distrito de Cóbano, Cantón Central de la Provincia de Puntarenas, con un área total de dieciséis mil quinientos metros cuadrados con veinticuatro decímetros (16.500.24 m2), según plano catastrado P-923157-2004, con los siguientes linderos al norte: propiedad privada y calle pública; al sur con Zona Pública, al Este con Zona Restringida y al Oeste con Sendero Peatonal y Zona Restringida, de acuerdo al plano catastrado.

La concesión en cuestión fue inscrita bajo la matrícula de folio real N°. 1641-Z-000 del partido de Puntarenas.

Constituye un hecho probado. Ver folios 100 a 111 del expediente de concesión de zona marítima terrestre y 63 y 64 del expediente de investigación preliminar.

SEGUNDO: Que la concesión autorizada a la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N°. 3-101-083435 posee los siguientes usos:

Zona residencial recreativa con un área de un mil ciento treinta y seis metros cuadrados con dos decímetros (1.136.02m2),

Zona de Protección con un área de cinco mil novecientos treinta un metro cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (5.931.23m2),

Zona Hotelera con un área de nueve mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros (9.284.54m2)

Zona de Servicios Básicos con un área de ciento cuarenta y ocho metros cuadrados con cuarenta y cinco decímetros (148.45m2).

(Ver folios 013 al 018 y 036, 054 y 55, 071, 090 al 093, 100 al 105 expediente de Zona Marítimo Terrestre)

Constituye un hecho probado.

TERCERO: Que el “Contrato de Concesión” suscrito indica en sus cláusulas 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. (...)”.

Dicha concesión fue aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo G-275 de las 9:05 horas del 8 de febrero del 2005.

Constituye un hecho probado. Ver folios 100 a 111 del expediente de concesión de zona marítima terrestre y 63 y 64 del expediente de investigación preliminar.

CUARTO: Que la empresa COLEMU SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica N.º. 3 -101-083435, posee los siguientes permisos de construcción, autorizados de la finca del Partido de Puntarenas matrícula folio real número 1641-Z-000; según consta en los archivos del Departamento de Ingeniería y Construcciones de este Concejo Municipal de Distrito:

Permiso para la construcción de dos casas: En fecha 28 de octubre de 1991; según consta en el libro de actas que al efecto lleva el Departamento de Secretaria de este Concejo Municipal de Distrito y en el acta de la sesión ordinaria N° 215 celebrada el día 28 de octubre del 1992, se aprueba el permiso constructivo solicitado por parte de la sociedad COLEMU S.A, para la edificación dos casas en Santa Teresa. Sobre este permiso es dable indicar que a la fecha no existe a nivel administrativo expediente físico del mismo, por tal razón es imposible conocer elementos tales como, si cumplió a cabalidad con los requisitos esenciales para su identificación, como lo son el número de expediente, área constructivas de ambas edificaciones, el valor tasado de ambas obras (casas), y además, si se contaba con los planos constructivos respectivos y demás requisitos legales mínimos solicitados en esa época para la obtención del permiso constructivo. Dicho permiso fue otorgado aún y cuando a la fecha de aprobación del mismo, la citada sociedad, no contaba con concesión autorizada e inscrita a su nombre y no contaba la zona con el Plan Regulador Costero de Playa Santa Teresa vigente, ya que el mismo comenzó a regir a partir de su publicación en la Gaceta N° 48 del 8 de marzo del 2000.

Constituye un hecho aprobado y dichas edificaciones se encuentran aprobadas al amparo del Reglamento Ley N°. 9242 para la Regularización de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre del 6 de mayo del 2014 que indica, en sus artículos 1°, 2°, 3° y 6° que dicen: La presente Ley tiene por objeto regularizar las construcciones existentes en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, definida en el artículo 10 de la Ley N°. 6043 Ley de Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977 y sus reformas y legalizar el aprovechamiento de estas, mediante el otorgamiento de concesiones al amparo de dicha Ley; artículo 2°. Para los efectos de la presente ley, se entenderá por construcción toda estructura que haya sido fijada o incorporada a un terreno, previo a la aprobación de esta ley; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia; artículo 3°. Las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítima terrestre, que cuenten con un plan regulador costero vigente, podrán conservar las construcciones existentes, siempre que se ajusten al plan y a la normativa ambiental existente.(...) y artículo 6°. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo terrestre no podrán autorizar ni permitir nuevas construcciones que no estén respaldadas en una concesión debidamente aprobada, inscrita y ajustada al plan regulador costero vigente. ”

Nótese en este sentido, que en el antecedente segundo del traslado de cargos, se consiga que.”(...)

Dicha concesión se aprobó con la existencia de construcciones existentes en el sitio, y que consistían en una construcción de cemento en la primera planta y en la segunda planta madera, de acuerdo con la inspección de campo y la declaración jurada presentada por el representante legal. (ver folio 068 al 085, 107 al 111 del expediente de ZMT)(...)”.

En el marco de la ley supra indicada, el Concejo de Distrito autorizó el permiso de construcción de dos casas de habitación, y dicha situación se encuentra consolidada y constituye un hecho probado.

Permiso para una piscina: En el año 2007 se obtuvo un permiso constructivo para una piscina en dicho inmueble con un área de 179 m², bajo permiso N° 105/2007, con una estimación de la obra (piscina) en la suma ₡17.309.999.89. No obstante, dentro del expediente administrativo no constan algunos requisitos legales mínimos para la tramitación del mismo, como lo son: - la viabilidad ambiental emitida por parte de la SETENA, -la certificación registral de este terreno concesionado, -la póliza de riegos de trabajo, -la constancia de la Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto, que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, -el plano catastrado, -la copia de la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos en este Concejo Municipal, -la constancia de no morosidad con la CCSS, -los requisitos contemplados para los planos establecidos por el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para Construcción de Edificaciones en la zona marítima terrestre, que fue publicado en la Gaceta número: 36 del 20 de Febrero del 2001. Mismo que establece la obligatoriedad de contar la respectiva aprobación por parte de las instituciones como la Dirección de Urbanismo del INVU, Ministerio de Salud, ICT entre otros. En cuanto a los retiros establecidos específicamente en los planos constructivos no existe referencia alguna dentro del expediente, de que los mismos se ajustan a los establecidos en el Plan Regulador, ya que lo único que se consigna en el permiso constructivo, dentro del apartado de observaciones, es que dicha empresa debe respetar los retiros de ley y ajustarse al Plan Regulador de la zona.

Esta piscina se tramitó bajo el permiso de construcción para dar servicios a la casa existente bajo el permiso N°. 037/2008 y se corrobora in situ que se modificó en forma puesto que la tramitada en planos era rectangular y se utilizaron formas redondeadas. No se conoce si el área de la piscina coincide con el área tramitada en planos. Ver folios 435 del expediente de investigación preliminar.

Constituye un hecho probado.

Permiso para villa turística: En el año 2008, se cuenta con un permiso constructivo otorgado para villa turística, sobre ese mismo terreno con un área constructiva de 110 m², según permiso N° 020/2008, y una estimación de la obra constructiva (villa turística) de ₡22.999.999. En este expediente no consta lo siguiente: - Viabilidad Ambiental emitida por parte de la SETENA, constancia de la Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, - la póliza de riegos de trabajo (solo existen recibos de pago), -copia de la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos con este Concejo Municipal, -los planos constructivos no se encuentra acorde a lo establecido por el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre, ante instituciones como la Dirección de Urbanismo del INVU, Ministerio de Salud, ICT, entre otros.

En los folios 367 a 394 del expediente de investigación preliminar consta el Permiso de Construcción N°. 020/0028 para una construcción de una villa turística con un área autorizada de 100m². No obstante, consta in situ conforme al Levantamiento Topográfico realizado por el Ing. Javier Corrales Masís, del Departamento de Catastro y Zona Marítimo Terrestre que la edificación sub-exámine corresponde en dicho levantamiento a la construcción N°. 6 con un área constructiva de 288 m²; es decir 178 m² de más respecto del permiso tramitado.

Adicionalmente a lo anterior, también en el Informe de dicho Ingeniero se determina que logró verificar que del área constructiva; de dicha edificación, 105 m², invaden la zona de servicios básicos y parque.

Con respecto a los requisitos que se echan de menos en el expediente; tenemos que se violenta 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. Ver artículos 4° y 7°. 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.

En dicho Reglamento se establecen como requisitos los siguientes: "(...)Los requisitos para los planos para la construcción se establecer en el numeral 4° que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7° 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:

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.

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.

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).

Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.

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:

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.

Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.

Un juego de planos básicos para la municipalidad.

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.

Un juego de planos básicos para copia del interesado.

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. (...)."

Esto guarda concordancia con la evacuación de la prueba testimonial evacuada que indica:

El testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, abogado de con cédula de identidad N°. 1-0617-0850 declaró: "(...)Un aspecto que he escuchado es respeto a la altura, las construcciones altas, que llegan a 3 pisos, y en el expediente consta, que una de las objeciones del ICT, en el año 2004, fue precisamente respecto de las construcciones ya existentes, y fue la misma municipalidad, la que se encargó de convalidar la concesiones, con esas construcciones, que todavía permanecen(..)LIC: Sabe si estas estructuras altas, exceden el máximo de altura de 7 metros que se acusan aquí. EDGAR: Aparentemente exceden pero siempre ha tenido la misma, lo que es la Casa Captan siempre ha tenido la misma altura. Son altas, posiblemente exceden esa altura. LIC: Sabe si hay algún informe o resolución que justifique esas alturas. EDGAR: Lo que conozco es que el ICT al aprobar la concesión, el

Concejo justificó y que se presentó una declaración jurada, sobre la pre-existencia de esas construcciones. (...)"

El testigo GREIVIN CARMONA RODRIGUEZ, inspector municipal y con cédula de identidad N°. 5-0342-0402 manifestó: "(...)Posteriormente había otorgado otro permiso para una villa turística, construyendo en madera, las traen de otro país, para armarlo, continuaron con la piscina clausurada y habían hecho un deck. La villa es la que sobrepasaba lo que se había autorizado en el plan regulador. (...) LIC: VARELA: La construcción que usted se refiere. GREIVIN: Existe una villa que la pasa. Y existe una casa que tiene mucho altura. La que se había clausurado, se clausuró porque sobrepasaba el área. LIC: VARELA: Época? GREIVIN: 2013, ya existía la concesión. LIC: VARELA: Hay alguna otra edificación que sobrepase la altura, que es de antes de que usted ingresara. GREIVIN: Yo entré en el 2012, y empecé a conocer la zona en el 2013, que fue cuando empecé. Hay una, que es como la casa principal, no se hizo conmigo la medición, se hizo después un levantamiento topográfico. Son dos construcciones diferentes. (...)".

La testigo FRANCIL HERRERA ARAYA, abogada del Concejo de Distrito y con cédula de identidad N°. 6-0301-534 indicó: "(...)LIC: VARELA: Se autorizaron construcciones que no van conformes a los usos de suelo. FRANCIL: Se hizo en lugares, las obras son permitidas para los usos, pero el área en donde se ubica, tal vez corresponde a otro uso. La parcelas tiene 4 usos, hotelero, residencial recreativo, servicios básicos. (...)".

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, abogado de la zona marítimo terrestre y con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 declaró: "(...)Los usos no correspondían. Intentamos, ser más cercanos, una administración más cercana, para determinar si era desprecio a la legalidad o una mala interpretación del concepto de propiedad, y tuvimos problemas de acceso a la zona, porque se nos impedía la entrada a la concesión, es el momento que nos obliga a tomar medidas más precisas, para definir que teníamos, en el proceso administrativo y que tenían los señores que a la postre nos permitían evaluar las infracciones, de la Ley 6043 y la fragilidad de la zona marítimo terrestre. (...)".

Constituye hecho probado.

Permiso para una casa de habitación: en el año 2008 la sociedad COLEMU S.A., cuenta con un permiso constructivo para la construcción de una casa de habitación con un área de 550 m2, bajo el permiso N° 037/2008, con una estimación de la obra de ₡97.570.000 colones. No obstante, el permiso constructivo que corre a folio 025 del respectivo expediente, en su apartado de observaciones dice textualmente: "Obra ya realizada solo legalización de la misma", quedado con ello evidenciado que la obra 007 autorizada mediante dicho permiso constructivo, fue una obra construida ilegalmente y legalizada al amparo de la Ley N° 833 de Construcciones. Tampoco se evidencia en el expediente del permiso lo siguiente: -la Viabilidad Ambiental emitida por parte de la SETENA, -la certificación registral del terreno concesionado, -la póliza de riegos de trabajo, -personería jurídica de la sociedad concesionada, -a constancia emitida por parte del Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto, que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, esto por cuanto lo único que existe dentro del mismo, es una nota que en apariencia fue emitida por parte de la Asada de Santa Teresa de Cóbano, pero sin firmar por el señor Gerardo Cubero, en la que se indica que esta concesionaria si cuenta con el servicio de agua potable, -el pago por concepto de multa sobre el valor del impuesto de construcción, -la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respetivos con este Concejo Municipal; ya que único recibo que existe el pago por concepto del 1% del impuesto por construcciones. Por otro lado, cabe destacar que los planos constructivos correspondientes a dicha obra, no fueron debidamente autorizados de acuerdo al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre, ante instituciones como la Dirección de Urbanismo del INVU, ICT. Adicionalmente en lo referentes al tema de los retiros el Departamento de Ingeniería y Construcciones, dentro de su apartado de observaciones, indica que dicha empresa debe respetar los retiros de ley, según el Plan Regulador de la zona, sin embargo, indica que la misma es una obra ya realizada y legalizada, por lo que no contiene más información al respecto.

Al respecto, debe en primer término consignarse, que por tratarse de bienes de dominio público y constituir la zona marítimo terrestre una zona "ambientalmente frágil" al tenor del artículo 50 de la Constitución Política, no proceden iniciar procedimientos o diligencias para la regularización de obras construidas ilegalmente.

Por su parte, el artículo 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre ordena: en la zona marítima terrestre es prohibido, sin la debida autorización legal, explotar la flora y fauna existentes, deslindar

con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquiera otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación.

En la Zona Restringida y con el permiso de construcción N°. 037/2008 se aprobó la construcción de una casa de habitación, la cual se construyó superando las alturas permitidas en el permiso y en el Plan Regulador. Consta en los folios 433 y 435 debidamente certificada por la Secretaría del Concejo Municipal del día 28 de agosto del 2018 que consta en folio del 424 al 436 del expediente de investigación preliminar.

En el permiso de construcción indica que deberá ajustarse a la Ley y Reglamentos de construcción en vigencia y ajustarse de acuerdo con lo estipulado en los planos constructivos. También se indica que la obra ya realizada solo legalización de la misma.

No obstante en el expediente del permiso de construcción visible a folios 354 a 376 debidamente certificado por la Secretaria del Concejo Municipal en fecha 8 de diciembre del 2017, no consta las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan 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. Ver artículos 4° y 7°.

Esto guarda concordancia con la prueba testimonial evacuada en la audiencia oral y privada, a saber: El testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, cédula de identidad N°. 1-0617-0850, Asesor Legal de la empresa COLEMU desde hace 4 años; manifestó conocer las objeciones e irregularidades del permiso de construcción, cuando afirmó: "(...)Cuando empecé con ella, me pedido que revisara ese expediente, pare regularizar y corregir las objeciones del ICT. Yo vine y hable con la persona encargada, no recuerdo el nombre, no trabaja ya aquí y la respuesta que obtuve fue, de buenas a primeras me hablo de cancelar la concesión. Me entró temo ry quedamos a la espera de que la municipalidad instruyera sobre las correcciones que había que hacer, para proceder conforme si es que había alguna violación al respecto. Y la respuesta fue que podían cancelar la concesión. Nunca obtuve respuesta para saber en que consistían las violaciones que se habían cometido. (...)LIC. VARELA: Participó en la tramitación de algún permiso de construcción. EDGAR: No, como dije construcciones del 2013, que fue cuando llegaron los inspectores del ICT: LIC. VARELA: Le consta que en los permisos participaron las autoridades competentes. EDGAR: No no me consta. (...)".

El testigo GREIVIN CARMONA RODRIGUEZ cédula de identidad N°. 5-0342-0402 declaró: "(...)LIC: Aparte del Ingeniero, que otras instancias revisan los permisos de construcción en ZMT.GREIVIN: el ICT y el INVU y el Ministerio de salud, en plantas de tratamiento. No le puedo diferencias cuales deben ir al Concejo, o a estas instituciones. (...) LIC: VARELA: Hay alguna otra edificación que sobrepase la altura, que es de antes de que usted ingresara. GREIVIN: Yo entré en el 2012, y empecé a conocer la zona en el 2013, que fue cuando empecé. Hay una, que es como la casa principal, no se hizo conmigo la medición, se hizo después un levantamiento topográfico. Son dos construcciones diferentes. (...)".

La testigo FRANCIL HERRERA ARAYA, con cédula de identidad N°. 6-0301-534 manifestó: "(...)ODP. Cual es el procedimiento que se debe cumplir para obtener el permiso de construcción en la concesión? FRANCIL: Esa concesión tiene la particularidad de que tiene varios usos. Esos usos, que una comparación técnica, los usos que se desarrollaban no estaban acordes a los usos que debe realizarse en cada uso. Recuerdo un mapa, en donde se monta, en el croquis, las edificaciones que no cumplen que tienen algunairregularidad, y hace una lista de las inconsistencias. El permiso primero el uso, después el proyecto a desarrollar y los permisos normales que son cedula, personería, disponibilidad de agua, los sellos de las aprobaciones, porque al ser zona marítima terrestre, requiere de ciertos requisitos diferentes que no tiene una obra constructiva normal en otra área que no sea zona marítima terrestre. Esto porque la zona es ambientalmente frágil. ODP: Cuales son los requisitos diferentes. FRANCIL: Debe cumplir con el artículo 8 del Reglamento de Visados para edificaciones en zona marítima, el ICT debe valorarlo, el Ministerio de Salud debe valorarlo. No me los sé de memoria. LIC: VARELA: En la investigación pudo verificar si faltan en los permisos esas aprobaciones. FRANCIL. Les faltaba a uno uno y otra cosa. Se aprobaron así, A todos les faltaban requisitos de uno u otra forma. (...)LIC: Desde cuando está vigente el Reglamento de Visados del ICT? FRANCIL: Desde el 2001. (...) LIC: Una vez que se ha otorgado el permiso de construcción, por parte de las autoridades municipales, debe el concesionario desconfiar de la validez del mismo? FRANCIL: No, debe desconfiar, pero tiene que cumplir con sus obligaciones como concesionario, pero debe cumplir con la Ley 6043 y sus obligaciones y su contrato de concesión. (...) LIC. VARELA: Describamos el contenido general del formulario del permiso de construcción. FRANCIL: La personería, cedula de identidad, disponibilidad

de agua, que yo recuerde. LIC. VARELA: En ese listado se menciona el ICT y el Ministerio de Salud. FRANCIL: Se solicita el uso de suelo del área primero en ZMT, así se determina que es la ZMT. LIC: Cuales son los requisitos en ZMT. FRANCIL: Todos los construcciones y el Reglamento del Visados de Planos del ICT para la ZMT. LIC: A quien le corresponde traer los permisos de esas instituciones; al solicitante o a la Municipalidad. FRANCIL: Al solicitante. LIC: Con respeto a la respuesta, podría indicar si una vez que el usuario trae esos visados, estos son constatados por el ente municipal, para el otorgamiento de esos permisos. FRANCIL: Sí tienen que ser constatados. (...)”

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 depuso: “(...) De Colemu específicamente, es un nombre, que comienzo a escuchar con mucha preocupación, en diferentes situaciones, logramos definir que algunas aunque resultaran eventuales ilegalidades, procedimientos que calificaban para nulidades, habían pasado el tamizaje, del procedimiento de zona marítimo terrestre, las habían aprobado la municipalidad y el ICT y se dieron por subsanadas. Ahondando en el tema y siendo que es constante la queja, revisamos tres aspectos; a) Tiene concesiones o no; b) El aspecto de las construcciones y c) El expediente de patente. Aquí solo se resume en la concesión y los permisos de construcción. En este espacio, logramos con la ayuda del Inspector y de Topografía que si bien es cierto, habían una serie de permisos de construcción, las áreas construidas eran superiores a las autorizadas. Una construcción a la que se la autorizaba 150 m2, resultaba que al final habían construido 300 m2. Ahí comenzamos a detectar infracciones, a los fines de determinar la verdad real de los hechos y hasta adonde era infracción o no era infracción. Todo esto acompañado de un innumerable de número de acciones de inspecciones y de una innumerable actos, en que se colocaban sellos, se rompían sellos y porque hay una situación difícil de los inspectores. Encontramos que ya habían colocado sellos y continuaban con las obras, presentamos denuncias, y en ese sentido, solicitamos al Concejo una investigación preliminar para constituir el marco para un órgano director. Empezamos a ver que a pesar de que pudieran regularizar el permiso, nos encontramos situaciones insalvables que los usos en zona de protección, de baños, sino que además había cabinas, cuyo uso no eran, en las peticiones formales del contrato original. Los usos no correspondían. Intentamos, ser más cercanos, una administración más cercana, para determinar si era desprecio a la legalidad o una mala interpretación del concepto de propiedad, y tuvimos problemas de acceso a la zona, porque se nos impedía la entrada a la concesión, es el momento que nos obliga a tomar medidas más precisas, para definir que teníamos, en el proceso administrativo y que tenían los señores que a la postre nos permitían evaluar las infracciones, de la Ley 6043 y la fragilidad de la zona marítimo terrestre. En una de esas oportunidades, seguir con el inspector, para ejecutar la vigilancia de la sostenibilidad de la zona, que la ley nos faculta, empezamos a verificar los costos y los materiales utilizados. Hicimos una solicitud a ingeniera, para determinar que no había relación entre los propuestos en los permisos y los materiales utilizados. LIC. VALRELA: Cuando en la ZMT se genera una solicitud de construcción se deben cumplir una serie de requisitos, entre ellos el INVU, el ICT, quien es el responsable de tramitar esos permisos, esos sellados. JUAN LUIS: Dos etapas Una etapa muy vieja, nos encontramos que la persona venía a sesión y pedía un permiso de construcción, y no decía que era. Pero toda persona que firma un contrato de concesión, tiene un clausurado con una serie de condiciones. El impacto ambiental. Hay algunas, la Municipalidad son requisito municipal, debieron haberse aportado con la solicitud y hay otras ambientales que están presentes en el contrato y que el MINAE en cualquier momento te paran la obra. Son exclusivamente responsabilidad del concesionario. (...) LIC: Cuando el administrado tiene la obligación traerlos, son responsabilidad de la administración constatarlos. Si o no.? JUAN LUIS: Sí. (...) LIC: Fue la Municipalidad, de acuerdo a sus conclusiones, negligente o no en el otorgamiento de los permisos de construcción y de los requisitos que debía requerir las autoridades. JUAN LUIS: De forma light le puedo decir, que a pesar de la etapa de aprobación instrumentaliza un criterio que le permite eso al ICT, el uso, bajo el principio de conservación del acto y de la paz social, el tema no era tan grave, pues el uso será permitido en la zona.(...)”

En la certificación de la Secretaría Municipal se consigna que el permiso que el permiso es para una casa restaurante. Consta en folios 354.

Consta además en el informe de inspección visible a folios 300 a 303, 306 y 307, 308 a 314 que la construcción se excedió en el área autorizada en el permiso en 113.13 m2 invadiendo la zona de protección.

La Sala Constitucional en la resolución N°. 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 a 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, esta 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 regimen 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 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 N°. 9567-00, considerando IV).”.

En consecuencia constituye un hecho probado que la construcción existente autorizada mediante el Permiso de Construcción N°. 037/2008 con un área de construcción de 550 m2 se excedió en 132 m2; además de invadir la zona de protección en un área de 113, 13 m2. Y que se construyó sin cumplir los requisitos establecidos en los artículos 4° y 54 del 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; en los artículos 54 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, artículos 7°, 9°, 13, 17, 31, 33, 37, 43, en la Ley N°. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, en los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana y artículos 1° y 74 de la Ley de Construcciones.

Permiso para la edificación de una tapia y piscina: en 2008 consta un nuevo permiso constructivo, para la edificación de una tapia y piscina en dicho inmueble con un área a construir de 142 m2, bajo permiso N° 170/2008, con una estimación de la obra (tapia y piscina) en la suma ₡ 9.540.000 colones. No obstante, presuntamente no consta en el expediente: - la viabilidad ambiental emitida por parte

de la SETENA, - la póliza de riesgo de trabajo, ya que con respecto a este punto lo único que existe es la boleta de solicitud de póliza de trámite municipal y un recibo de pago de depósito sobre primas, -la constancia de parte del Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador de Acueducto que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, -la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos con este Concejo Municipal. Adicionalmente, en lo concerniente al tema de los retiros el Departamento de Ingeniería y Construcciones, presuntamente no hace referencia alguna con respecto a la inexistencia de la aprobación respectiva de los planos constructivos, de conformidad al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para Construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre (solamente es de aplicación para la obra, que se localiza en dicha área), para lo cual se hace necesario contar con la autorización de Instituciones como el INVU, ICT y Ministerio de Salud, ya que al respecto únicamente se hace referencia en el apartado de observaciones, que la citada sociedad presuntamente edificará la tapia en una área fuera de zona marítima terrestre, caso diferente ocurre con la piscina que al construirse fuera de la zona restringida, se encuentra en la obligación de respetar los retiros de ley, según el Plan Regulador de la zona, sin embargo presuntamente no indica nada más al respecto.

Consta a folios 338 a 356 del expediente de investigación preliminar que se construyó el Permiso de Construcción N°. 170/2008 para la construcción de una piscina y tapia, con un área de 142m². En el informe que tiene número de oficio ING-326-2018 suscrito por el Ing. Edgar Calvo, del Departamento de Ingeniería se hace constar que “La piscina se construyó más pequeña de lo contemplado pero se construyó una terraza perimetral que sí tiene el área de 42m² tramitada en los planos constructivos. El muro de 100m está ubicado en planos constructivos fuera de de la propiedad, frente a la calle pública y cuenta con dos portones, los cuales si se construyeron. El muro no se construido y por haber aprobado fuera de la propiedad debería anularse.(...)”.

No obstante en el expediente del permiso de construcción debidamente certificado por la Secretaria del Concejo Municipal, no consta las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan 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. Mención aparte merece el tema de la tapia perimetral, la cual no debió haber sido autorizada, por cuanto está planteada para ser construida, fuera del área de concesión.

Constituye un hecho probado.

Permiso para ampliación de cabina, jacuzzi y tanque de agua: En el año 2008 se cuenta con otro permiso constructivo para la ampliación cabina, Jacuzzi y tanque de agua con un área de 152 m², bajo el permiso N° 252/2008, con una estimación de la obra (para ampliación de cabina, Jacuzzi y tanque de agua) de la suma de ₡32.187.699.36 colones. Referente al mismo, se pudo determinar que dentro del expediente administrativo no se cumplió con la presentación de los requisitos mínimos legales requeridos para el otorgamiento del mismo, esto por cuanto no consta: -la existencia de viabilidad ambiental emitida por parte de la SETENA, -LA póliza de riesgo de trabajo, ya que con respecto a este punto lo único que existe es la botella de solicitud de póliza de trámite municipal y un recibo de pago de depósito sobre primas, - la constancia respectiva emitida por parte del Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto, que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, -la constancia de haber efectuado la declaración de bienes inmuebles, y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos con este Concejo Municipal. Cabe señalar que los planos constructivos para la ejecución de dichas obras, no fueron debidamente autorizados de acuerdo al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre, ante instituciones como la Dirección del INVU, ICT y el Ministerio de Salud. En lo referente al tema de los retiros al respecto se indica, el número de metros que deben ser respetados, y además se hace mención al pie del documento, que el concesionario debe respetar los retiros y ajustarse al Plan Regulador vigente.

No obstante en el expediente del permiso de construcción visible a folios 354 a 376 debidamente certificado por la Secretaria del Concejo Municipal en fecha 8 de diciembre del 2017, no consta las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan 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. Ver artículos 4 y 7°.

Lo autorizado en el permiso de construcción N°. 252/2008 es de 152m² y dado que este permiso es una ampliación del permiso N°. 170/2008 que le autorizó 296m²; ambos sumaría un área constructiva autorizada en permisos de 448m². No obstante lo anterior, en el Levantamiento del Ing. Javier Corrales Masís de Catastro y Zona Marítimo Terrestre, se logra identificar que esa estructura que se visualiza con el número 4 tiene un área constructiva de 682m²; lo que representa una diferencia de 234m² de más.

Aunado a lo anterior, se logra demostrar en el levantamiento topográfico antes dichos que existe una invasión de 113.13 m² a la zona de protección. Consta en folio 079 a 084 del expediente de investigación preliminar.

Permiso para la construcción de un rancho: En el año 2010 existe un permiso constructivo para la construcción de un rancho con un área de 82 m², bajo el permiso NO 140/2010, con una estimación de la obra (rancho) de la suma de ₡6.703.500 colones. En el expediente no constan los siguientes requisitos: -la Viabilidad ambiental emitida por la SETENA, -una constancia de la Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto, donde especifique que dará paja de agua, y si no tiene servicio de agua y lo que tiene es agua propia de pozo o naciente, debe presentar una análisis físico — químico, en un laboratorio autorizado por el Ministerio de Salud, en donde demuestre la potabilidad del agua, a pesar de ello en el presente caso en estudio lo que se aportó que únicamente fue un recibo de pago de emitido por la Asociación Administradora del Acueducto de Santa Teresa del cobro del mes de Julio del año 2010, a nombre COLEMU S.A., que detalla textualmente casita capitán suizo./Arley, clasificada como tarifa comercial, -la copia de la cédula apoderado generalísimo de la citada sociedad, -la declaración de bienes inmuebles y si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respetivos con este Concejo Municipal, -la certificación de los alineamiento de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y de la zona de protección de nacientes de ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos, revisados por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso que propiedad este afectada (Ley Forestal NO 7575). Tampoco constan aprobaciones respectivas con respecto a las instituciones como la Dirección del INVU, ICT, Ministerio de Salud, según lo dispuesto en el Reglamento para el trámite de visado de planos para Construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre. En relación a los retiros no se hace referencia específica en dicho permiso constructivo de este tema, ya que lo único que indica dentro del punto de observaciones de forma global, es que se debe ajustar a lo indicado en el Plan Regulador vigente para la zona.

Con fecha 12 de noviembre del 2010 se autorizó mediante Permiso de Construcción N°. 140/2010 la construcción de un Rancho de aproximadamente 82,00 m²; que según el Informe del Departamento de Ingeniería ING-326-2018 mide en realidad 70,00 m².

En el Informe del Instituto Costarricense de Turismo que es Inspección DORP-278-2013 suscrito por los funcionarios Arq. Juan Luis Chaves y MBA Ernesto Ruiz Ríos, Ejecutivo de Turismo 2 y Coordinador de la Oficina Regional del ICT de Puntarenas, se determinó mediante imágenes F8 a F15 que existen otros ranchos, que son:

Rancho circular de madera rolliza de 9.65m² de diámetro y unos 5 metros de altura;

Rancho de unos 5.67m² da diámetro y unos 3.5 metros de altura;

A la izquierda de la piscina rectangular de 70m² se encuentran dos ranchos más: el primero de ellos de 3.00 m² y otro de 5m² de diámetro y unos 3.50 metros de altura.

Estos ranchos se encuentran construidos en madera rolliza, piso de madera y cubierta de palma.

Consta en folios 427 del expediente de investigación preliminar.

En el oficio I-ZMT-008-2018 visible a folios 085 a 097 del expediente de investigación preliminar constan el Informe de Inspección realizado por el funcionario Greivin Carmona Rodríguez, Inspector Municipal que indica la existencia de 3 ranchos grandes y 6 ranchos pequeños, 2 bodegas y garaje, 1 lavandería y 1 dormitorio. De todas estas obras solo el racho de 70,00 m² cuenta con permiso de construcción.

Al respecto indicó el testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, abogado de la empresa COLEMU S.A., y con cédula de identidad N°. 1-0617-0850 ofrecido por la empresa COLEMU S.A., lo siguiente: "LIC: Hace unos minutos, hablaba de unos ranchos, que eran de palma y madera, sabe la ubicación de estos en la concesión. EDGAR: Hay unos al lado de las casas y al lado frente a la playa. Son bastante pequeños son unos seis no los he contado. Depende de lo que se llama ranchos."

Existen 3 ranchos grandes; de los cuales solo uno tiene permiso y los demás (6) carecen de permisos. Constituye

Permiso para la construcción de cuatro módulos habitacionales: En el año 2010 consta un permiso para un área constructiva de 260 m2 bajo el permiso NO 151/2010, con una estimación de la obra (4 módulos habitacionales) de la suma de ₡64.309.999 colones. No consta en el expediente: -la viabilidad ambiental emitida la Secretaría Técnica Nacional, -constancia de la Instituto de Acueductos y Alcantarillado o en su defecto de un Comité Administrador del Acueducto que indique que en dicho sitio cuenta con disponibilidad de agua potable, y si fuese agua propia de un pozo naciente, debe presentar análisis físico — químico, en un laboratorio autorizado por el Ministerio de Salud, en donde demuestre la potabilidad del agua, -certificación registral de la parcela concesionada, -personería jurídica de la concesionaria y la copia de la cédula del apoderado, -no se indica si el propietario registral se mantiene al día con el pago de los impuestos respectivos con este Concejo Municipal ni lo referente a los alineamiento de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y de la zona de protección de nacientes de ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos, revisados por la Dirección de Urbanismo. Es importante indicar que los planos constructivos cuentan con la aprobación del INVU (mediante el respectivo sello), del Ministerio de Salud, a través de una declaración jurada es utilizada por dicho Ministerio para aquellos planos constructivos que tenga injerencia directa específicamente, con vivienda unifamiliar independientemente de su localización, caso diferente ocurre con visto bueno del ICT quien mediante MPD ZMT 111—2010 de fecha 25 de Octubre del 2010, concede el respectivo visto bueno de los planos del proyecto casa capitán (4 habitaciones con servicio sanitario independiente), por lo cual el Departamento de Proceso del Planeamiento determina técnicamente que el proyecto en mención, mismo que cumple satisfactoriamente con el plan Regulador Costero de Playa Santa Teresa; pero omite indicar los retiros que deben ser respetados y establecidos, según el Plan Regulador de la zona.

Existe el Permiso de Construcción N°. 151/2010 que corresponde a la construcción de cuatro módulos habitacionales, con un área de 260 m2 de huella visible a folios 285 a 305 del expediente de investigación preliminar.

En el informe del Departamento de Ingeniería ING-326-2018 visible a folio 433 a 436 se indica al respecto lo siguiente: "Construcción de dos viviendas #17 según informe de topógrafo. Según informe de inspector mide 340 m2, superando los 260 m2 aprobados por el Concejo." En el levantamiento topográfico realizado por el Ing. Javier Corrales visible a folios 078 a 084 consta que las áreas se encuentran superadas en 80 m2 de construcción.

Tampoco consta que se cumpla con los requisitos señalados en 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. Ver artículos 4° y 7°

Constituye Permiso para mejora de cubierta de techo: En el año 2013 existe un permiso constructivo a favor de la sociedad COLEMU S.A., por un área constructiva de 240 m2 para efectuar la mejora de un cambio de cubierta de techo de la obra existente en su totalidad, el cual se estimó en la suma de ₡13.080.000 colones. En el expediente consta: -la viabilidad ambiental emitida por la SETENA a través de la resolución administrativa N° 0479-2013 SETENA, de las 13:25 horas del 28 de Febrero del 2013, que fue autorizada para un proyecto de construcción de habitación de uso hotelero, en el expediente administrativo N° DI- 8459-2012 SETENA de una área de 760 m2 de construcción, que consta de 6 habitaciones en dos niveles con una área constructiva de 270 m2, además de 140 m2 de corredor, 50 m2 de sala, 50 m2 cocina, 180 m2 decks, 70 m2 de piscina y área de parqueo de 33 m2 con aguas tratadas a través de una planta de tratamiento, por lo que de acuerdo a lo establecido en el resultando quinto de la citada resolución se indica "que el proceso sometido a proceso de evaluación ambiental mediante el presente expediente, comprende únicamente a obras descritas como descripción de proyecto adjunto al formulario DI. Según información aportada por lo que cualquier obra diferente, deberá de previo a su inicio presentar el análisis correspondiente". Esta situación pone en evidencia que la obra aprobada mediante el citado permiso constructivo, excede en 100 metros cuadrados lo aprobado mediante viabilidad ambiental como corredor de 140 metros cuadrados. La construcción ejecutada sin permiso de construcción no cuenta con visto bueno del Ministerio de Salud o declaración jurada de profesional responsable, tampoco se acredita que se encuentra al día con las obligaciones ante la CCSS, -tampoco consta documento alguno que indique a ciencia cierta haber efectuado la declaración de bienes inmuebles. Cabe agregar que los planos constructivos de dicha obra no cuentan con la aprobación según el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para Construcción de Edificaciones en la Zona Marítima Terrestre, ante instituciones

como la Dirección de Urbanismo del INVU e ICT. En lo que respecta al tema de los retiros se hace referencia de los retiros en el permiso constructivos, según el Plan Regulador.

En la misma zona se aprobó el Permiso de Construcción N°. 069/2013 para un área de construcción de 296m² que es una estructura de techo que cubre el pasillo abierto entre las dos estructuras tipo vivienda del permiso 151/2010 (consiste en cuatro estructuras tipo habitación ubicadas en forma de espejo, separadas por un pasillo). Consta en los folios 433 y 435 debidamente certificada por la Secretaría del Concejo Municipal del día 7 de diciembre del 2017 que consta en folio del 251 a 284 del expediente de investigación preliminar.

En el permiso de construcción indica que deberá ajustarse a la Ley y Reglamentos de construcción en vigencia y ajustarse de acuerdo con lo estipulado en los planos constructivos. Se establece que deberán respetarse los siguientes linderos "(...) Frontal: 5 mts; Lateral: 3 mts; Posterior: 5 mts. (...) "

No obstante lo anterior, en el Acta de Inspección por Infracción a la Ley N°. 6043 consta que el retiro lateral no se ajusta al Plan Regulador. Ver en ese sentido el folio 156 del expediente de investigación preliminar. En dicho informe se consigna "Obra denominada originalmente apartamentos de uso hotelero y permiso de cambio de cubierta de techo. Obra está terminada en un 100%, retiro lateral no se ajusta al indicado en plan regulador. Construcción se encuentra a 1.50 mts de columnas de madera en una esquina y 1.20 mts en otra esquina esto del corredor y de la pared de apartamentos. El lindero esta 3.10 mts y 3 mts por lo tanto todo el corredor está dentro del área de retiro. Obra se clausura por invasión al retiro. Sin embargo, las obras fueron concluidas en franca violación de la normativa existente pues había sido clausurada. En este sentido, en el folio 262 consta en el oficio ZMT-046-2012 en que se indica al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo lo siguiente: "(...) los retiros de esta zona son frontal: diez metros, posterior: diez metros, lateral: tres metros con una altura máxima de siete metros; (...) "

Como podemos notar los retiros no se cumplen.

Tampoco se cumplió con los requisitos y las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan 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. Ver numerales 4° y 7°.

Esto guarda concordancia con la prueba testimonial evacuada en la audiencia oral y privada, a saber: El testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, cédula de identidad N°. 1-0617-0850, Asesor Legal de la empresa COLEMU desde hace 4 años; manifestó conocer las objeciones e irregularidades del permiso de construcción, cuando afirmó: "(...) Cuando empecé con ella, me pedido que revisara ese expediente, pare regularizar y corregir las objeciones del ICT. Yo vine y hable con la persona encargada, no recuerdo el nombre, no trabaja ya aquí y la respuesta que obtuve fue, de buenas a primeras me hablo de cancelar la concesión. Me entró temo ry quedamos a la espera de que la municipalidad instruyera sobre las correcciones que había que hacer, para proceder conforme si es que había alguna violación al respecto. Y la respuesta fue que podían cancelar la concesión. Nunca obtuve respuesta para saber en qué consistían las violaciones que se habían cometido. (...) LIC. VARELA: Participó en la tramitación de algún permiso de construcción. EDGAR: No, como dije construcciones del 2013, que fue cuando llegaron los inspectores del ICT: LIC. VARELA: Le consta que en los permisos participaron las autoridades competentes. EDGAR: No no me consta. (...) "

El testigo GREIVIN CARMONA RODRIGUEZ cédula de identidad N°. 5-0342-0402 declaró: "(...) LIC: Aparte del Ingeniero, que otras instancias revisan los permisos de construcción en ZMT. GREIVIN: el ICT y el INVU y el Ministerio de salud, en plantas de tratamiento. No le puedo diferencias cuales deben ir al Concejo, o a estas instituciones. (...) LIC: VARELA: Hay alguna otra edificación que sobrepase la altura, que es de antes de que usted ingresara. GREIVIN: Yo entré en el 2012, y empecé a conocer la zona en el 2013, que fue cuando empecé. Hay una, que es como la casa principal, no se hizo conmigo la medición, se hizo después un levantamiento topográfico. Son dos construcciones diferentes. (...) "

La testigo FRANCIL HERRERA ARAYA, con cédula de identidad N°. 6-0301-534 manifestó: "(...) ODP. Cuál es el procedimiento que se debe cumplir para obtener el permiso de construcción en la concesión? FRANCIL: Esa concesión tiene la particularidad de que tiene varios usos. Esos usos, que una comparación técnica, los usos que se desarrollaban no estaban acordes a los usos que debe realizarse en cada uso. Recuerdo un mapa, en donde se monta, en el croquis, las edificaciones que no cumplen que tienen alguna irregularidad, y hace una lista de las inconsistencias. El permiso primero el uso, después el proyecto a desarrollar y los permisos normales que son cedula, personería,

disponibilidad de agua, los sellos de las aprobaciones, porque al ser zona marítima terrestre, requiere de ciertos requisitos diferentes que no tiene una obra constructiva normal en otra área que no sea zona marítima terrestre. Esto porque la zona es ambientalmente frágil. ODP: Cuales son los requisitos diferentes. FRANCIL: Debe cumplir con el artículo 8 del Reglamento de Visados para edificaciones en zona marítima, el ICT debe valorarlo, el Ministerio de Salud debe valorarlo. No me los sé de memoria. LIC: VARELA: En la investigación pudo verificar si faltan en los permisos esas aprobaciones. FRANCIL: Les faltaba a uno uno y otra cosa. Se aprobaron así, A todos les faltaban requisitos de uno u otra forma. (...)LIC: Desde cuando está vigente el Reglamento de Visados del ICT? FRANCIL: Desde el 2001. (...) LIC: Una vez que se ha otorgado el permiso de construcción, por parte de las autoridades municipales, debe el concesionario desconfiar de la validez del mismo? FRANCIL: No, debe desconfiar, pero tiene que cumplir con sus obligaciones como concesionario, pero debe cumplir con la Ley 6043 y sus obligaciones y su contrataco de concesión. (...) LIC. VARELA: Describamos el contenido general del formulario del permiso de construcción. FRANCIL: La personería, cedula de identidad, disponibilidad de agua, que yo recuerde. LIC. VARELA: En ese listado se menciona el ICT y el Ministerio de Salud. FRANCIL: Se solicita el uso de suelo del área primero en ZMT, así se determina que es la ZMT.LIC: Cuales son los requisitos en ZMT. FRANCIL: Todos los construcciones y el Reglamento del Visados de Planos del ICT para la ZMT. LIC: A quien le corresponde traer los permisos de esas instituciones; al solicitante o a la Municipalidad. FRANCIL: Al solicitante. LIC: Con respecto a la respuesta, podría indicar si una vez que el usuario trae esos visados, estos son constatados por el ente municipal, para el otorgamiento de esos permisos. FRANCIL: Sí tienen que ser constatados. (...)”

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 depuso: “(...) De Colemu específicamente, es un nombre, que comienzo a escuchar con mucha preocupación, en diferentes situaciones, logramos definir que algunas aunque resultaran eventuales ilegalidades, procedimientos que calificaban para nulidades, habían pasado el tamizaje, del procedimiento de zona marítimo terrestre, las habían aprobado la municipalidad y el ICT y se dieron por subsanadas. Ahondando en el tema y siendo que es constante la queja, revisamos tres aspectos; a) Tiene concesiones o no; b) El aspecto de las construcciones y c) El expediente de patente. Aquí solo se resume en la concesión y los permisos de construcción. En este espacio, logramos con la ayuda del Inspector y de Topografía que si bien es cierto, habían una serie de permisos de construcción, las áreas construidas eran superiores a las autorizadas. Una construcción a la que se la autorizaba 150 m2, resultaba que al final habían construido 300 m2. Ahí comenzamos a detectar infracciones, a los fines de determinar la verdad real de los hechos y hasta adonde era infracción o no era infracción. Todo esto acompañado de un innumerable de numero de acciones de inspecciones y de una innumerable actos, en que se colocaban sellos, se rompían sellos y porque hay una situación difícil de los inspectores. Encontramos que ya habían colocado sellos y continuaban con las obras, presentamos denuncias, y en ese sentido, solicitamos al Concejo una investigación preliminar para constituir el marco para un órgano director. Empezamos a ver que a pesar de que pudieran regularizar el permiso, nos encontramos situaciones insalvables que los usos en zona de protección, de baños, sino que además había cabinas, cuyo uso no eran, en las peticiones formales del contrato original. Los usos no correspondían. Intentamos, ser más cercanos, una administración más cercana, para determinar si era desprecio a la legalidad o una mala interpretación del concepto de propiedad, y tuvimos problemas de acceso a la zona, porque se nos impedía la entrada a la concesión, es el momento que nos obliga a tomar medidas más precisas, para definir que teníamos, en el proceso administrativo y que tenían los señores que a la postre nos permitían evaluar las infracciones, de la Ley 6043 y la fragilidad de la zona marítimo terrestre. En una de esas oportunidades, seguir con el inspector, para ejecutar la vigilancia de la sostenibilidad de la zona, que la ley nos faculta, empezamos a verificar los costos y los materiales utilizados. Hicimos una solicitud a ingeniera, para determinar que no había relación entre los propuestos en los permisos y los materiales utilizados. LIC. VALRELA: Cuando en la ZMT se genera una solicitud de construcción se deben cumplir una serie de requisitos, entre ellos el INVU, el ICT, quien es el responsable de tramitar esos permisos, esos sellados. JUAN LUIS: Dos etapas Una etapa muy vieja, nos encontramos que la persona venía a sesión y pedía un permiso de construcción, y no decía que era. Pero toda persona que firma un contrato de concesión, tiene un clausurado con una serie de condiciones. El impacto ambiental. Hay algunas, la Municipalidad son requisito municipal, debieron haberse aportado con la solicitud y hay otras ambientales que están presentes en el contrato y que el MINAE en cualquier momento te paran la obra. Son exclusivamente responsabilidad del concesionario. (...) LIC: Cuando el administrado tiene la obligación traerlos, son responsabilidad de la administración constatarlos. Si o no.? JUAN LUIS: Sí. (...)”

LIC: Fue la Municipalidad, de acuerdo a sus conclusiones, negligente o no en el otorgamiento de los permisos de construcción y de los requisitos que debía requerir las autoridades. JUAN LUIS: De forma light le puedo decir, que a pesar de la etapa de aprobación instrumentaliza un criterio que le permite eso al ICT, el uso, bajo el principio de conservación del acto y de la paz social, el tema no era tan grave, pues el uso será permitido en la zona.(...)”

Como podemos notar de la prueba testimonial, el abogado de la empresa COLEMU S.A., así como la representante legal de la empresa, conocían las irregularidades cometidas, desde hace más de 4 años, y si bien se acercaron al Concejo de Distrito, lejos de iniciar un proceso de “convalidación” como ellos mismos llaman, siguieron operando al margen de la ley.

En el expediente de zona marítimo terrestre a folio 261 a 263 consta el levantamiento realizado por el Inspector Felipe Rodríguez consta que los retiros frontal y posterior se encuentran violentando lo establecido en el Permiso. Se les advirtió que ambos retiros debían ser de 5 mts y son de 3.87 y 3.21 metros receptivamente.

En consecuencia constituye un hecho probado la violación.

Permiso para la construcción de habitaciones de uso hotelero: En el año 2013 se tramitó bajo el expediente NO 070/2013, a nombre de COLEMU S.A., para la construcción de habitaciones de uso hotelero, por un área de 296 m2 con una estimación de las obras de un monto de ₡475.000.000 colones. En el expediente no consta: -el visto bueno del Ministerio de Salud. Si consta en el expediente la existencia de planos constructivos con las aprobaciones de la Dirección de Urbanismo del INVU, ICT, permiso de ubicación para la planta de tratamiento, pero no así un visado sanitario de construcción del Ministerio de Salud para la obtención del permiso constructivo, de acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para Construcción de edificaciones en la Zona Marítima Terrestre. En el expediente consta el oficio N° Ing. 162-2013 de fecha 22 de Mayo del 2013, mediante el cual ingeniero municipal afirma que para el otorgamiento del presente permiso constructivo se corroboró el cumplimiento o aprobación por parte del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, del ICT, de la SETENA y que además cuenta con un permiso de ubicación de la planta de tratamiento y del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, quedando pendiente de presentar para la continuidad del trámite respectivo el cambio de cubierta, el alineamiento municipal para construcción el cual es extendido por el Concejo Municipal, mediante una nota de solicitud por parte de su representada. Igualmente, se echa de menos el alineamiento de protección de nacientes y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal. Estos son extendidos por el Instituto de Vivienda y Urbano, en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto a otros cuerpos de agua, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía. Lo anterior con la finalidad de proseguir con el trámite de los permisos constructivos referentes al citado proyecto, los cuales pareciera no se encuentran en el expediente. Existe una bitácora de seguimiento de obras, a través de la cual consta una visita de campo, por medio de la cual se logra demostrar que la citada obra constructiva a fecha 19 de Junio del 2013, contaba con contra piso, colocación de techos y cielos terminados, construcción de paredes, los avances de la obra son del 50% aproximadamente, mismas que se encuentran construyendo de acuerdo con los planos constructivos, lo que corresponde a áreas de distribución hasta el momento de esa inspección. En fecha 15 de Julio del 2013, se visita nuevamente la obra y en esa oportunidad se logra verificar que la misma cumple con un avance del 85% y se logra verificar que la altura era de 70 mts aproximadamente, así mismo se construyó dentro sus dos costados, estos no indicados en los planos por lo que se paraliza el proyecto por las anomalías antes citada, ya que el Plan Regulador indica que la altura máxima es de 7 mts. Se confecciona una nueva clausura a la piscina existente en el sitio, ya que no cuenta con permiso constructivo respectivo.

En dicho permiso no se respeta la normativa establecida en el Reglamento para Visados de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre que Decreto Ejecutivo N°. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. En folios 205 a 249 de la investigación preliminar en donde consta el permiso de construcción N°. N°. 070/2017 ampliado por permiso de construcción N°. 252/2013 tenemos que se aporta una Resolución de la Secretaría Técnica Ambiental, que es la N°. 0479-2013 visible a folio 224 y siguientes; en donde en la descripción del proyecto se indica que el área aproximada será de 760 m2 y que constará de seis habitaciones en dos niveles con un área constructiva de 270m2, además de 140 m2 de corredores, sala de 50 m2, cocina de 50m2, decks de 180m2 y piscina de 70 m2, además de parqueo de 33 m2. Si sumamos todas estas áreas superan por mucho los permisos solicitados cuyas

áreas son de 296 m² y 152m² respectivamente. La diferencia entre lo autorizado (438m²) y los construido (790)es de 244m².

Adicionalmente esta estructura invade la zona de protección en 113,13m² según consta en el folio 079 que es informe del Ing. Javier Corrales de Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Cobano.

Constituye un hecho probado.

QUINTO: Que en fecha 18 de junio del 2013, los funcionarios de la Oficina Regional Instituto Costarricense de Turismos ICT Puntarenas, Arq. Juan Luis Chaves Vega y el M.B.A Ernesto Ruiz Ríos, elaboraron el informe de inspección DORP-278-2013, respecto a la obras existentes en la concesión otorgada a la empresa COLEMU S.A, cédula de persona jurídica N.º. 3-101-083435, en el sector costero de Playa Santa Teresa, Distrito 11 Cóbano, Cantón 1ro Puntarenas, según plano de catastro P-923157- 2004, en la que se pudo constatar que existen varias edificaciones y se indicaron los siguientes hallazgos:

Casa en construcción en el costado sureste de la propiedad: se procedió con el levantamiento de una casa que está en construcción, en el costado sureste de la propiedad. El primer nivel está integrado por un espacio delimitado por 12 columnas cuadradas de madera de unos 35 cm, en su parte posterior, tiene un pasillo de 5.06 metros de ancho, que divide dos áreas de dormitorios y sus paredes son de concreto, y la estructura de la cubierta es de madera, las cuales sumando las áreas de ese nivel dan alrededor de 427 m². Luego se tiene un segundo nivel, con un entepiso de tabloncillo de madera, con vigas cuadradas de madera de unos 30 cm, ese segundo nivel está a una altura de unos 3.42 metros aproximadamente, en esa área van a ubicarse dos dormitorios, conformados con paredes de madera esas áreas suman unos 84 m², para un total de 511 m² aproximadamente.

La estructura de la cubierta es de piezas de madera cuadrada de unos 7.5 cm, como clavadoras, las cuales van apoyadas en una pieza de madera como solera de unos 25 cm por 10 cm. La cumbrera del segundo nivel tiene una altura de unos 9.22 meros. Se tomó la distancia desde la colindancia este y presuntamente tiene 3.44 metros, sin tomar en cuenta lo que sale el alero. (ver imágenes que constan en los folios numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar)

c)Esta casa tiene una piscina rectangular sin techar al frente, separada unos 3 metros de la casa, la cual tiene unos 64 metros cuadrados y está a unos 20 metros aproximadamente de distancia del mojón 116. (ver imágenes que constan en los folios numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar).

Esta obra fue construida sin permiso de construcción según se infiere del Informe de Inspección de fecha 13 de agosto del 2013, visible a folio 153 del expediente de investigación preliminar. Indica el informe en cuestión. "(...) Así mismo la piscina la cual no cuenta con ningún permiso municipal, la cual había sido clausurada esto el día 17 de noviembre del 2011, a esta piscina se le estaban realizando trabajos de enchape, así mismo con la construcción de un deck este unido con el de las habitaciones de uso hotelero, por lo cual procedía a realizar nuevamente la clausura total del proyecto, así mismo en el sitio recopilé toda la información respectiva, confeccionar el acta y realice la colocación de sellos de clausurado en dicha obra HABITACIONES DE USO HOTELERO Y PISCINA. Después mediante una segunda inspección esto el día 17 de Julio del año 2013, al sitio antes mencionado, se logró verificar que en el sitio donde se había construido unos apartamentos de uso hotelero los cuales ya estaban terminados, (...)".

Por su parte, en la evacuación de prueba testimonial se indicó lo siguiente de interés:

El testigo GREIVIN CARMONA RODRIGUEZ, inspector municipal y con cédula de identidad N.º. 5-0342-0402 nos indicó: "(...)Se había tramitado un permiso para unos módulos habitacionales, que en una de las inspecciones, se había hecho una inspección invadiendo un área recreativa invadiendo, lo que no estaba autorizado en los planos constructivos. Asimismo en esas inspecciones se estaba construyendo una piscina que no contaba con los permisos municipales. (...)LIC. VARELA: Usted tuvo a la vista los permisos de construcciones. GREIVIN: Cuando se hizo el levantamiento, yo hice mi propio informe, con las mediciones, lo había hecho manual. Posteriormente lo analizamos, con Edgar Calvo, el Ingeniero y concluimos la piscina nunca fue otorgada, no se si se presentó aquí algo, y las construcciones, básicamente ranchos, bodegas, piscinas, porque hay 3 piscinas, 2 tienen permiso. El área constructiva si coincide con permisos. La piscina sin permiso se encuentra funcionando. Igual que la construcción de la villa que superaba los 10 metros, se continuó. (...) "

Se recibe FRANCIL HERRERA ARAYA, abogada del Concejo de Distrito y con cédula de identidad N.º. 6-0301-534 declaró: "(...)ODP. Cuáles fueron sus hallazgos. FRANCIL: Bastantes permisos constructivos que correspondieron. Los permisos constructivos que todos tenían alguna inconsistencia con respecto

a la aprobación final, siempre incumplía con algún requisito y así fueron aprobados. Una obra que fue avalada, antes de la aprobación del Plan Regulador, con el dictamen 230-97 de la Procuraduría, sin haber tenido previo a la construcción. En la declaración el señor manifiesta que tiene más de 30 años de construida. Esa obra fue avalada y después se otorgó la concesión. Recuerdo una inspección de un cuestionamiento que hizo el ICT con respecto al desarrollo de varios proyectos constructivos. Pide explicaciones el ICT, les envía a un documento, les solicita ciertas interrogantes, el documento está en el expediente, diferencias en alturas, obras, y varias inconsistencias, la obra fue clausurada por parte del inspector nuestro. ODP. Cual es el procedimiento que se debe cumplir para obtener el permiso de construcción en la concesión? FRANCIL: Esa concesión tiene la particularidad de que tiene varios usos. Esos usos, que una comparación técnica, los usos que se desarrollaban no estaban acordes a los usos que debe realizarse en cada uso. Recuerdo un mapa, en donde se monta, en el croquis, las edificaciones que no cumplen que tienen alguna irregularidad, y hace una lista de las inconsistencias. El permiso primero el uso, después el proyecto a desarrollar y los permisos normales que son cedula, personería, disponibilidad de agua, los sellos de las aprobaciones, porque al ser zona marítima terrestre, requiere de ciertos requisitos diferentes que no tiene una obra constructiva normal en otra área que no sea zona marítima terrestre. Esto porque la zona es ambientalmente frágil. ODP: Cuales son los requisitos diferentes FRANCIL: Debe cumplir con el artículo 8 del Reglamento de Visados para edificaciones en zona marítima, el ICT debe valorarlo, el Ministerio de Salud debe valorarlo. No me los sé de memoria. LIC: VARELA: En la investigación pudo verificar si faltan en los permisos esas aprobaciones. FRANCIL. Les faltaba a uno u otra cosa. Se aprobaron así, A todos les faltaban requisitos de uno u otra forma. (...) LIC. VARELA: Recuerda de alguna piscina que se haya hecho sin permiso. FRANCIL: Sí, el ICT cuestiona esa piscina, es una de las últimas obras, que se realiza frente a otra construcción, que está al frente de la obra de la piscina, se cuestionó. LIC. VARELA: Esa edificación que usted dice frente a la piscina, recuerda si el ICT habla de alguna otra disconformidad. FRANCIL: Si es un cuestionamiento del ICT. Habla de alguna disconformidad con respecto al techo. LIC: Le consta quien construyó las edificaciones ilegales.? FRANCIL : No, yo no a las zonas. La primera es como del 1998 y yo empecé en el 2009. Yo puedo saber que hubo una infracción, o una inspección de campo, pero no puedo saber quién la hizo. (...) LIC: Una vez que se ha otorgado el permiso de construcción, por parte de las autoridades municipales, debe el concesionario desconfiar de la validez del mismo? FRANCIL: No, debe desconfiar, pero tiene que cumplir con sus obligaciones como concesionario, pero debe cumplir con la Ley 6043 y sus obligaciones y su contrato de concesión. LIC. En su investigación si usted tuvo el oficio del ICT que se realizó a la luz del informe de la Oficina Regional del ICT. FRANCIL: Sí está en el informe sí, yo no recuerdo números de oficio. Se le piden explicaciones de ciertas inconsistencias en campo. (...) LIC. VARELA: Describamos el contenido general del formulario del permiso de construcción. FRANCIL: La personería, cedula de identidad, disponibilidad de agua, que yo recuerde. LIC. VARELA: En ese listado se menciona el ICT y el Ministerio de Salud. FRANCIL: Se solicita el uso de suelo del área primero en ZMT, así se determina que es la ZMT. LIC: Cuales son los requisitos en ZMT. FRANCIL: Todas las construcciones y el Reglamento del Visados de Planos del ICT para la ZMT. LIC: A quien le corresponde traer los permisos de esas instituciones; al solicitante o a la Municipalidad. FRANCIL: Al solicitante. LIC: Con respeto a la respuesta, podría indicar si una vez que el usuario trae esos visados, estos son constatados por el ente municipal, para el otorgamiento de esos permisos. FRANCIL: Sí tienen que ser constatados. (...)” El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, abogado de la zona marítimo terrestre y con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 quien declaró: “(...)De Colemu específicamente, es un nombre, que comienzo a escuchar con mucha preocupación, en diferentes situaciones, logramos definir que algunas aunque resultaran eventuales ilegalidades, procedimientos que calificaban para nulidades, habían pasado el tamizaje, del procedimiento de zona marítimo terrestre, las habían aprobado la municipalidad y el ICT y se dieron por subsanadas. Ahondando en el tema y siendo que es constante la queja, revisamos tres aspectos; a) Tiene concesiones o no; b) El aspecto de las construcciones y c) El expediente de patente. Aquí solo se resume en la concesión y los permisos de construcción. En este espacio, logramos con la ayuda del Inspector y de Topografía que si bien es cierto, habían una serie de permisos de construcción, las áreas construidas eran superiores a las autorizadas. Una construcción a la que se la autorizaba 150 m2, resultaba que al final habían construido 300 m2. Ahí comenzamos a detectar infracciones, a los fines de determinar la verdad real de los hechos y hasta adonde era infracción o no era infracción. Todo esto acompañado de un innumerable de número de acciones de inspecciones y de una innumerable actos, en que se colocaban sellos, se rompían sellos y porque hay una situación difícil de los inspectores. Encontramos que ya habían colocado sellos y

continuaban con las obras, presentamos denuncias, y en ese sentido, solicitamos al Concejo una investigación preliminar para constituir el marco para un órgano director. Empezamos a ver que a pesar de que pudieran regularizar el permiso, nos encontramos situaciones insalvables que los usos en zona de protección, de baños, sino que además había cabinas, cuyo uso no eran, en las peticiones formales del contrato original. Los usos no correspondían. Intentamos, ser más cercanos, una administración más cercana, para determinar si era desprecio a la legalidad o una mala interpretación del concepto de propiedad, y tuvimos problemas de acceso a la zona, porque se nos impedía la entrada a la concesión, es el momento que nos obliga a tomar medidas más precisas, para definir que teníamos, en el proceso administrativo y que tenían los señores que a la postre nos permitían evaluar las infracciones, de la Ley 6043 y la fragilidad de la zona marítimo terrestre. En una de esas oportunidades, seguir con el inspector, para ejecutar la vigilancia de la sostenibilidad de la zona, que la ley nos faculta, empezamos a verificar los costos y los materiales utilizados. Hicimos una solicitud a ingeniera, para determinar que no había relación entre los propuestos en los permisos y los materiales utilizados. (...) LIC. VARELA: Habían edificaciones sin permiso. JUAN: No puedo decirlo. Lo saco por la masa. En el mosaico si hay 10 permisos y hay 28 construcciones, hay 18 que no tienen permiso. En la parcela de Colemu, hay construcciones clausuradas y se continuo construyendo. LIC. VALRELA: Cuando en la ZMT se genera una solicitud de construcción se deben cumplir una serie de requisitos, entre ellos el INVU, el ICT, quien es el responsable de tramitar esos permisos, esos sellados. JUAN LUIS: Dos etapas Una etapa muy vieja, nos encontramos que la persona venia a sesión y pedía un permiso de construcción, y no decía que era. Pero toda persona que firma un contrato de concesión, tiene un clausurado con una serie de condiciones. El impacto ambiental. Hay algunas, la Municipalidad son requisito municipal, debieron haberse aportado con la solicitud y hay otras ambientales que están presentes en el contrato y que el MINAE en cualquier momento te paran la obra. Son exclusivamente responsabilidad del concesionario. (...) LIC: Sabe si se tramitó permisos de concesión para piscina. JUAN LUIS: Entre las cosas que determinaron esta investigación, es que la piscina se clausuró por el inspector y se continuo. LIC: Ubica cual es la piscina ilegal. JUAN LUIS: Sí es difícil. (...)”

Como puede inferirse del análisis de la prueba testimonial, la empresa COLEMU S.A. ha realizado obras sin permiso de construcción violentando la normativa urbanística de la materia.

d)Casi paralelo a la casa en construcción, retirado a unos 15 metros, aparece hacia el oeste un rancho circular de madera rolliza, piso de madera, y cubierta de palma, de unos 9.65 m2 de diámetro y de unos 5 metros de altura. Más hacia el norte de la propiedad, está otro rancho, construido con los mismos materiales del primero, de unos 5.67 M2 de diámetro y de unos 3.5 metros de alto, un poco más hacia el norte está una piscina de forma irregular de unos 70 m2 y a la izquierda de la piscina están otros dos ranchos, el primero de ellos de unos 3.00 m2 de diámetro y el otro de más de 5 m2 de diámetro y de unos 3.50 metros de altura, todos los ranchos están construidos con los mismos materiales, luego se encuentra una casa de tres niveles, el primer nivel tiene unos 530 m2 aproximadamente y está compuesto de una área central, donde se encuentra la sala comedor, cocina y una área de juegos, de unos 150 m2. Este primer nivel está construido con materiales como concreto, madera y metal. Observando la casa desde la piscina en el ala derecha están varios dormitorios y en el ala izquierda también hay dormitorios, al segundo nivel no tuvimos acceso, pero está colocado sobre el área central, o sea que tiene unos 150 m2, y está construido en madera, sobre este segundo nivel está un tercer nivel de unos 40 m2, que también está construido en madera, sumando los tres niveles, la construcción tiene cerca de los 9.00 metros de altura en su parte central. Por último, detrás de la casa descrita, hacia el norte de la propiedad, están tres aposentos de unos 7 m2 cada uno, construidos en concreto, madera y metal (ver imágenes que constan en los folios numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar).

Con fecha 12 de noviembre del 2010 se autorizó mediante Permiso de Construcción N°. 140/2010 la construcción de un Rancho de aproximadamente 82,00 m2; que según el Informe del Departamento de Ingeniería ING-326-2018 mide en realidad 70,00 m2.

En el Informe del Instituto Costarricense de Turismo que es Inspección DORP-278-2013 suscrito por los funcionarios Arq. Juan Luis Chaves y MBA Ernesto Ruiz Ríos, Ejecutivo de Turismo 2 y Coordinador de la Oficina Regional del ICT de Puntarenas, se determinó mediante imágenes F8 a F15 que existen otros ranchos, que son:

Rancho circular de madera rolliza de 9.65m2 de diámetro y unos 5 metros de altura;

Rancho de unos 5.67m2 da diámetro y unos 3.5 metros de altura;

A la izquierda de la piscina rectangular de 70m² se encuentran dos ranchos más: el primero de ellos de 3.00 m² y otro de 5m² de diámetro y unos 3.50 metros de altura.

Estos ranchos se encuentran contruidos en madera rolliza, piso de madera y cubierta de palma.

Consta en folios 427 del expediente de investigación preliminar.

En el oficio I-ZMT-008-2018 visible a folios 085 a 097 del expediente de investigación preliminar constan el Informe de Inspección realizado por el funcionario Greivin Carmona Rodríguez, Inspector Municipal que indica la existencia de 3 ranchos grandes y 6 ranchos pequeños, 2 bodegas y garaje, 1 lavandería y 1 dormitorio. De todas estas obras solo el racho de 70,00 m² cuenta con permiso de construcción.

Al respecto indicó el testigo EDGAR ANTONIO NASSAR GUIER, abogado de la empresa COLEMU S.A., y con cédula de identidad N°. 1-0617-0850 ofrecido por la empresa COLEMU S.A., lo siguiente: "LIC: Hace unos minutos, hablaba de unos ranchos, que eran de palma y madera, sabe la ubicación de estos en la concesión. EDGAR: Hay unos al lado de las casas y al lado frente a la playa. Son bastante pequeños son unos seis no los he contado. Depende de lo que se llama ranchos."

En lo que se refiere a la casa de tres niveles tenemos que con fecha 27 de noviembre del 2018 se tramita el Permiso de Construcción N°. 252/2008 para la ampliación de una cabina, jacuzzi y tanque de agua; con un área total de 152 m². Este permiso es una ampliación del permiso N°. 170/2008 que autorizó la construcción de una piscina, en donde en realizad "la piscina se construyó más pequeña de lo contemplado pero se construyó una terraza perimetral que si tiene el área de 42m² tramitada en los planos constructivos. El muro de 100m está ubicado en planos constructivos fuera de la propiedad, frente a la calle pública y cuenta con dos portones los cuales si se construyeron. El muro no se ha construido y por haberse aprobado fuera de la propiedad, deberá anularse". Según se infiere del oficio ING-326-2018 suscrito por el Ing. Edgar Calvo Mora, el Permiso N°. 252/2008 es una "ampliación del permiso 170/2008. La estructura en planos fue modificada en la realidad ya que era una estructuración desligada a un costado el cual fue anexo a la construcción existente.". Consta en folios 433 a 436.

En el Instituto Costarricense de Turismo que es Inspección DORP-278-2013 suscrito por los funcionarios Arq. Juan Luis Chaves y MBA Ernesto Ruiz Ríos, Ejecutivo de Turismo 2 y Coordinador de la Oficina Regional del ICT de Puntarenas, se determinó mediante imágenes F8 a F15 que en la casa construida existen tres niveles. Esta situación también consta en el oficio MPD-ZMT-567-2013 en donde el Instituto Costarricense de Turismo acredita que "Se informa acerca de la existencia de una casa de tres niveles de 530 metros cuadrados, aproximadamente que también excede la altura máxima permitida en el reglamento. Ver folios 159 y 160 suscrito por el Arq. Luis Guillermo Miranda Aguilar y Arq. Antonio Farrah Matarrita, Coordinador del Sub Proceso de Zona Marítimo Terrestre y Lider Proceso de Planeamiento respectivamente.

En el Informe de Inspección que es oficio I-ZMT-008-2018 suscrito por el Inspector de la Zona Marítimo Terrestre Greivin Carmona Rodríguez, se constata que: "En el lugar existen tres casas de habitación, las cuales todas cuentan con piscina, dos de ellas cuentan con dos niveles, el primer nivel es de concreto y el segundo nivel de madera la tercera cuenta con un tercer nivel esto en un área de dicha casa, de igual forma el primer nivel es de concreto y el segundo y tercero de madera,". Ver folios con levantamiento visible a folio 303.

El tercer nivel no solo no consta en planos sino que carece de permiso de construcción; además de violentar las alturas permitidas en el Plan Regulador de Santa Teresa del Peñón de Cóbano; exceder el área autorizada en permisos y encontrarse invadiendo la zona de protección; en 113,13 m² tal y como consta en el levantamiento topográfico CYV-OF-GE-049-2018 realizado por el Ing. Javier Corrales Masís, Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo de Distrito de Cóbano visible a folios 078 a 085 del expediente de investigación preliminar.

Finalmente constan 3 edificaciones a las que se hace referencia en el oficio I-ZMT-008-2018 visible a folios 085 a 097 del expediente de investigación preliminar que es el Informe de Inspección realizado por el funcionario Greivin Carmona Rodríguez, Inspector Municipal que indica la existencia de 2 bodegas y garaje, 1 lavandería y 1 dormitorio; los cuales ninguno cuenta con permiso de construcción.

En estas construcciones; las tramitadas con permisos municipales, no se cumplió con los requisitos y las autorizaciones del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan 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. Ver artículos 4° y 7°.

En la prueba testimonial evacuada en la audiencia se indicó:

El testigo EDGAR NASSAR GUIER, cédula de identidad N°. 1-0617-0850, abogado de la empresa COLEMU S.A., manifestó lo siguiente: "LIC: Sabe si estas estructuras altas, exceden el máximo de altura de 7 metros que se acusan aquí. EDGAR: Aparentemente exceden pero siempre ha tenido la misma, lo que es la Casa Captan siempre ha tenido la misma altura. Son altas, posiblemente exceden esa altura.(...)".

La testigo FRANCIL HERRERA ARAYA con cédula de identidad N°. 6-0301-534, abogada del Concejo Municipal de Distrito indicó al respecto: "(...) LIC: VARELA: En la investigación pudo verificar si faltan en los permisos esas aprobaciones. FRANCIL: Les faltaba a uno uno y otra cosa. Se aprobaron así, A todos les faltaban requisitos de uno u otra forma. LIC: VARELA: Se autorizaron construcciones que no van conformes a los usos de suelo. FRANCIL: Se hizo en lugares, las obras son permitidas para los usos, pero el área en donde se ubica, tal vez corresponde a otro uso. La parcelas tiene 4 usos, hotelero, residencial recreativo, servicios básicos. LIC: VARELA: Describamos el contenido general del formulario del permiso de construcción. FRANCIL: La personería, cedula de identidad, disponibilidad de agua, que yo recuerde. LIC: VARELA: En ese listado se menciona el ICT y el Ministerio de Salud. FRANCIL: Se solicita el uso de suelo del área primero en ZMT, así se determina que es la ZMT. LIC: Cuales son los requisitos en ZMT. FRANCIL: Todos los construcciones y el Reglamento del Visados de Planos del ICT para la ZMT. LIC: A quien le corresponde traer los permisos de esas instituciones; al solicitante o a la Municipalidad. FRANCIL: Al solicitante. LIC: Con respecto a la respuesta, podría indicar si una vez que el usuario trae esos visados, estos son constatados por el ente municipal, para el otorgamiento de esos permisos. FRANCIL: Sí tienen que ser constatados.

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, abogado de la zona marítimo terrestre y con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 declaró: "(...) Aquí solo se resume en la concesión y los permisos de construcción. En este espacio, logramos con la ayuda del Inspector y de Topografía que si bien es cierto, habían una serie de permisos de construcción, las áreas construidas eran superiores a las autorizadas. Una construcción a la que se la autorizaba 150 m2, resultaba que al final habían construido 300 m2. Ahí comenzamos a detectar infracciones, a los fines de determinar la verdad real de los hechos y hasta adonde era infracción o no era infracción. Todo esto acompañado de un innumerable de número de acciones de inspecciones y de una innumerable actos, en que se colocaban sellos, se rompían sellos y porque hay una situación difícil de los inspectores. Encontramos que ya habían colocado sellos y continuaban con las obras, presentamos denuncias, y en ese sentido, solicitamos al Concejo una investigación preliminar para constituir el marco para un órgano director (...) LIC: VARELA: Usted conoce si en ese predio, hay diferentes usos en esa concesión. JUAN LUIS: No los domino bien. Pero en el uso hay una concesión para hotel. Sí se da, pero nos siguen desarrollando la parte de cabinas en la zona de protección, hay una zona de servicios mixtos, en donde también hicieron cabinas. Cuando vimos, el permiso de construcción valía, pero valía, pero el uso no era el permitido. LIC: VARELA: El permiso ubica espacialmente adónde va conforme al uso. JUAN: Cuando se tramita la concesión, se determinan los uso y el solicitante tiene la posibilidad de determinar, los usos que va a utilizar. En ese montaje, se determina la zona de protección por la naturaleza mínima y el área mínima y el área máxima de uso de cabinas, de servicios públicos. Debe respetarse, es el mosaico urbanístico. Yo no puedo adonde se indica el uso recreativo montar una iglesia o parecido. (...) LIC: VALRELA: Cuando en la ZMT se genera una solicitud de construcción se deben cumplir una serie de requisitos, entre ellos el INVU, el ICT, quien es el responsable de tramitar esos permisos, esos sellados. JUAN LUIS: Dos etapas Una etapa muy vieja, nos encontramos que la persona venía a sesión y pedía un permiso de construcción, y no decía que era. Pero toda persona que firma un contrato de concesión, tiene un clausurado con una serie de condiciones. El impacto ambiental. Hay algunas, la Municipalidad son requisito municipal, debieron haberse aportado con la solicitud y hay otras ambientales que están presentes en el contrato y que el MINAE en cualquier momento te paran la obra. Son exclusivamente responsabilidad del concesionario. (...) LIC: Podría indicarnos, si hay absoluta certeza donde se ubica exactamente, cada uno de los usos de suelo, en la parcela de Colemu. JUAN LUIS: Sí claro, por el trámite, primero un croquis, y después un plano catastrado. Ahora se monta digitalmente y este debe definir, área de protección y cada uno, de servicios, de cabinas y cuál es el habitacional. Tiene que definirlo el plano, para obtener acceso, debe indicar el área, para en el futuro, pueda acceder a un uso condicional. LIC: Cuál es el elemento que referencia la ubicación de una parcela, para poder ser concesionada. Cuál es la referencia. Dentro de la documentación que revisó si recuerda un informe que definió inconsistencia en la ubicación de los mojones del plan regular y los del IGN. JUAN LUIS: La declaratoria de aptitud turística y el plan regulador. La parcela en

su totalidad por los mojones. No recuerdo. En muchos casos se encuentran diferencias. Y en esa etapa sin resolver eso no se pasa al siguiente. En análisis georreferenciado no me correspondió a mi si el plan regulador y el amojonamiento coinciden. Y hoy yo le puedo indicar que son satelitales. Pueden robarse los mojones. Pero en el origen de la parcela no corresponde a esa época. (...)"

Como podemos notar el abogado de la empresa investigada sea COLEMU S.A., conocía de algunas de las irregularidades comprobadas y probadas.

c)Se procedió con los levantamientos de los puntos con el GPS, se deja como referencia el mojón N O 116, latitud 09 0 38'46.99444" norte, longitud 850 10'21. 26084" oeste, se tomó el punto del mojón 117, latitud 09038'47 94880" norte, longitud 850 10'22.54005" oeste y del vértice 21 de la propiedad latitud 09038'47.02125" norte, longitud 85 0 10'21.37977" oeste, para hacer un enlace con el mojón NO 116 y se tomaron fotografías de esos puntos (ver imágenes que constan en los folios numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar).

Constituye un hecho probado.

Se puede notar de acuerdo al levantamiento de los puntos con el GPS, que la propiedad, está fuera de la Zona Pública.

Constituye un hecho probado que la concesión se encuentra fuera de la zona pública y se ubica en zona restringida. Consta en prueba aportada por la empresa investigada COLEMU S.A.

Finalmente, la calle pública principal señalada en el plano de catastro que pasa por el costado norte de la propiedad tiene una medida de 12.0 metros aproximadamente (ver imágenes que constan en los folios numerados del 016 al 020 del Informe de la Investigación Preliminar). Ver folios 420 a 432 del expediente de investigación preliminar.

En lo que se refiere a los accesos y la calle pública que colinda con la propiedad tenemos que en el Montaje de Plano para Solicitud de Concesión de Accesos a COLEMU S.A., que es oficio CYV-OF-GE-118-2018 suscrito por el Ing. Javier Corrales Masís, Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Cobano indica: "El terreno donde se encuentran los dos accesos físicos reales a la concesión brindada a COLEMU S.A., estaban catalogados por el INDER como la parcela 60, pero después del análisis conjunto con esta institución, se determina que esta parcela está en su totalidad incluida dentro de la zona marítimo terrestre de administración del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, basados en el amojonamiento oficial del IGN. -Se aclara que únicamente **el acceso #1** (ver montaje) está **indicado en el plan regulador y además catalogado por esta institución como una vía pública**, conjuntamente ces el acceso a la vía pública con el cual la concesión COLEMU S.A., fue otorgada, bajo la condición y el frente a calle pública necesario para dicho trámite. Indicando nuevamente que está situado en zona marítimo terrestre y por lo tanto administrado por nosotros. - Se aclara que **el acceso #2** (ver montaje) no está indicado en el Plan Regulador Costero Playa Santa Teresa y **se encuentra ubicado en su totalidad en la Zona Marítimo Terrestre** de administración municipal. -Se aclara que existe una zona de estacionamientos indicada en el Plan Regulador que será habilitada próximamente por esta institución para el disfrute del público. "

En la evacuación de prueba testimonial al respecto se indicó por parte de los testigos:

El testigo FRANCIL HERRERA ARAYA, , abogada del Concejo de Distrito y con cédula de identidad N°. 6-0301-534 declaró a: "(...) LIC. VARELA: Recuerda algo de un portón. FRANCIL: Sí, el montaje daba que el portón estaba invadiendo la vialidad. ODP: Usted sabe si existe algún otro portón. FRANCIL: Es una área blanca, creo que es el frontal no sé si atrás hay otro. Inserte la fotografía que me facilitaron los compañeros a la hora del montaje en el informe. (...)".

El testigo JUAN LUIS BOLAÑOS ALVARADO, abogado de la zona marítimo terrestre y con cédula de identidad N°. 6-0133-0946 contestó a las preguntas de apoderado administrativo de la empresa investigada lo siguiente: "(...) LIC: Se nos ha imputado un portón, sabe hacia donde lleva ese portón. JUAN LUIS: No lo recuerdo. Yo fui a dos inspecciones, ahí hubo un pulso entre el criterio si la hoja cerrado o abierta indica "No pase" y por estar en zona de vialidad publica, es una infracción, por eso se trae aquí.(...)".

SEXTO: Que en fecha 25 de junio del 2013, el Departamento de Sub Proceso de Inspección de la Zona Marítimo Terrestre del Instituto Costarricense de Turismo, con vista en el informe de inspección DORP-278-2013 elaborado por la Oficina Regional de Puntarenas, emite el oficio MPD-ZMT-567-2013, mediante el cual le solicita a la Intendencia Municipal de este Concejo Municipal de Distrito, proceda a aclarar algunas situaciones que se presentaron en el proyecto denominado "Casa Capitán", desarrollado en un proceso en concesión a nombre de COLEMU S.A., en el sector de Santa Teresa de Cóbano; a saber:

La parcela otorgada en concesión contiene varios usos (hotelero, residencial recreativo, servicios básicos y zona de protección). Según el informe, en la zona hotelera existe una casa que se encuentra en proceso constructivo, que en principio difiere de la obra aprobada por esta institución, mediante el Oficio MPD-ZMT- 314-2011 del 16 de mayo del 2011. (conjunto de 2 habitaciones de uso hotelero en una planta).

Dicho informe describe la existencia de una casa de habitación cuya altura excede 2 metros el máximo de 7 metros permitido, tal y como lo establece el Plan Regulador vigente para el sector hotelero. Dicho proyecto debe corresponder al conjunto de 4 habitaciones para uso hotelero, aprobado mediante oficio MPD-ZMT-111 2010 del 25 de Octubre del 2010.

Efectivamente a través del oficio supra indicado se autorizó la construcción de cuatro módulos habitacionales; los cuales constan en los folios 286 a 293 del expediente de investigación preliminar. También constan las inspecciones realizadas por diferentes inspectores, en diferentes momentos, en donde se ha acreditado que las obras han sido clausuradas y colocados sellos y con posterioridad terminadas. Ver folios 097 a 106 del expediente de investigación preliminar.

En este sentido para la tramitología de estos permisos, tampoco se respetó ni cumplió con las autorizaciones previas del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ni del Ministerio de Salud que señalan 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. Ver artículo 4° y 7°.

Nótese que dicho Reglamento establece que los documentos, una vez aprobados, le son devueltos al interesado y éste debe presentarlos al municipio.

Se determine también que en el terreno se localizan otras obras, tales como un ranchito de madera de 5.5m de diámetro, una piscina de 70 metros cuadrados, y otros 2 ranchos de 5 y 3 metros cuadrados respectivamente; obras sobre las cuales este subproceso no cuenta con registros de revisión, por lo que se presume que no cuenta con los respectivos permisos.

Ver punto quinto inciso d) del presente informe en donde se desarrolla este tema.

Se informa acerca de la existencia de una casa de tres niveles de 530 metros cuadrados, aproximadamente, que también excede de la altura máxima por el reglamento.

Ver punto quinto inciso d) del presente informe en donde se desarrolla este tema.

No obstante, en el expediente consta que se tramitó el permiso de construcción N°. 070/2013 que corresponde a habitaciones de uso hotelero con un área autorizada de 296 m² de construcción visible al folio 245 del expediente de investigación preliminar.

Ese mismo número de metros cuadrados, fue el que se planteó ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, según el contrato de servicios profesionales, según consta en el folio 219. Sin embargo, COLEMU S.A., tramita ante la Secretaría Técnica Ambiental, una autorización del Proyecto de Construcción de Habitación de Uso Hotelero, por medio de un D1, en donde se indica que el área de proyecto, es de aproximadamente 760 m² de construcción, constando de 6 habitaciones en 2 niveles, con un área constructiva de 270 m², 140m² de corredores, sala de 60m², cocina de 60m², decks de 180m², piscina de 70m² y área de parqueo de 33m².

Se informa acerca de la existencia de otros tres aposentos dispersos en el sector, de aproximadamente 7 metros cuadrados cada uno, sobre los cuales se ignora su uso y también si su ubicación es permitida acorde al Plan Regulador.

Se anota también que en la parcela existe otra piscina rectangular, que se ubica en zona hotelera, y que se encuentra en construcción y sobre la cual no consta aprobación, conforme a los proyectos presentados anteriormente para el visado correspondiente;

Por lo anterior se solicita:

Aclarar el motivo por el cual se autorizó la construcción de varias obras en la concesión sin contar con el aval del ICT, en especial de una piscina que se encuentra en detalles finales y sobre los cuales se presenta un trámite de correspondientes a las aprobadas mediante el oficio MPD-ZMT-314-2011 del 16 de mayo del 2011, referente a un conjunto de 2 habitaciones de uso hotelero en una planta, así como otro conjunto de 4 habitaciones para uso hotelero aprobado mediante oficio MPD-ZMT-111-2010 del 25 de Octubre del 2010.

En caso de que las obras construidas (sin tener el aval del ICT), cuenten con permiso de construcción extendidos por la Intendencia Municipal de Cóbano, facilitar copia de los mismos, así como la copia de los planos constructivos de las obras que correspondan a cada uno de dichos permisos.

Aclarar las razones por las cuales existen obras que sobrepasan los 7 metros de altura, misma que exceden la altura máxima permitida por el reglamento.

Facilitar copias del anteproyecto conteniendo la descripción de la totalidad de las obras a construir en la concesión otorgada, detallando cantidad tipo de obras, ubicación de éstas según su uso (hotelero, residencial o servicios básicos). Lo anterior, a efecto de tener claridad en cuanto al cronograma previsto en los compromisos contractuales adquiridos por el concesionario, establecidos en las cláusulas 11, 15, 17, 19, 20, 21 y 22 del Contrato de Concesión firmado entre COLEMU S.A. y la Intendencia Municipal.

Adicionalmente, le advierte a esta Intendencia municipal de Cóbano, que las obras a desarrollarse en la ZMT, deben respetar lo dispuesto en el reglamento de visado de construcciones de obras en ZMT, vigente desde el año 2001. Así mismo, deben respetar en todos sus extremos las condiciones y criterios la SETENA en lo que respecta al tipo de área de las obras a desarrollar. Finalmente se reitera que es responsabilidad de la Municipalidad y del profesional a cargo de la obra, respetar las disposiciones establecidas en el Reglamento del Plan Regulador vigente de Playa Santa Teresa, en especial con los aspectos relacionados a los usos permitidos, retiros y alturas.

Constituye un hecho probado. Consta en los folios 427 a 432 del expediente de investigación preliminar los oficios supra indicados del Instituto Costarricense de Turismo; en donde acreditan los hallazgos de la inspección realizada por esa institución. También consta el oficio MPD-ZMT-897-2013 la nota del Arquitecto Luis Guillermo Miranda Aguilar, en donde tiene por no aceptadas las justificaciones remitidas en el oficio CMDCS-344-2013 en donde el Concejo Municipal de Distrito atiende la solicitud anterior. Consta en folios 425 y 426. Todos debidamente certificados por la Secretaria del Concejo Municipal en fecha 28 de agosto del 2018.

La porción correspondiente a 4 habitaciones con servicios sanitario concebido como proyecto hotelero denominado "Casa Capitán" fue aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo mediante oficio MPD-ZMT-111-2010 de fecha 25 de octubre del 2010, según consta en el folio 294 del expediente de investigación preliminar.

En la ejecución del proyecto global se debieron construir una serie de estructuras adicionales, para proveer servicios al proyecto hotelero, que incumplieron con la normativa de rigor establecida, en los artículos 4° y 54 del 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; en los artículos 54 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, artículos 7°, 9°, 13, 17, 31, 33, 37, 43, en la Ley N°. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, en los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana y artículos 1° y 74 de la Ley de Construcciones y la Ley de Caminos Públicos sobre red vial nacional y cantonal.

SETIMO: Que en virtud del oficio anterior, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano emitió el acuerdo que es artículo VI, inciso e) de la sesión ordinaria N.º. 34-13 celebrada el día 3 de diciembre del 2013 en el que se indica:

Que se desconocen los motivos por los cuales se autorizaron construcciones sin el aval del ICT;

Con respecto a la piscina que se encontraba en la fase final, no posee ningún tipo de permiso por parte de este Concejo Municipal y la misma se hizo de forma ilegal al no contar con los permisos correspondientes, una vez que se conoce que se estaban realizando los trámites del ICT, se procede a realizar inspección en el lugar y se encuentra la piscina en construcción por lo que se proceda a la clausura por obra ilegal, tal y como lo indica el informe realizado por el Inspector Municipal Greivin Carmona Rodríguez;

En referencia de los permisos de construcción, otorgados por esta institución, se adjuntan copia de todos los permisos constructivos emitidos por parte del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano'

Con respecto a las construcciones que exceden las alturas permitidas, tal y como consta en expediente hay una declaración jurada de una de las construcciones que exceden la altura permitida en el Plan Regulador, la cual fue aprobada por el ICT, en el momento que aprobó la concesión. Dicha obra excede la altura máxima permitida y se encuentra clausurada, tal y como lo indica el informe del Inspector Municipal Greivin Carmona Rodríguez, se adjuntan copia de la Declaración Jurada y del Informe de Inspección.

El punto del ante proyecto, la misma no cuenta con proyecto ya que no fue solicitado tanto por la Municipalidad de Puntarenas que fue la entidad ante la cual se tramitó la Concesión y el Instituto Costarricense de Turismo a la hora de la aprobación de la misma, ya que al parecer ninguna de las dos anteriores se solicitó el ante proyecto, así mismo no podemos facilitarles ningún ante proyecto en vista de lo indicado anteriormente y que actualmente en el expediente no consta". ACUERDO UNANIME Votan el acuerdo los concejales Minor Jiménez, Romelia Vargas, Ronny Rodríguez y Enio Valenzuela. Vota en forma negativa la Concejala Reina Gloria Cruz.

Sin embargo, mediante oficio N°MPD-897-2013 de fecha 30 de Octubre del 2013, el Departamento de Planeamiento del Instituto Costarricense de Turismo, indica que la anterior respuesta no es de recibo con respecto a la autorización municipal de algunas de las obras existentes en la parcela mencionada, al indicar afirma textualmente lo siguiente:

"(...) no existe seguridad del motivo por el cual se permitieron las construcciones. ". La legislación vigente establece que para obtener el permisos de construcción de obras en la ZMT, las municipalidades - como administradoras de la ZMT-, así como todo concesionario, debe cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley 6043 y su reglamento y con el procedimiento establecido 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, denominado "Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre ". Dicho Decreto indica claramente que los planos constructivos deben contar con el visado previo del ICT, INVU, Ministerio de Salud, así como la viabilidad ambiental de la SETENA para así poder solicitar el permiso de construcción ante la Municipalidad o intendencia respectiva.

La copia de los permisos de construcción aportadas corresponde a las obras:

N° Permiso 1- 020/2008 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes.	Fecha Emisión 24 enero 2008	Tipo de Obra Villa Turística	Área M2 110 M2
2- 105/2007 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes. 037/2008 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes. 170/2008 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes.	25 enero 2008 08 febrero 2008 Planos para legalización 14 agosto 2008	Piscina Casa de Habitación <u>posible 3 niveles</u> Piscina y tapia	179m2 550m2 142m2
5- 252/2008 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes.	27 nov. 2008	Ampliación Cabina, Jacuzzi, tanque agua	152m2
6- 140/2010 NO presenta firma Intendente Eladio Cortes.	12 nov. 2010	Rancho	82m2
7- 151/2010 (1) NO presenta firma Intendente Ornar Fernández Avalados ICT MPD-ZMT 111-10.	10 febrero 2011	4 módulos habitacionales	260m2.
8-N. O Copia de plano	Julio 2011	Planta Tratamiento	NO
9- 070/2013 (2) Avalados ICT MPD-ZMT 314-11	24 mayo 2013	Habitaciones Uso Hotelero	296m2
10- 069-2013	24 mayo 02013	Cambio Cubierta	240m2

Al respecto vale resaltar el hecho de que los permisos de construcción no se encuentran debidamente firmados por el Intendente Municipal y de los 10 comprobantes de permisos girados a nombre del concesionario COLEMU S.A., únicamente 2 de ellos cuenta con la aprobación del ICT.

Lamentablemente algunas imágenes de láminas de planos constructivos aportadas se encuentran muy borrosas e incompletas; sin embargo se observa el sello del CFIA en algunos de estos planos, más no los sellos de ICT, INVU y MSP; condición que como se indicó, es obligatoriamente requerida desde el año 2001.

No es de recibo la justificación brindada de la obra que presuntamente excede la altura máxima permitida en el reglamento del Plan Regulador (7 metros), sustentando su existencia en una declaración jurada de fecha 1 de julio 2004, (folio 084 del expediente) firmada en el apoderado generalísimo Colemu S.A. Dennis Rubie Castro, donde indicó que "... la construcción de 2 pisos

existente en la parcela tiene 20 años de construida y que en su oportunidad se tramitaron los permisos ante la Municipalidad de Cóbano....Durante el proceso constructivo se realizaron inspecciones por parte de esa Municipalidad y se cumplió con los requisitos solicitadas por esta, hasta la conclusión de la construcción Tengo conocimiento de que según lo establece la Procuraduría General de la República, esta construcción en las condiciones antes mencionadas no afecta para obtener el contrato de concesión ..." Sobre lo afirmado en dicha declaración, aun teniendo presente que la Municipalidad de Puntarenas mediante oficio ZMT 795-08-04 del 17 de agosto 2004, aprueba la permanencia de la construcción, al indicar que la misma "...no es lesiva a los intereses de la Municipalidad...", es importante hacer notar que se contrapone al criterio de la misma Procuraduría General de la República en su dictamen C-2301997 del 3 de diciembre 1997, vertido 7 años antes de dicha declaración. Por otra parte, se presentan una discrepancia importante entre la obra mencionada en la declaración jurada que corresponde a una construcción de dos pisos y la obra existente actualmente que es de tres pisos: tal y como consta en el informe de inspección de campo, N.º DORP 278-2009 del pasado 18 de junio 2013; elaborado por el Arq. Juan Luis Chaves Vega y el MBA Ernesto Ruiz Ríos de la Oficina Regional del ICT de Puntarenas.

Indica el Inspector municipal Greivin Carmona Rodríguez en su oficio de inspección a la parcela en concesión a COLEMU S.A., de fecha 5 de agosto 2013, que se estaba llevando a cabo la construcción de unas habitaciones de uso hotelero cuya área aproximada es de 296 metros cuadrados comprendidos de la siguiente forma 10.10 metros de ancho por 15.30 metros de largo, este en dos niveles, por lo que se procedió a realizar la medición de la altura de dicha construcción, siendo esta de 10 mts aproximadamente por lo que no se ajusta a la indicada en el plan regulador Más adelante indica...." Así mismo la piscina la cual no presenta ningún tipo de permiso municipal, la cual había sido clausurada esto el día 17 de noviembre del 2011, a esta piscina se le estaban realizando trabajos de enchape, así mismo como un deck este unido con las habitaciones de uso hotelero, por lo que procedí nuevamente a la clausura total del proyecto ...". Por último indica que "mediante una segunda inspección esto el día 17 de julio del año 2013, al sitio antes mencionado, se logró verificar que en el sitio donde se habían construido unos apartamentos de uso hotelero los cuales ya estaban terminados, sin embargo entre estos apartamento y el lindero de la propiedad no se respetó el retiro de 3 metros indicados en el plan regulador de la zona y se construyó un alero tipo corredor a 1.50 mts y 1 mts del lindero por lo que procedí a elaborar el acta de infracción de la ley 6043, por estas irregularidades... " Lo resaltado no es del original.

Constituye un hecho probado.

A folios 108 a 151 del expediente de investigación preliminar consta el acuerdo tomado por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano en la sesión ordinaria N.º. 34-13, artículo VI, inciso e) del día 3 de diciembre del 2013 que refiere lo aquí apuntada.

En los folios 424 y 425 consta los oficios MPD-ZMT-897-2013 suscrito por el Arq. Luis Guillermo Miranda Aguilar, Coordinador del Sub Proceso ZMT del Instituto Costarricense de Turismo, en donde se consigna lo aquí indicado. Esta nota se encuentra debidamente certificada por la señora Roxana Lobo Granados, Secretaria del Concejo Municipal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, en fecha 28 de agosto del 2018.

OCTAVO: Que producto de una serie de inspecciones de campo efectuadas de forma continuas al sitio por parte de los inspectores municipales de este Concejo Municipal, es que se logró determinar, tal y como consta en los respectivos informes de inspección de campo el seguimiento dado a las obras constructivas efectuadas en el sitio, tanto para aquellas edificaciones autorizadas y a las no autorizadas por parte de este Concejo Municipal y que se encuentran al margen de la ley, durante el periodo que comprende los años del 2011 al 2014, que se describirán de la siguiente forma:

Que en fecha 17 de Noviembre del año 2011, el inspector municipal Marco Steller Segura, en compañía del señor inspector Municipal Greivin Carmona Rodríguez, logró corroborar que se estaba llevando a cabo la construcción de una piscina, así como una estructura en madera está en dos niveles ambas no cuentan con ningún tipo de licencia de construcción, así mismo la construcción de módulos habitacionales los cuales cuentan con permisos de construcción, sin embargo se estaba construyendo área de más, esto en unos aleros y un techo y pisos que une los módulos, todo esto sin ningún tipo de permiso municipal por lo que por todas estas anomalías se realizó la clausura total del proyecto que se estaba llevando a cabo en dicha propiedad, en el lugar se efectuó el acta de infracción a la ley 6043, y se hizo entrega de la copia respectiva al encargado de dicha construcción el cual la recibió y firmo, por lo que se procedió a colocar los sellos de clausurado en cada una de las construcciones paralizadas. Ver Informe Investigación Preliminar que consta a folios 028 y 029.

Constituye un hecho probado consta además en folios 102 a 106 del expediente de investigación preliminar.

Posteriormente, el día 15 de Julio del año 2013 el inspector municipal Greivin Carmona Rodríguez, logró constatar que en dicho sitio se estaba llevando a cabo la construcción de unas habitaciones de uso hotelero cuya área aproximada era de 296 metros cuadrados, comprendidos de la siguiente forma: 10.10 metros de ancho por 15.30 metros de largo, este en dos niveles, por lo que se procedió a realizar la medición de la altura de dicha construcción siendo esta de 10 mts aproximadamente, por lo que no se ajusta a la indicada al plan regulador, también se construyó un deck en tres de los costados de esta edificación los cuales solo se indicaba al frente, las medidas de este deck se indican en acta de infracción a la ley 6043, igualmente una piscina la cual no cuenta con ningún tipo de permiso municipal, la cual había sido clausurada en fecha 17 de Noviembre del 2011, a la cual en ese momento se le estaba realizando trabajos de enchapé, así mismo como la construcción de un deck este unido con el de las habitaciones de uso hotelero, por lo que se procedió a realizar nuevamente la clausura total del proyecto, por lo que se recopiló toda la información respectiva en el sitio, se confecciono el acta y realizo la colocación de sellos de clausurado en dicha obra HABITACIONES DE USO HOTELERO Y PISCINA.

No obstante, después de una segunda inspección el día 17 de Julio del año 2013, se logró verificar que se había construido unos apartamentos de uso hotelero los cuales ya estaban terminados, sin embargo entre estos apartamentos y el lindero de la propiedad no se respetó el retiro de 3 metros indicados en el plan regulador de la zona y se construyó un alero tipo corredor a 1.50 mts y 1 mts del lindero, situación que motivo la confección inmediata del acta de infracción a la ley 6043, por las citadas irregularidades. Ver Informe de Investigación Preliminar que consta en folios 031 a 033 del expediente instruido.

Constituye un hecho probado.

A folios 153 a 158 del expediente de investigación preliminar consta el informe indicado realizado por el Inspector Carmona Rodríguez.

Subsiguientemente, en fecha 10 de Enero del año 2014 el señor Carmona Rodríguez, realiza una nueva inspección de campo, en compañía del señor inspector municipal Luis Fernando Mayorga León, durante la cual se logró corroborar que en la propiedad antes citada y en donde se había llevado a cabo la clausura de una piscina, por no contar con ningún tipo de permiso para su construcción, así también de unas habitaciones de uso hotelero, ya que aunque estas contaban con permiso constructivo y no se ajustaban a lo indicado en el plan regulador en cuanto a la alturas y adicionalmente se estaban construyendo algunas obras de mas, misma que en esa oportunidad se clausuraron y se paralizaron todos los trabajos de construcción, en fecha 15 de julio del año 2013, y se trasladaron los informes correspondientes, sin embargo en varias ocasiones se estuvo realizando inspecciones al sitio para estar verificando los trabajos y los mismos estaban paralizados se procedió a realizar una nueva inspección esto el día 10 de Enero del presente año y se logró verificar que se había terminado en su totalidad las obras de construcción de tanto de la piscina así como de las habitaciones de uso hotelero y las mismas están en funcionamiento. (Ver Informe de Investigación Preliminar folio 034).

Constituye un hecho probado. A folios 097 a 131 del expediente de investigación preliminar consta el documento anteriormente indicado suscrito por el Inspector Carmona Rodríguez.

Por último, en este caso en concreto en fecha 14 de Febrero del año 2018, el señor Greivin Carmona Rodríguez procedió a realizar una inspección en compañía del señor Daniel Fonseca, Topógrafo Municipal, a la parcela en concesión a nombre de la sociedad denominada Colemu Sociedad Anónima, todo esto con el propósito de verificar la cantidad de construcciones existentes, así como las áreas de las mismas, pudiéndose determinar la existencia de tres casas de habitación, las cuales todas cuentan con piscina, dos de ellas cuentan con dos niveles, el primer nivel es de concreto y el segundo nivel de madera la tercera cuenta con un tercer nivel esto en una área de dicha casa, de igual forma el primer nivel es de concreto y segundo y tercero de madera, así mismo existen varias construcciones más las cuales corresponden a 3 ranchos grandes y 6 ranchos pequeños, 2 bodegas y garaje, 1 galerón, 1 lavandería y 1 dormitorio, todo esto con una área de construcción aproximada de 2538 metros cuadrados. Adicionalmente, se hace la indicación de que en la zona pública existe un rancho pequeño de 7.5 metros cuadrados y una parrilla en concreto de 2.8 metros cuadrados ambos anclados al terreno, por lo que toda esta información es de acuerdo con un levantamiento y croquis realizado en la parcela citada anteriormente. Ver Informe Investigación Preliminar a folios 035 a 045

fotografías adjuntas de cada una de las obras existentes, todo esto con el fin de adjuntarlas a este informe.

Constituye un hecho probado. A folios 085 a 096 del expediente de investigación preliminar consta los oficios I-ZMT-008-2018 que es informe de inspección conjunta con levantamiento topográfico de los funcionarios Daniel Fonseca Topógrafo Municipal y Greivin Carmona Rodríguez, Inspector Municipal.

NOVENO: Que en fecha 27 de Febrero del 2018 el Ing. Javier Corrales Masis mediante oficio N°CYV-OF-GE-049-2018, procede a realizar un análisis del levantamiento topográfico de la ubicación de las construcciones existentes, en el terreno concesionado a favor de Colemu Sociedad Anónima, mismo que fue realizado en las construcciones existentes dentro de los límites de la citada concesión, con el fin de dar ubicación geo-referenciada de las mismas, para colocar de manera certera y precisas las mismas dentro de las zonificaciones establecidas en el Plan Regulador; arrojando los siguientes resultados:

Levantamiento de datos en campo:

Se realiza un levantamiento con poligonal abierta y puntos radiados a los vértices de la huella constructiva, referenciado a los mojones #116, #117 y #500 respectivamente, los cuales están ubicados frente al predio en estudio, los mojones se encuentran en buen estado y con línea vista entre sí.

Se utiliza en el levantamiento, Estación Total Leica TS02, y el equipo necesario para dicha labor, se recurre a medición con prisma y medición con láser a pared.

Post - proceso de los datos obtenidos en campo.

Una vez obtenidos los datos:

1- Se realiza el proceso de ajuste y dibujo de las construcciones en el predio. 2- Una vez realizado el montaje se procede a determinar las zonas de invasión y realizar el cálculo aproximado de áreas.

Tabla de áreas de invasión.

Según el montaje realizado (ubicado en anexos) se le asigna un número a cada construcción y se determinan las áreas en donde se invade algunas zonas establecidas y clasificadas en la siguiente tabla.

<u>Numero de construcción</u>	<u>Área total de construcción</u>	<u>Área de invasión</u>	<u>Zona invadida</u>
1	3.20m ² 129.75m2	3.20 m2 ²	Zona Pública
2	682.00m ²	0.00 m ²	NINGUNA
4	131 .00 m ²	113.13	Zona de
5		94.53 m2 ²	protección Zona de servicios básicos

6	288.00 m ²	105.00 m ²	Zona de servicios
7	155.10m2	76.00 m ²	básicos y Parque
8	22.18 m ²	25.92 m ²	Zona de protección
9	35.45 m ²	35.45 m ²	Zona de protección
10	76.80 m ²	6.12 m ²	Zona de protección
11 12	19.28 m ²	19.28 m ²	Zona de protección
13	23.47 m ²	23.47 m ²	Zona de protección
14	19.00 m ²	0.00 m ²	Zona de protección
15	5.00 m ²	0.00 m ²	NINGUNA
16	12.00 m ²	0.00 m2	NINGUNA
17 18	74.00 m ²	0.00 m ²	NINGUNA
19	640.00 m ²	0.00 m ²	NINGUNA
20	75.00 rn ²	0.00 rn ²	NINGUNA
	56.00 m ²	0.00 m ²	NINGUNA
	5.30 m ²	5.30 m ²	NINGUNA
			Zona de protección

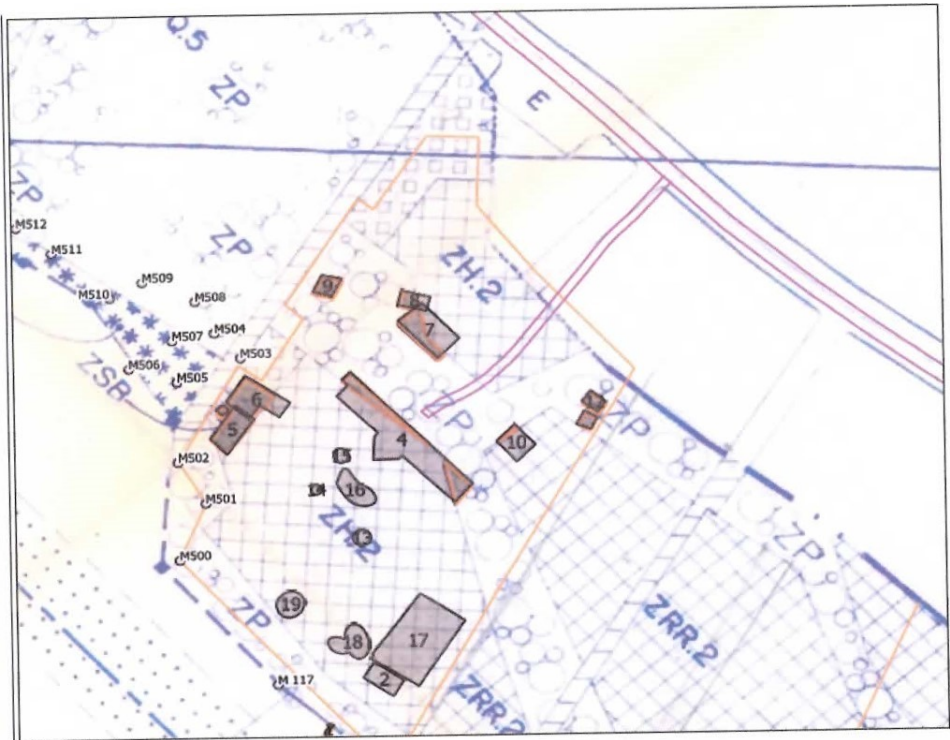
La siguiente tabla es una recopilación de los permisos de construcción otorgados a COLEMU S.A. según nuestro departamento de construcción.

Tabla de permisos de construcción de COLEMU S.A.

Fecha	Ubicación	Tipo de construcción	Area	Valor de la construcción	Permiso
25/01/2008	Santa	Piscina	179 m ²	≅ 17 310 000	105/2007
24/01/2008	Teresa	Villa	110 m ²	≅ 23 000 000	020/2008
08/02/2008	Santa	Turística	550 m ²	≅ 97 570 000	037/2008
14/08/2008	Teresa Santa	Casa de	142	≅ 9 540 000	170/2008
	Teresa	habitación			
	Santa	Tapia y			

27/11/2008	Teresa Santa	piscina	252/2008
12/1 1/2010	Teresa	Ampliación,	140/2010
10/02/2010	Santa Teresa	cabina y	151/2010
24/05/2013	Santa Teresa	Jacuzzi	069/2013
24/05/2013	Santa	Rancho	070/2013
28/10/1992	Teresa Santa	4 módulos de	
	Teresa	habitación	
	Santa	Cambio de	
	Teresa	cubierta	152 m ² ₡ 32 187 700
		Habitación de	82 m ² ₡ 6 753 500
		uso hotelero	260 m ² ₡ 64 310 000
		2 casas	240 m ² ₡ 13 080 000
			296 m ² ₡ 75 000 000
		No indica	No indica

Después del análisis realizado a los documentos:
Plano catastrado que se presenta en el expediente de la concesión.
Nuestro registro SIG de vías municipales.
Plan regulador de Playa Santa Teresa.
Levantamiento topográfico de detalles realizado
Inspección ocular realizada.
Se logra determinar la existencia de un portón que bloquea el paso a un acceso público que está presente en toda la documentación antes descrita. (ver Informe Investigación Preliminar visible a folios 049)
Se determina que la porción de terreno descrita en el plano de catastro de COLEMU S.A. para la concesión, según el Plan Regulador abarca una área de aproximadamente 322 m2 no descrita con ninguna zonificación. (ver montaje de Informe Investigación Preliminar visible a folios 049)



Es importante recalcar que el levantamiento realizado está basado en los mojones encontrados en campo, los cuales posteriormente se referencian y ajustan con los mojones de nuestra base de datos GIS que son los oficializados por el Instituto Geográfico Nacional IGN.

No obstante la revisión de la zonificación y la determinación de invasiones y sus áreas, se calcula basado en el Plan Regulador de Playa Santa Teresa.

Además la zona marítima terrestre descrita en el Plan Regulador no coincide exactamente con la zona marítimo terrestre que se genera a partir de la prolongación de la línea de mojones oficiales del IGN. Constituye un hecho probado. A folios 075, 078 a 084 consta los oficios cyv-of-ge-121-2018 y CYV-OF-049-2018 en donde el Ing. Javier Arias Masís, Departamento de Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Cobano elabora el informe que es “ Análisis de Levantamiento Topográfico de Ubicación de las Construcciones Existentes en COLEMU S.A.”.

DECIMO: Que habiéndose informado por parte del Ing. Javier Masís Corrales, mediante estudio N° CYV-OF-GE-049-2018, de fecha 27 de Febrero del 2018, la existencia de un portón que bloquea el paso a un acceso público, por tal razón se le solicitó a dicho profesional efectuar un montaje sobre el plano de los accesos de la concesión otorgada a COLEMU S.A., mediante el cual se analizó la extensión de la zona marítimo terrestre según amojonamiento oficializado por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), específicamente entre los mojones 115 -117 y 500 - 521 en el sector del Plan Regulador Costero de Playa Santa Teresa mediante el sistema de información geográfico municipal en conjunto con el personal del INDER, dicho profesional llega a las siguientes presuntas conclusiones:

Que el terreno donde se encuentran los dos accesos físicos reales a la concesión brindada a COLEMU S.A. estaban catalogados por el INDER como la parcela 60, pero después del análisis conjunto con esta institución se determina que esta parcela está en su totalidad incluida dentro de la zona marítimo terrestre de administración del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, basados en el amojonamiento oficial del IGN.

Se aclara que únicamente el acceso N°1 (ver montaje) está indicado en el Plan Regulador y además catalogado por esta institución como una vía pública, conjuntamente es el acceso a vía pública con el cual la concesión de COLEMU S.A. fue otorgada, bajo la condición y el frente a calle publica necesario para dicho trámite. Indicando nuevamente que está situado en zona marítimo terrestre y por lo tanto administrado por el Concejo Municipal de Distrito Cóbano.

Se aclara que el acceso N°. 2 (ver montaje) no está indicado en el Plan Regulador Costero Playa Santa Teresa y se encuentra ubicado en su totalidad en la Zona Marítimo Terrestre de administración municipal.



incluida dentro de la zona marítimo terrestre de administración del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, basados en el amojonamiento oficial del IGN.

Se aclara que existe una zona de estacionamiento indicada en el plan regulador que será habilitada próximamente por esta institución para el disfrute del público.

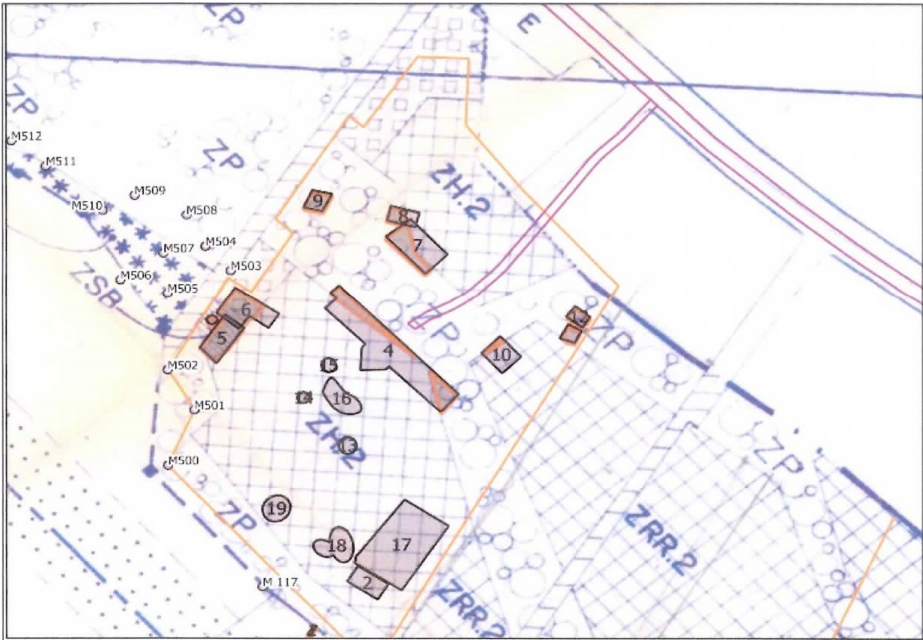
Constituye un hecho probado. A folios 076 y 077 consta los oficios CYV-OF-GE-118-2018 en donde el Ing. Javier Arias Masís, Departamento de Catastro y Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Cobano elabora el informe que es “Montaje de Plano para Solicitud de Concesión de Accesos de COLEMU S.A.”.

En consecuencia es un hecho probado que el portón denominado N°. 2 que se ubica en el extremo noroeste de la parcela; se encuentra fuera del área concesionada; tal y como consta en el plano de catastro N°. P-923157-2004 visible a folio 180 del expediente de investigación preliminar que es el fundamento para la concesión. De este documento se evidencia que para el momento del levantamiento lo que existía era un sendero peatonal hacia la zona pública y en consecuencia en administración plena del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. Igual situación se evidencia en el cuadro de distribución de áreas de la parcela elaborado y presentado en la solicitud de concesión por parte de COLEMU S.A. Se reitera, en el mismo, que adonde hoy se encuentra el portón visible en la fotografía visible a folio 049 de la investigación preliminar; que la evidencia de que ahí lo que se encuentra es un sendero peatonal fuera del área concesionada.

NOVENA: Que con fundamento en los hechos antes expuesto anteriormente, los cuales tienen soporte en el legajo de prueba que consta en el expediente a folios 001 a 062 a la Investigación Preliminar, así como también en las copias de los expedientes administrativos certificados de los permisos constructivos que al efecto lleva el Departamento de Ingeniería y Construcciones, e igualmente en algunos folios del expediente administrativo N°1768-00 a nombre de Colemu S.A., cédula de persona jurídica N°. 3-101-083435 que se encuentra en custodia del Departamento de Zona Marítima Terrestre de este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y en los informes técnicos rendidos por el profesional en el caso en concreto; se emite el oficio N° ING-326-2018 de fecha 13 de Junio del 2018, suscrito por el señor Edgar Calvo Mora en su condición de ingeniero municipal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, procede a realizar un análisis de las construcciones y permisos constructivos a nombre de Colemu S.A., el cual cuenta con los siguientes permisos:

FECHA	UBICACIÓN	TIPO DE CONSTRUCCION	AREA	VALOR EN COLONES	PERMISO
25/1/2008	Santa teresa	Piscina	179 m2	17,310,000,00	105/2007
24/01/2008	Santa teresa	Villa turística	1 10 m2	23.000.000	020/2008
08/02/2008	Santa teresa	Casa de habitación	550 m2	97.570.000	037/2008
14/08/2008	Santa teresa	Tapia y piscina	142 m2	9.540.000	170/2008
27/11/2008	Santa teresa	Ampliación cabina, jacuzzi	152 m2	32.187.700	252/2008
12/11/2010	Santa teresa	Rancho	82 m2	6 753 500,00	140/2010
10/2/2010	Santa teresa	4 módulos de habitación	260 m2	64 310 000,00	151/2010
24/05/2013	Santa teresa	Cambio de cubierta	240 m2	13 080 000,00	069/2013
24/05/2013	Santa teresa	Habitación de uso hotelero	296 m2	75 000 000,00	070/2013
28/10/1992	Santa teresa	2 casas	No indica	No indica	Acta N°.215 del 28 de oct 92 artículo 3° inciso a

El montaje de construcciones realizado por parte del Ing. Javier Corrales Masis, en su condición de topógrafo municipal efectuó la comparación de los permisos enlistados anteriormente a los fines de confirmar las construcciones con permiso.



MONTAJE DE CONSTRUCCIONES

FECHA	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	AREA	PERMIS O	UBICACIÓN RESPECTO MONTAJE DE CONSTRUCCION ES	UBICACIÓN RESPECTO LEVANTAMIENTO DE INSPECTOR ES
25/01/2008	Piscina	179	105/200	15/14/16	Casa #2 Casa #1 Casa #2 Casa #1 Casa #2 Casa #3 Casa #3 Casa #3
24/01/2008	Villa turística	m2	7	6	
		110	020/200	4	
		m2	8	-	
08/02/2008	Casa de habitación	550	037/200	19	
		m2	8	17	
14/08/2008	Tapia y piscina	142	170/200	17	
		m2	8	17	
27/11/2008	Ampliación cabina, jacuzzi y tanque de agua	152	252/200	17	
		m2	8		
12/11/2010	Rancho	82	140/201		
		m2	0		
10/02/2010	4 módulos de habitación	260	151/201		
		m2	0		
24/05/2013	Cambio de cubierta	240	069/201		
		m2	3		
24/05/2013	Habitación de uso hotelero	296	070/201		
		m2	3		
28/10/1992	2 casas	No indica	Acta N°.215 del 28 de octubre 92 art 3 inciso a)		
Permiso	Descripción				

105/2007	Piscina construida para la Casa Existente tramitada bajo permiso 037/2008
020/2008	Construcción de Palafito, no contemplaba área constructiva en la planta baja. En la realidad, actualmente se encuentra cerrada con paredes y habilitada la parte interna.
037/2008	Levantamiento de construcción existente, es la Casa #2 del informe de inspección
170/2008	Piscina de 42m2 en la Casa #ly muro de 100m lineales fuera del área concesionada. El muro no se construyo pero los portones sí.
252/2008	Ampliación de cabina para construir un jacuzzi interno. El permiso también contempla la construcción de un tanque de agua. Se tramitan en planos dos plantas pero se construye solo la planta baja de la edificación.
140/2010	Estructura #19 en levantamiento del topógrafo. Mide en realidad 70 m2 y no 82 m2.
151/2010	Construcción de dos viviendas #17 según informe de topógrafo. Según informe de inspector mide 340 m2, superando los 260 m2 aprobados por el Concejo.
069/2013	Cubierta de techo elevada que une las construcciones del permiso 151/2010 como un pasillo.
070/2013	Construcción ubicada en el #17, anexa a las estructuras del permiso 069/2013 y 151/2010
Acta N°215 del 28 de octubre de 1992 artículo 3 inciso a	No se tiene información al respecto.

Observaciones particulares de cada permiso:

105/2007: Se modificó presuntamente en la forma; dado que la autorizada y tramitada en planos era rectangular y se utilizaron formas redondeadas. No se conoce si el área de la piscina coincide con el área tramitada en planos.

020/2008: Tramitada como estructura tipo Palafito, presuntamente no contemplaba área constructiva en planta baja. En la realidad, pareciera que actualmente se encuentra cerrada con paredes y habilitada en su parte interna.

037/2008: Era una vivienda existente para la cual se tramitó un permiso de construcción nuevo. La misma presuntamente supera en altura lo permitido según el Plan Regulador. La misma fue remodelada con el permiso de construcción 252/2008.

170/2008: La piscina presuntamente se construyó más pequeña de lo autorizado pero se construyó una terraza perimetral que sí tiene el área de 42m2 tramitada en los planos constructivos. El muro de 100m presuntamente está ubicado en planos constructivos fuera de la propiedad, frente a la calle pública y cuenta con dos portones los cuales sí se construyeron. El muro presuntamente no se ha construido y por haberse aprobado fuera de la propiedad, debería anularse.

252/2008: Ampliación del permiso 170/2008. La estructura en planos fue presuntamente modificada en la realidad ya que era una estructura desligada a un costado el cual fue anexo a la construcción existente.

151/2010: Consiste en cuatro estructuras tipo habitación ubicadas en forma de espejo, separadas por un pasillo. El informe de inspección de ZMT informa que la altura es 10, presuntamente superando lo permitido.

Se construyó presuntamente una ampliación que invade el retiro lateral, según informe del topógrafo Felipe Rodríguez (folio 263 exp. ZMT), inicialmente era un alero abierto (ver folio 241 exp. ZMT). Hoy en día presuntamente se encuentra cerrado.

069/2013: Estructura de cubierta de techo que cubre el pasillo abierto entre las dos estructuras tipo vivienda del permiso 151/2010.

070/2013 : Construcción de una tercera vivienda del lado próximo a la playa.

Es importante mencionar que tras revisar los planos físicos encontrados en el archivo municipal, y los digitales obtenidos de parte del CFIA, presuntamente se encontraron sellos del ICT y del INVU solo en

el permiso tramitado con número 151/2010 y 070/2013; según consta en el folio 056 del Informe de Investigación Preliminar.

Constituye un hecho probado. A folios 433 a 436 consta el oficio referido que es ING-326-2018 suscrito por el Ing. Edgar Calvo, Departamento de Ingeniería en donde se hacen constar el documento denominado “Análisis de las construcciones y permisos existentes”.

DECIMA PRIMERA: Que según se desprende del considerando II, de las cláusula décimo quinta y vigésimo segunda del contrato suscrito por la sociedad Colemu S.A. cédula de persona jurídica N°. 3-101-083435, en calidad de concesionaria y la Municipalidad de Puntarenas antiguo administrador de la zona marítima terrestre de nuestra jurisdicción, es que fecha 03 de Noviembre del 2004, establecen propiamente la obligación de este de aceptar toda y cada una de las obligaciones contenidas en la Ley N° 6043 y su Reglamento, sino que además indica que su incumplimiento dará derecho a la Corporación Municipal, previa consulta a las entidades correspondiente, para dar por cancelada la presente concesión, sin mediar responsabilidad ni reconocimiento de cualquier tipo al concesionario.

Constituye un hecho probado.

HECHOS NO PROBADOS

UNICO: Que fuere responsabilidad atribuible a la empresa concesionaria las construcciones ubicados en el frente de su parcela usurpando la zona pública.

RECOMENDACIONES

Como consideraciones previas, este Órgano Director ha procedido a revisar pormenorizadamente los alegatos de descargo que el apoderado de la empresa hiciera por escrito; y como se ha determinado en la relación de hechos probados, ninguno de estos argumentos han tenido la virtud de desacreditar la prueba documental, la prueba técnica y la prueba testimonial en que éstos hechos probados, se han logrado fundamentar.

La empresa COLEMU S.A., ha insistido en que al existir un desfase en los mojones, no hay claridad en cuanto a las límites de cada zona; por cuanto, hay una divergencia lineal entre ambos instrumentos. Los profesionales han aceptado la existencia de esa discrepancia, pero la misma no afecta la valoración que se ha realizado, tanto en el campo de los profesionales, como del análisis y conclusiones a las que se ha llegado.

Debemos notar en primer lugar que la concesión se hizo a partir del levantamiento de un plano de catastro, presentada con la solicitud por parte de la empresa COLEMU S.A., es decir la concesión se otorgó, a partir de la georreferenciación de los límites de la parcela cuya posesión ejercía COLEMU S.A., y que constan en el plano de catastro referido.

Es luego, de esa georreferenciación de estos límites, que se logra determinar, a la luz de los límites del plan regulador, los usos y proporciones de éstos, que se debían contemplar y respetar en el otorgamiento de esta concesión. Esto nos dice que hay dos documentos ciertos que delimitan el área de concesión y los usos a lo interno. Consecuencia de lo anterior, es que no estamos en presencia ni de invasiones a la zona pública, ni de efectos que a partir de esta discrepancia entre mojones, pudiesen afectar los distintos usos, en la parte de colindancia entre zona pública y zona restringida.

Por otro lado alega la empresa COLEMU S.A., que en torno a las edificaciones que no tienen permiso, esto probablemente obedecería exclusivamente al desorden institucional, a que no aparecen, pero que presuntamente sí se habían realizado. En la técnica procesal la institución está en posición de afirmar y establecer un cargo de la falta de permisos, a partir de que en sus archivos no figuren y es la prueba de descargo, la que le corresponde, indicar que esa es una premisa falsa porque si se solicitaron los permisos. Para estos efectos, COLEMU S.A., tuvo una gran gama de posibilidades de descargo, como por ejemplo presentar el permiso de construcción otorgado o la solicitud para calificar planos en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, o la viabilidad ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Ambiental, o los planos constructivos debidamente aprobados por las entidades. Nada de esto sucedió y en consecuencia la afirmación de la empresa, se constituye en una simple manifestación sin fuerza probatoria y que no demerita, el cargo endilgado.

En torno a estas mismas edificaciones sin permiso, se afirma que no está probado quien construyó esas obras dentro de la parcela concesionada, lo cual resulta absolutamente inaceptable. No solo porque quien ostenta la posesión y la inscripción de la concesión a su nombre, es COLEMU S.A., sino porque aún y en el evento de que no hubiesen sido ellos quienes construyeran las edificaciones ilegales, evidentemente habría consentido en su realización. Particularmente creemos que este ha sido un alegato infortunado, pues rompe contra todas las máximas del derecho.

A estas alturas, este Órgano Director está en posición de afirmar que la empresa COLEMU S.A., en forma sistemática ha infringido la normativa aplicable a su concesión y ha menospreciado muchas resoluciones emitidas por la entidad ante sus actividades impropias.

La empresa COLEMU S.A., argumenta por ejemplo que habiendo tres piscinas; dos con permisos tramitados, cuál sería la lógica de hacer una piscina sin permiso, arriesgando la concesión. Y nuevamente atribuye la inexistencia de los permisos al desorden institucional que abordamos líneas atrás.

Esto solo nos permite traer a colación un argumento adicional de suyo grave, y es que no solo en el caso de la piscina, los funcionarios de la administración municipal, procedieron a hacer clausuras de esas obras, cuando estaban en proceso. Esos sellos se violentaron y las obras se continuaron y se terminaron. Salta a la vista la obligada pregunta de por qué no recurrieron las clausuras de estas obras, sin contaban con los permisos correspondientes que indican?.

Como vemos esta es una afirmación falsa. La piscina se construyó sin permiso y se continuó violentando sellos municipales.

Otro argumento de descargo que se hace, es que en el evento de que las construcciones hayan afectado, hayan invadido la zona de protección, no existe en el expediente, ninguna constancia de que se haya declarado ningún daño ambiental. Nuevamente, este es un argumento inaceptable.

Hemos de recordar que en el Plan Regulador, las áreas que determinan los usos de suelo fueron planificadas y acordadas, a partir de un estudio técnico, que indica en lo sucesivo, que usos se pueden o no se pueden realizar en estos sectores.

Entonces, la infracción al Plan Regulador no pasa porque exista un daño ambiental, sino porque se ha invadido una zona, con una actividad constructiva, que de acuerdo al Plan Regulador está expresamente prohibida.

El tema del daño ambiental, sería más bien una consecuencia de responsabilidad personal, en otras áreas como la penal, para quien irrespetando la zonas del Plan Regulador hubiese invadido un área de protección, y además la hubiese dañado.

En el recorrido de la relación de hechos probados, y frente a la afirmación de que ha habido una actitud y voluntad, permanente y sostenida de hacer obras ilegales, dentro de la parcela concesionada, podemos encontrar varios tipos de estas violaciones. Así: nos encontramos con lo siguiente:

- Cerramiento con un portón de un sector que no le pertenece a la concesión.
- Violación de los términos de permisos de construcción extendidos.
- Invasión de áreas por construcciones no permitidas en ese sector.
- Violación de las alturas pre-establecidas en el Plan Regulador para las construcciones en esa zona.
- Violación de los retiros pre-establecidos en el Plan Regulador para las construcciones en esa zona.

La prueba utilizada para la verificación de todos estos abusos de forma alguna ha sido refutada, ni siquiera analizada, por la representación de la empresa COLEMU S.A.. Y crean la condición objetiva, para tener cada uno de los hechos probados como debidamente fundamentados.

Todas estas circunstancias nos llevan a concluir que la empresa, de muy diversas formas, ha violentado una de las principales cláusulas contractuales, que es las referida, a sus propias responsabilidades, en el manejo de la concesión otorgada.

Como reiteradamente lo ha indicado nuestra Sala Constitucional, la naturaleza jurídica de la concesión, es muy diferente a la propiedad privada y en consecuencia, la administración nunca pierde su carácter de titular del bien. Y la condición de la posesión está siempre supeditada por un plazo, por un pago periódico y sobre todo por el respeto a todas las normas técnicas y legales que tutelan, el sector dado en concesión.

Y en el caso específico de las construcciones, una gama importante de normas, que se deben cumplir, sobre todo atendiendo a la extrema fragilidad ambiental que en el sector existe.

Es por eso que, desde el acto de 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. Acá, vale la pena recordar otro argumento de descargo, en que se indica que COLEMU S.A., nunca fue apercibido de estar haciendo las cosas mal, y que no existen solicitudes de otras entidades involucradas, para que se cancele la concesión.

Las labores constructivas siempre están o deberían estar a cargo de un profesional idóneo, que por supuesto, resorte exclusivo de la empresa contratarlo. Y a partir de ahí, diseñar el sitio de la obra, para que no invada áreas prohibidas, darle una altura que no supere la legal, hacer un portón en donde corresponda legalmente, respetar los retiros, respetar los sellos de clausura, respetar los metros cuadrados de construcción autorizados, etc. etc. Es responsabilidad de los que están a cargo de la obra y de quienes gestionan los permisos y su infracción, no se consolida con el paso del tiempo, ni la falta de advertencias, e incluso la falta de inspección. Se trata de bienes de dominio público, en donde las acciones imprescriptibles.

Por todo lo anterior, este Órgano Director del Procedimiento al tenor de los artículos

Recomienda:

Acoger el presente Informe Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos y en consecuencia;

Ordenar la demolición inmediata de las obras levantadas en la zona pública, a saber rancho y parrilla, al frente de la parcela concesionada.

Demoler el portón denominado N° 2 que se encuentra fuera del área concesionada y que invade la zona de protección.

Revocar el permiso de construcción de la tapia por haberse autorizado en un área fuera de la parcela concesionada.

Decretar la cancelación de la concesión N°

A favor de COLEMU S.A. cédula de persona jurídica N°

Representada por

Prevía consulta de esta resolución, a las autoridades competentes, previstas en la normativa citada.

Firme la resolución de cancelación y ejecutable, se informe al Registro Público para que se proceda a la cancelación del respectivo asiento registral a nombre de la concesionaria COLEMU. S.A.

Dejamos de esta forma rendido el informe correspondiente.

Magíster. Alba Iris Ortiz Recio

Órgano Director del Procedimiento.

INTENDENTE. Solicita un receso

PRESIDENTE. VAMOS A RECESO

PRESIDENTE. CONTINUAMOS

CONSIDERANDO

- Que se ha conocido Informe Final de Hechos Probados y no Probados del Órgano Director del Procedimiento Administrativo para Investigar Presuntas Anomalías cometidas en la concesión que ejerce COLEMU S.A.

ACUERDO N°1

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: “1.1 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 en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

1.2. Acoger el informe final de hechos probados y no probados emitido por el órgano director externo del Órgano Director del Procedimiento Administrativo para Investigar Presuntas Anomalías cometidas en la concesión que ejerce COLEMU S.A. y sus respectivas recomendaciones y en consecuencia :*****

1.2.1. Solicitarle a la Administración la demolición inmediata de las obras levantadas en la zona pública, a saber rancho y parrilla, al frente de la parcela concesionada.*****

1.2.2. Solicitarle a la Administración demoler el portón denominado N° 2 que se encuentra fuera del área concesionada y que invade la zona de protección.*****

1.2.3 Revocar el permiso de construcción N°170/2008 correspondiente a una tapia por haberse autorizado en un área fuera de la parcela concesionada.*****

1.2.4 Trasladar a la Instituto Costarricense de Turismo y al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal en cumplimiento con lo establecido en el artículo 80 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre N° 6043 todo lo relacionado con el Procedimiento Administrativo en contra de la concesionaria COLEMU S.A, Expediente 1768-00, para su respectivo criterio.” **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.**

b. Licda. Alba Iris Ortiz . Vamos a iniciar con la presentación del Informe final del procedimiento en contra de Bosque Areyis S.A.

PRESIDENTE. Debido a que tengo algún grado de parentesco con los miembros de esta sociedad me voy a recusar y cedo en este momento la presidencia a mi suplente Sra, Dunia Campos

El señor presidente abandona la sala de sesiones y asume la presidencia la señora Campos

PRESIDENTA. Continuamos

Lcda. Alba

CARGOS IMPUTADOS

Construcción de 3 postes de alumbrado (1 se había autorizado)

REALIZO UN FRACCIONAMIENTO SIN AUTORIZACION MUNICIPAL

Permisos de construcción violentando el reglamento de visados para edificaciones en zmt. (INVU, SETENA, ICT Y MS)

VIOLACION A LOS RETIROS DEL PLAN REGULADOR

CONSTRUCCIONES SIN CORRESPONDER A LA ZONA DE ALOJAMIENTO TURISTICO (PIZZERIA-BAR Y RESTAURANTE) NO HAY CABINAS, NI HOTEL

Zonificación para el uso del suelo SEGÚN REGLAMENTO DEL PLAN REGULADOR

ALOJAMIENTO TURISTICO: "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."

PERMISOS AUTORIZADOS A CONTRAPELO DE LA NORMATIVA

Permiso N°. 177-2010 del 3 de diciembre del 2010 para construcción de rancho.

Permiso N°. 122-2011 del 14 de octubre del 2011 para la remodelación y ampliación de local

Permiso N°. 132-2011 para la construcción de un rancho recreativo y remodelación de local comercial.

Permiso N°. 139-2011 para la ampliación y modificación de local y rancho

Permiso N°. 001-2012 para la legalización de acabados

Hechos Probados

EL USO DE SUELO ES DIFERENTE AL AUTORIZADO Y EL AUTORIZADO NO SE HA DESARROLLADO DURANTE DE 15 AÑOS VIOLANDO LA CLAUSULA 4º

VIOLACIONES A LOS RETIROS AUTORIZADOS EN EL PLAN REGULADOR

PERMISOS DE CONSTRUCCIONES INCOMPLETOS ACONTRAPELO DE LA NORMATIVA

CONSTRUCCIONES DIFERENTES A PLANOS

CONSTRUCCIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA SIN PERMISO

VIOLACIONES AL CONTRATO DE CONCESION Y A LA LEY Y LOS REGLAMENTOS

MOVIMIENTOS DE TIERRA NO AUTORIZADOS Y CONSTRUCCIONES DE DRENAJES SIN AUTORIZACION (OIJ)

VIOLACIONES A LOS CIERRES DE HORARIO

EXPLOTACION UNICAMENTE DE LA ACTIVIDAD ACCESORIA DE BAR Y NO LA PRINCIPAL DE RESTAURANTE

REALIZACION DE ACTIVIDADES DE ESPECTACULOS PUBLICOS Y MASIVAS SIN CONTAR CON LOS PERMISOS RESPECTIVOS

VIOLACIONES A LAS PATENTES AUTORIZADAS DE LICORES Y DE EJERCICIO DE ACTIVIDAD LUCRATIVA

VIOLACIONES AL CONTRATO DE CONCESION Y A LA LEY Y LOS REGLAMENTOS

NEGATIVA A REALIZAR EL CIERRE A PESAR DE LAS SOLICITUDES DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

HECHOS NO PROBADOS

La construcción de los tres postes que se declaró como cosa juzgada

RECOMENDACIONES

Aprobar el Informe Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos.

Rechazar las excepciones e incidentes de nulidad invocadas por la parte investigada.

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 1° 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 N°. 6 de la Ley de Licores; artículos 6, 11, 14 inciso a) de la Ley N°. 9047 Ley para la regularización de bebidas con contenido alcohólico; y artículo 1° de la Ley de Impuestos N°. 7273 de la Municipalidad de Puntarenas

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 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.

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

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

INFORME FINAL DE HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS DEL ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO POR PRESUNTAS INFRACCIONES COMETIDAS EN LA CONCESION QUE EJERCE BOSQUES AREYIS SOCEIDAD ANONIMA

Atentamente, me permito saludarle y a la vez hacerle llegar el *“Informe final de hechos probados y no probados del órgano director del procedimiento administrativo por presuntas infracciones cometidas en la concesión que ejerce la empresa BOSQUES AREYIS SOCIEDAD ANONIMA .”*

Se adjunta la parte final del informe, debido a que por el formato es imposible pegar el documento completo. El programa del Departamento de secretaria no lo permite. Informe final completo consta en el expediente del acta

Luego de los antecedentes supra indicados, el infrascrito Órgano Director del Procedimiento Administrativo arriba a las siguiente relación de hechos probados y no probados.

CONSIDERACIONES CONCEPTUALES DE LOS CONCEPTOS GENERALES DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Las concesiones aprobados 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 1° 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 9° 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 competéntica 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, pag. 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 marítimo terrestre requieren de permisos y autorizaciones de diferentes instituciones. Así tenemos que la Ley N.º. 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 N°. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta N°. 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:

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.

Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2).

Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.

Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.

Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.

Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.

Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.

Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.

Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.

Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.

Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.

Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.

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 4° que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7° 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:

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.

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.

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).

Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.

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:

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 4° de este decreto.

Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.

Un juego de planos básicos para la municipalidad.

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.

Un juego de planos básicos para copia del interesado.

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 1° 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 impidiera 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 N°. 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 a 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 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. (...)”.

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 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 N°. 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 N°. 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°. 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, dará 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, establece los artículos 3°, 13 y 53 de la Ley N°. 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 la 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 N°. 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 N°. 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 a 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 cabe 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 N°. 9567-00, considerando iv).”.

DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD LUCRATIVA

La Ley General de Concejos Municipales de Distrito N°. 8173 dispone en su artículo N°. Para ejercer actividades lucrativas, el concesionario requiere de una licencia comercial.

Así se encuentra establecido en la Ley N° 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 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 N°. 7273 del Cantón Central de Puntarenas indica en su artículo 1° 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 N°. 9047. Esta dispone en su artículos 1° y 3° lo 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 (apegarse 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 Cóbano mediante acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria Nro. 57 celebrada el día 5 de diciembre de 2016 en su Artículo 5º Inciso Q; del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, 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 intrasferibilidad.

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:

“(...) **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:

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 m² y se advierte que debe respetar los retiros del Plan Regulador.

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.

Permiso N°. 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.

Permiso N°. 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 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.

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 N°. 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 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.

Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2).

Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.

Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.

Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.

Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.

Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.

Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.

Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.

Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.

Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.

Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.

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 4° que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7° 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:

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.

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.

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).

Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.

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:

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.

Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.

Un juego de planos básicos para la municipalidad.

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.

Un juego de planos básicos para copia del interesado.

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 Frontal, 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 N°. 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 N°. 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 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 Ramirez 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:

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 m2 y para el Bar denominado “Cocoloco” 128 m2. Consta en folio 246 del Tomo I.

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.

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.

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.

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

Que dichas construcciones no se ajustan a lo establecido en los planos presentadas al Concejo de Distrito;

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

Que no existen en la zona concesionada, locales comerciales para albergar o alojar huéspedes;

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 N°. 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 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.

Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2).

Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.

Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.

Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.

Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.

Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.

Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.

Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.

Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.

Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.

Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.

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 4° que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7° 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:

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.

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.

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).

Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.

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:

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.

Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.

Un juego de planos básicos para la municipalidad.

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.

Un juego de planos básicos para copia del interesado.

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 N°. 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 N°. 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 N°. 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 N°. 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 N°. 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 N°. 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 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 aún clausurado. Era una bodega con láminas 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, tenía 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 N°. 176 del 18 de setiembre del 2002, se establece los siguiente usos permitidos para la c 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 (veáanse 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 N°. 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 está 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 N°. jurídica N°. 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 N°. 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 N°. 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 N°. 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 imagenes 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 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 N°. 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 Rodriguez, 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 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 se le han autorizado las siguientes Licencias y/o Patentes Comerciales:

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.

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.

Patente N°. CMDC-B-040 de Alquiler de Sillas de Playa; restaurante Playa del Carmen Alquiler de Sillas.

Patente N°. CMDC-B-039 para Restaurante: Restaurante Playa el Carmen.

Patente CMDC-LIC-017 para Licores extranjeros con un período de validez del 10 de diciembre del 2013 al 10 de diciembre del 2014.

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.

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 autorizado: 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.

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.

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.

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.

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.

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 N°, 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 N°. 7273 del Cantón Central de Puntarenas indica en su artículos 1° 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 N°. 9047. Esta dispone en su artículos 1° y 3°lo 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 Cóbano 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 Cóbano, se acordó acogerse al Reglamento sobre las Licencias de expendio de bebidas con contenido alcohólico" de la Municipalidad del Cantón Central de Puntarenas

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 autorizadas 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 indica lo siguiente: "(...) Al ser las 22 horas con 04 minutos se llega local comercial denominado "Restaurante Playa Carmen"; donde mediante inspección se verifica 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 N°. 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 actividad bailable 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 actividad bailable 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 actividad bailable 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. El 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 llevó 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 está 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 sé 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 está 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, está 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:

Aprobar el Informe Final de Hechos Probados y No Probados en todos sus extremos.

Rechazar las excepciones e incidentes de nulidad invocadas por la parte investigada.

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 N°. 6 de la Ley de Licores; artículos 6, 11, 14 inciso a) de la Ley N°. 9047 Ley para la regularización de bebidas con contenido alcohólico; y artículo 1º de la Ley de Impuestos N°. 7273 de la Municipalidad de Puntarenas.

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 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.

Como consecuencia de lo anterior se cancela las patentes comerciales que operan en esta concesión. El presente expediente debe ser remitido en consulta de esta resolución al Instituto Costarricense de Turismo.

Dejamos de esta forma rendido el informe solicitado.

Magister Alba Iris Ortiz Recio

Órgano Director de Procedimiento.

CONSIDERANDO

- Que se ha conocido Informe Final de Hechos Probados y no Probados del Órgano Director del Procedimiento Administrativo para Investigar Presuntas Anomalías cometidas en la concesión que ejerce BOSQUE AREYIS S.A.

ACUERDO N°2

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: “2.1 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 en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

2.2. Acoger el informe final de hechos probados y no probados emitido por el órgano director externo del Órgano Director del Procedimiento Administrativo para Investigar Presuntas Anomalías cometidas en la concesión que ejerce BOSQUE AREYIS

S.A. y sus respectivas recomendaciones y en consecuencia :*****

2.2.1 Rechazar las excepciones e incidentes de nulidad invocadas por la parte investigada.

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 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.***

2.2.2 Trasladar a la Instituto Costarricense de Turismo y al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal en cumplimiento con lo establecido en el artículo 80 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre Nº 6043 todo lo relacionado con el Procedimiento Administrativo en contra de la concesionaria BOSQUE AREYIS S.A, Expediente 2375-04, para su respectivo criterio.” 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.**

ARTICULO III. CONOCIMIENTO DICTAMEN DE COMISION PERMANENTE DE OBRAS PUBLICAS SOBRE ANALISIS DE LA SOLICITUD DE ADJUDICACION DE LA LICITACION ABREVIADA 2019 -05-01

PRESIDENTE. Vamos a conocer el dictamen de la comisión

a. COMISION PERMANENTE DE OBRAS PUBLICAS

DICTAMEN COMISION DE OBRAS PÚBLICAS

Nº _____

Se inicia la sesión al ser las 2:00 pm con la asistencia de Fernando Quesada López, Dagoberto Villalobos, Manuel Ovarés, Dunia Campos , además los funcionarios municipales, Rosibeth Obando Loria, Jefry Ramírez, Darío Álvarez, en base a la sesión ordinaria 167 -19, en la sala de sesiones,

Asunto:

Revisión de Licitación Abreviada, 2019-000005-01 “Construcción de Cunetas”. Además se analiza las observaciones hechas por la empresa NIVELACIONES Y TRANSPORTES ROLJUANJO LTDA, en nota enviada al departamento de proveeduría , sobre el no pago de marchamos de la Empresa Asfaltos Laboro S.A, lo cual se realiza en el acto estudio en la página del INS para revisar si la empresa LABORO S.A adeuda los marchamos indicados por la empresa NIVELACIONES Y TRANSPORTES ROLJUANJO LTDA , dando como resultado que al ser las catorce horas cincuenta minutos la empresa Laboro S.A no adeuda los marchamos referidos , además se realiza lectura de la resolución numero R-DCA-185-2012 DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, lo cual indica:

“al respecto mediante resolución Nº R-DCA-185-2012 del 18 de abril del 2012, este órgano contralor señaló lo siguiente: “Con base en lo anterior, y de frente a lo dispuesto en la resolución No. R-DCA 405-2011 de las nueve horas del dieciocho de agosto del dos mil once, citada dentro del trámite de la apelación, este Despacho es del criterio que el hecho que una empresa licitante se encuentre morosa en el pago de impuestos nacionales no implica per se la inmediata y automática descalificación del concurso de una oferta que presenta dicha situación. Tal circunstancia, sea, estar moroso en el pago de impuestos nacionales, trae como consecuencia directa que el contenido de la declaración jurada presentada junto con la oferta no pueda ser tomado como válido en razón de la morosidad presentada. Es decir, si una empresa se encuentra morosa en el pago de impuestos nacionales y rinde una declaración jurada en la cual manifiesta que se encuentra al día con dicha obligación, lo cierto es que dicho documento, en su contenido, no puede ser aceptado para el cumplimiento del requisito estipulado en el mencionado artículo 65 del RLCA. No obstante, en razón del instituto de la subsanación, derivado del principio de eficiencia que orienta a la conservación de ofertas, de previo a una descalificación, debe verificarse si el oferente a quien se alega dicho incumplimiento procedió a

realizar los pagos debidos, sea ponerse al día en sus obligaciones tributarias, en el momento procesal oportuno. (...)”

Por lo que habiendo realizado estudio en línea y analizado la Resolución de Contraloría General de la República, esta comisión dictamina:

Analizado y realizado el estudio a la empresa LABORO S.A, se logra constatar que la misma se encuentra al día con el pago de impuestos nacionales, y no existiendo inconveniente alguno para que este Concejo Municipal.

Esta comisión recomienda acoger lo recomendado por el departamento de proveeduría de adjudicar la contratación de conformación de cunetas a la empresa LABORO S.A

FERNANDO QUESADA

DAGOBERTO VILLALOBOS

MANUEL OVARES

DUNIA CAMPOS

ACUERDO N°3

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: “3.1 Aprobar en todas sus partes el dictamen de la comisión permanente de Obras Públicas, que dice: acoger lo recomendado por el departamento de proveeduría de adjudicar la contratación de conformación de cunetas a la empresa LABORO S.A”. **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**

3.2. Adjudicar la **LICITACION ABREVIADA N° 2019LA-000005-01 “Construcción de cunetas revestidas”** por cumplir con los requisitos del cartel, ajustarse al presupuesto disponible y brindar un mejor servicio, a la empresa **ASFALTOS LABORO S.A.** Por un monto de **doscientos veintiún millones ciento cuarenta y un mil colones con 00/100 (¢221.141.000,00)**, de acuerdo a los siguientes ítems de la Línea N°1*****

ITEM 1. 9000 M2 Construcción de cuneta revestida en “V” o según de la ingeniería de proyecto 1,4*0,6*0,10 concreto f'(x) 225kg/cm2 CR.659 ¢23.474,00 c/u Total ¢211.266.000,00

ITEM 2. 500 M3 Material de préstamo ¢16.000,00 c/u Total ¢ 8.000.000,00

ITEM 3. 250 M3 Excavación estructural ¢ 7.500,00 c/u Total ¢ 1.875.000,00

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**

PRESIDENTE. PRESENTA MOCION DE ORDEN PARA CONOCER EL PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 1-2019

Se acepta la moción presentada y se aprueba con la aplicación del artículo 45.

ARTICULO IV. PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 1-2019

a. Cinthya Rodriguez. Intendente. OFICIO. IC- -2019. ASUNTO. Presentación presupuesto extraordinario 01-2019

PRESIDENTE. Porque esta este presupuesto de nuevo si ya lo habíamos aprobado?

CINTHYA. Se Hizo necesario enviar nuevamente el presupuesto extraordinario 01-2019, debido a que el documento de ingresos (generado en la liquidación presupuestaria en enero 2019) utilizado para la elaboración del mismo, fue la que se encontraba en el expediente archivado, debidamente firmado y sellado, pero al momento de realizar el ajuste a la liquidación con los compromisos 2018 al 30 de junio se busca el documento digital para confeccionar dicho ajuste, se encuentra que es diferente al impreso, se confirma con la información remitida a Puntarenas y se da cuenta que el correcto es el documento digital, no el impreso en el archivo, debido a esto se debe ajustar el presupuesto extraordinario 01-2019, con una diferencia de ¢5.145.000 en el superávit libre de menos, por lo tanto se comunica presupuesto con intendencia y administración tributaria, y se acuerda realizar el ajuste suprimiendo del presupuesto en cuestión los aportes en especie (Asoc. Desarrollo Rio Negro y Escuela San Isidro) y una parte de lo solicitado en el código de mantenimiento de vías de comunicación del programa III.

CONSIDERANDO:

- Que en sesion extraordinaria 83-2019 se conocio y aprobo el Presupuesto Extraordinario 1-2019 de este Concejo Municipal por un monto de ¢809,767,174.09

- Que dicho presupuesto se elaboró con el documento de ingresos (generado en la liquidación presupuestaria en enero 2019) que se encontraba en el expediente, debidamente firmado y sellado.
- Que al momento de realizar el ajuste a la liquidación con los compromisos 2018 al 30 de junio, la encargada de presupuesto se entera que el documento digital para confeccionar dicho ajuste es diferente al impreso, lo que conlleva al Departamento a investigar y darse cuenta que el correcto es el documento digital y no el impreso que constaba en el archivo, lo que genera un ajuste al presupuesto extraordinario 01-2019, con una diferencia de menos ¢5.145.000 en el superávit libre
- Que la administración realiza el ajuste suprimiendo del presupuesto en cuestión los aportes en especie para la Asociación de Desarrollo Integral de Rio Negro y Escuela de San Isidro y una parte de lo solicitado en el código de mantenimiento de vías de comunicación del programa III.
- Que el día de hoy se ha presentado nuevamente el presupuesto Extraordinario por un monto de ¢804,622,174.09 (ochocientos cuatro millones seiscientos veintidós mil ciento setenta y cuatro colones con 09/100)
- Que se ha conocido la modificación al Plan Anual Operativo 2019

ACUERDO N°4

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: “4.1. Dispensar del trámite de comisión el presupuesto extraordinario 01-2019”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Votan los Concejales Dagoberto Villalobos, Fernando Quesada, Manuel Ovarés y Mario Delgado. 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**

4.2. Revocar el acuerdo tomado en la sesión extraordinaria 83-2019, Artículo II, inciso a del día dieciséis de mayo del año dos mil diecinueve, dejando sin efecto el presupuesto extraordinario 1-2019 por un monto de ¢809,767,174.09”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Votan los Concejales Dagoberto Villalobos, Fernando Quesada, Manuel Ovarés y Mario Delgado. 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**

4.3 Aprobar la nueva propuesta de presupuesto extraordinario 01-2019 el cual se encuentra debidamente corregido, por un monto de ¢804,622,174.09 (Ochocientos cuatro millones seiscientos veintidós mil ciento setenta y cuatro colones con 09/100), el cual se detalla:

INGRESOS

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO DE COBANO			
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019			
SECCION DE INGRESOS			
CÓDIGO	DETALLE	MONTO	Porcentaje Relativo
	INGRESOS TOTALES	804,622,174.09	100.0%
2.4.0.0.00.00.0.0.00	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	52,241,457.60	6.5%
2.4.10.00.00.0.0.00	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL DEL SECTOR PUBLICO	52,241,457.60	6.5%
2.4.1100.00.0.0.000	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL DEL GOBIERNO CENTRAL	52,241,457.60	6.5%
4.2.4.113	Concejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM)	52,241,457.60	6.5%
3.0.0.0.00.00.0.0.00	FINANCIAMIENTO	752,380,716.49	93.5%
3.1.0.0.00.00.0.0.00	RECURSOS DE VIGENCIAS ANTERIORES	752,380,716.49	93.5%
3.3.10.00.00.0.0.000	SUPERÁVIT LIBRE	136,490,500.41	17.0%
3.3.2.0.00.00.0.0.000	SUPERÁVIT ESPECÍFICO	615,890,216.08	76.5%
	SUPERÁVIT LIBRE	136,490,500.41	
	SUPERÁVIT ESPECÍFICO:	615,890,216.08	
	Transferencia Junta Adm. Registro Nacional	927,644.06	
	Transferencia Juntas de Educacion	51,832,554.98	
	Transferencia ONT	309,214.69	
	Fondo impuesto ley IBI	162,727,448.72	
	40% Obras mejoramiento zonas turísticas	63,632,051.88	
	40% obras mejoramiento del Cantón	61,529,697.62	
	Ley N°7788 10% aporte CONAGEBIO	140,286.47	
	Gastos de sanidad, artículo 47 Ley 5412-73	30,581,287.26	
	Fondo programas deportivos 50% espectáculos públicos	1,805,730.24	
	Comité Cantonal de Deportes	34,211,794.89	
	Ley N°7788 70% aporte Fondo Parques Nacionales	883,804.55	
	Fondo Ley Simplificación y Eficiencia Tributarias Ley N° 8114	141,114,182.93	
	Fondo recolección de basura	66,194,517.79	
		615,890,216.08	

EGRESOS

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO			
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019			
SECCION DE EGRESOS			
DETALLE GENERAL DEL OBJETO DEL GASTO			
	EGRESOS TOTALES	804,622,174.09	100%
0	REMUNERACIONES	12,038,470.06	1.50%
1	SERVICIOS	142,974,135.54	17.77%
2	MATERIALES Y SUMINISTROS	34,761,602.37	4.32%
5	BIENES DURADEROS	500,957,616.72	62.26%
6	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	54,093,504.75	6.72%
9	CUENTAS ESPECIALES	59,796,844.65	7.43%

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO			
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019			
PROGRAMA I			
DIRECCION Y ADMINISTRACION GENERAL			
	PROGRAMA I	79,649,905.85	100%
01	ADMINISTRACION GENERAL	20,276,819.10	25.46%
02	AUDITORIA INTERNA	400,000.00	0.50%
03	ADMINISTRACION DE INVERSIONES PROPIAS	2,600,000.00	3.26%
04	REGISTRO DE DEUDA, FONDOS Y TRANSFERENCIAS	54,093,504.75	67.91%
09	CUENTAS ESPECIALES	2,279,582.00	2.86%

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO			
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019			
DETALLE DEL OBJETO DEL GASTO PROGRAMA I			
	EGRESOS PROGRAMA I	79,649,905.85	100%
0	REMUNERACIONES	4,366,819.10	5.48%
1	SERVICIOS	15,670,000.00	19.67%
2	MATERIALES Y SUMINISTROS	240,000.00	0.30%
5	BIENES DURADEROS	3,000,000.00	3.77%
6	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	54,093,504.75	67.91%
9	CUENTAS ESPECIALES	2,279,582.00	2.86%

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO COBANO					
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019					
PROGRAMA I: DIRECCION Y ADMINISTRACION GENERAL					
CODIGO			ASIGNACION		
P	G	S	CLASIFICACION DEL GASTO	PARCIAL	TOTAL
		01	ADMINISTRACION GENERAL		20,276,819.10
	0		REMUNERACIONES		4,366,819.10
		0.01	REMUNERACIONES BÁSICAS		2,873,478.00
		0.01.03	Servicios especiales	2,273,478.00	
		0.01.05	Suplencias	600,000.00	
		0.02	REMUNERACIONES EVENTUALES		300,000.00
		0.02.01	Tiempo extraordinario	300,000.00	
		0.03	INCENTIVOS SALARIALES		528,807.22
		0.03.03	Decimotercer mes	264,456.50	
		0.03.04	Salario escolar	264,350.72	
		0.04	CONTRIBUCIONES PATRONALES AL DESARROLLO Y LA SEGURIDAD SOCIAL		335,188.30
		0.04.01	Contribución patronal al seguro de salud de la CCSS	317,999.16	
		0.04.05	Contribución patronal al banco popular	17,189.14	
		0.05	CONTRIBUCIONES PATRONALES A FONDOS DE PENSIONES Y OTROS FONDOS DE CAPITALIZACIÓN		329,345.58
		0.05.01	Contribución patronal al seguro de pensiones de la CCSS	174,641.70	
		0.05.02	Aporte patronal al régimen obligatorio de pensiones complementarias	51,569.02	
		0.05.03	Aporte patronal al FCL	103,134.86	
	1		SERVICIOS		15,670,000.00
		1.03	SERVICIOS COMERCIALES Y FINANCIEROS		15,000,000.00
		1.03.06	Comisiones y gastos por servicios financieros y comerciales	10,000,000.00	
		1.03.07	Servicios de transferencia electronica de informacion	5,000,000.00	
		1.08	MANTENIMIENTO Y REPARACION		670,000.00
		1.08.01	Mantenimiento de edificios y locales	670,000.00	
	2		MATERIALES Y SUMINISTROS		240,000.00
		2.01	PRODUCTOS QUÍMICOS Y CONEXOS		60,000.00
		2.01.04	Tintas, pinturas y diluyentes	60,000.00	
		2.03	MATERIALES Y PRODUCTOS DE USO EN LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO		80,000.00
		2.03.01	Materiales y productos metálicos	30,000.00	
		2.03.04	Materiales y productos eléctricos, telefónicos y de cómputo	50,000.00	
		2.99	UTILES, MATERIALES Y SUMINISTROS DIVERSOS		100,000.00
		2.99.03	Productos de papel, cartón e impresos	100,000.00	
	3		ADMINISTRACION DE INVERSIONES PROPIAS		2,600,000.00
		5	BIENES DURADEROS		2,600,000.00
		5.01	MAQUINARIA, EQUIPO Y MOBILIARIO		2,600,000.00
		5.01.04	Equipo y mobiliario de oficina	500,000.00	
		5.01.05	Equipo y programas de cómputo	900,000.00	
		5.01.99	Maquinaria y equipo diverso	1,200,000.00	

	4		REGISTRO DE LA DEUDA, FONDOS Y TRANSFERENCIAS		54,093,504.75
		6	TRANSFERENCIAS CORRIENTES		54,093,504.75
		6.01	TRANSFERENCIAS CORRIENTES AL SECTOR PUBLICO		54,093,504.75
		6.01.01	Transferencias corrientes al Gobierno Central		309,214.69
		6.01.03.2	Aporte Organo Normalización Técnica	309,214.69	
		6.01.02	Transferencias corrientes a órganos desconcentrados		883,804.55
		6.01.02.07	MINAE Ley de biodiversidad 70% Fondo Parques Nacionales	883,804.55	
		6.01.03	Transferencias corrientes a instituciones descentralizadas no		52,760,199.04
		6.01.03.2	Juntas de Educación (10% IBI)	51,832,554.98	
		6.01.03.3	Junta Administrativa del Registro Nacional (3% IBI)	927,644.06	
		6.01.04	Transferencias corrientes a Gobiernos Locales		140,286.47
		6.01.04.1	Aporte CONAGEBIO Ley 7788	140,286.47	
	9		CUENTAS ESPECIALES		2,279,582.00
		9.02	SUMAS SIN ASIGNACION PRESUPUESTARIA		2,279,582.00
		9.02.02	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria	2,279,582.00	
TOTAL PROGRAMA I				79,249,905.85	79,249,905.85

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO COBANO					
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019					
PROGRAMA I: DIRECCION Y ADMINISTRACION GENERAL					
02 AUDITORIA INTERNA					
CODIGO			ASIGNACION		
			CLASIFICACION DEL GASTO	PARCIAL	TOTAL
P	G	S			
		02	AUDITORIA INTERNA		400,000.00
	5		BIENES DURADEROS		400,000.00
		5.01	MAQUINARIA, EQUIPO Y MOBILIARIO		400,000.00
		5.01.05	Equipo y programas de cómputo	400,000.00	
		TOTAL PROGRAMA AUDITORIA I		400,000.00	400,000.00

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO			
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019			
DETALLE DEL OBJETO DEL GASTO PROGRAMA II			
CODIGO	DESCRIPCION		ASIGNACION
II	SERVICIOS COMUNALES		248,666,839.66 100%
2	RECOLECCION DE BASURA		96,775,805.05 38.92%
9	EDUCATIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS		36,017,525.13 14.48%
10	SERVICIOS SOCIALES Y COMPLEMENTARIOS		52,241,457.60 21.01%
15	MEJORAMIENTO EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE		63,632,051.88 25.59%
	TOTAL PROGRAMA II		248,666,839.66

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO			
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019			
DETALLE DEL OBJETO DEL GASTO PROGRAMA II			
	EGRESOS PROGRAMA II	248,666,839.66	100%
0	REMUNERACIONES	7,671,650.96	3.09%
1	SERVICIOS	75,861,794.89	30.51%
2	MATERIALES Y SUMINISTROS	16,851,131.16	6.78%
5	BIENES DURADEROS	90,765,000.00	36.50%
9	CUENTAS ESPECIALES	57,517,262.65	23.13%

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO COBANO					
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019					
PROGRAMA II: SERVICIOS					
SERVICIO 02-02 RECOLECCION DE BASURA					
CODIGO			ASIGNACION		
P	G	S	CLASIFICACION DEL GASTO	PARCIAL	TOTAL
	1		SERVICIOS		7,500,000.00
		1.01	ALQUILERES		0.00
		1.01.02	Alquiler de maquinaria, equipo y mobiliario	0.00	
		1.03	SERVICIOS COMERCIALES Y FINANCIEROS		1,500,000.00
		1.03.01	Información	1,500,000.00	
		1.04	SERVICIOS DE GESTION Y APOYO		6,000,000.00
		1.04.99	Otros servicios de gestion y apoyo	6,000,000.00	
	2		MATERIALES Y SUMINISTROS		9,000,000.00
		2.01	PRODUCTOS QUÍMICOS Y CONEXOS		6,000,000.00
		2.01.01	Combustibles y lubricantes	6,000,000.00	
		2.04	HERRAMIENTAS, REPUESTOS Y ACCESORIOS		3,000,000.00
		2.04.02	Repuestos y accesorios	3,000,000.00	
	5		BIENES DURADEROS		75,000,000.00
		5.01	MAQUINARIA, EQUIPO Y MOBILIARIO		75,000,000.00
		5.01.02	Equipo de transporte	75,000,000.00	
	9		CUENTAS ESPECIALES		5,275,805.05
		9.02	SUMAS SIN ASIGNACION PRESUPUESTARIA		5,275,805.05
		9.02.01	Sumas libres sin asignacion presupuestaria	5,275,805.05	
TOTAL				96,775,805.05	96,775,805.05

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO					
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019					
PROGRAMA II: SERVICIOS					
SERVICIO 02-09 EDUCATIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS					
CODIGO			ASIGNACION		
P	G	S	CLASIFICACION DEL GASTO	PARCIAL	TOTAL
			DEPORTIVOS		1,805,730.24
	1		SERVICIOS		950,000.00
		1.07	CAPACITACION Y PROTOCOLO		950,000.00
		1.07.02	Actividades protocolarias y sociales	950,000.00	
	2		MATERIALES Y SUMINISTROS		855,730.24
		2.99	UTILES, MATERIALES Y SUMINISTROS DIVERSOS		855,730.24
		2.99.99	Otros utiles, materiales y suministros	855,730.24	
			COMITÉ DISTRITAL DEPORTES		34,211,794.89
	1		SERVICIOS		12,911,794.89
		1.04	SERVICIOS DE GESTION Y APOYO		5,411,794.89
		1.04.02	Servicios jurídicos	1,500,000.00	
		1.04.06	Servicios generales	1,700,000.00	
		1.04.99	Otros servicios de gestion y apoyo	2,211,794.89	
		1.05	GASTOS DE VIAJE Y DE TRASPORTE		4,500,000.00
		1.05.01	Transporte	1,750,000.00	
		1.05.02	Víaticos	2,750,000.00	
		1.07	CAPACITACION Y PROTOCOLO		1,000,000.00
		1.07.01	Actividades de capacitación	500,000.00	
		1.07.02	Actividades protocolarias y sociales	500,000.00	
		1.08	MANTENIMIENTO Y REPARACION		2,000,000.00
		1.08.01	Mantenimiento de edificios y locales	500,000.00	
		1.08.03	Mantenimiento de instalaciones y otras obras	1,000,000.00	
		1.08.04	Mantenimiento y reparacion de equipo para la produccion	500,000.00	
	2		MATERIALES Y SUMINISTROS		5,650,000.00
		2.01	PRODUCTOS QUIMICOS Y CONEXOS		600,000.00
		2.01.04	Tintas pinturas y diluyentes	500,000.00	
		2.01.99	Otros productos químicos	100,000.00	
		2.02	ALIMENTOS Y PRODUCTOS AGROPECUARIOS		500,000.00
		2.02.03	Alimentos y bebidas	500,000.00	
		2.03	MATERIALES DE USO EN LA CONTRUCCION Y MANTENIMIENTO		1,700,000.00
		2.03.01	Materiales y productos metálicos	250,000.00	
		2.03.04	Materiales y productos electricos, telefonicos y de computo	750,000.00	
		2.03.05	Materiales y productos de vidrio	350,000.00	
		2.03.06	Materiales y productos de plástico	200,000.00	
		2.03.99	Otros materiales y productos de uso en la construcción y mantenimiento	150,000.00	

		2.04	HERRAMIENTAS, REPUESTOS Y ACCESORIOS		300,000.00
		2.04.01	Herramientas e instrumentos	200,000.00	
		2.04.02	Repuestos y accesorios	100,000.00	
		2.99	UTILES, MATERIALES Y SUMINISTROS DIVERSOS		2,550,000.00
		2.99.01	Utiles y materiales de Oficina y computo	300,000.00	
		2.99.03	Productos de papel carton e impresos	150,000.00	
		2.99.04	Textiles y vestuarios	850,000.00	
		2.99.05	Utiles y materiales de limpieza	250,000.00	
		2.99.99	Otros utiles, materiales y suministros	1,000,000.00	
	5		BIENES DURADEROS		15,650,000.00
		5.01	MAQUINARIA, EQUIPO Y MOBILIARIO		4,650,000.00
		5.01.03	Equipo de comunicaci3n	500,000.00	
		5.01.04	Equipo y mobiliario de oficina	350,000.00	
		5.01.05	Equipo y programas de c3mputo	300,000.00	
		5.01.07	Equipo y mobiliario educacional deportivo y recreativo	1,000,000.00	
		5.01.99	Maquinaria y equipo diverso	2,500,000.00	
		5.02	CONSTRUCCIONES ADICIONES Y MEJORAS		11,000,000.00
		5.02.01	Edificios	10,500,000.00	
		5.02.99	Otras construcciones, adiciones y mejoras	500,000.00	
TOTAL EDUCATIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS				36,017,525.13	36,017,525.13

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO					
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019					
PROGRAMA II: SERVICIOS					
SERVICIO 02-10 SERVICIOS SOCIALES Y COMPLEMENTARIOS					
CODIGO			ASIGNACION		
P	G	S	CLASIFICACION DEL GASTO	PARCIAL	TOTAL
	9		CUENTAS ESPECIALES		52,241,457.60
		9.02	SUMAS SIN ASIGNACION PRESUPUESTARIA		52,241,457.60
		9.02.02	Sumas con destino especifico sin asignaci3n presupuestaria	52,241,457.60	
TOTAL				52,241,457.60	52,241,457.60

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO DE COBANO					
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019					
PROGRAMA II: SERVICIOS					
SERVICIO 02-15 MEJORAMIENTO DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE (GENERAL)					
CODIGO			ASIGNACION		
P	G	S	CLASIFICACION DEL GASTO	PARCIAL	TOTAL
	0		REMUNERACIONES		7,671,650.96
		0.01	REMUNERACIONES BASICAS		5,175,183.00
		0.01.02	Jornales	1,969,584.00	
		0.01.05	Suplencias	3,205,599.00	
		0.02	REMUNERACIONES EVENTUALES		400,000.00
		0.02.01	Tiempo extraordinario	400,000.00	
		0.03	INCENTIVOS SALARIALES		929,011.32
		0.03.03	Decimotercer mes	464,598.58	
		0.03.04	Salario escolar	464,412.74	
		0.04	CONTRIBUCIONES PATRONALES AL DESARROLLO Y LA SEGURIDAD SOCIAL		588,860.59
		0.04.01	Contribución patronal al Seguro de Salud de la Caja Costarricense de Seguro Social	558,662.61	
		0.04.05	Contribución patronal al Banco Popular y de Desarrollo Comunal	30,197.98	
		0.5	CONTRIBUCIONES PATRONALES A FONDOS DE PENSIONES Y OTROS FONDOS DE CAPITALIZACIÓN		578,596.05
		0.05.01	Contribución patronal al seguro de pensiones de la Caja Costarricense de Seguro Social	306,811.46	
		0.05.02	Aporte patronal al Régimen Obligatorio de pensiones complementarias	90,596.72	
		0.05.03	Aporte patonal al Fondo de Capitalización laboral	181,187.87	
	1		SERVICIOS		54,500,000.00
		1.01	ALQUILERES		7,000,000.00
		1.01.02	Alquiler de maquinaria, equipo y mobiliario	7,000,000.00	
		1.04	SERVICIOS DE GESTIÓN Y APOYO		47,000,000.00
		1.04.02	Servicios jurídicos	7,000,000.00	
		1.04.03	Servicios de ingeniería	40,000,000.00	
		1.08	MANTENIMIENTO Y REPARACION		500,000.00
		1.08.05	Mantenimiento y reparación de equipo de transporte	500,000.00	
	2		MATERIALES Y SUMINISTROS		1,345,400.92
		2.01	PRODUCTOS QUIMICOS Y CONEXOS		80,000.00
		2.01.04	Tintas pinturas y diluyentes	80,000.00	
		2.02	ALIMENTOS Y PRODUCTOS AGROPECUARIOS		500,000.00
		2.02.03	Alimentos y bebidas	500,000.00	
		2.03	MATERIALES Y PRODUCTOS DE CONSTRUCCIONES		715,400.92
		2.03.01	Materiales y productos metálicos	10,000.00	
		2.03.02	Materiales y productos minerales y asfálticos	505,400.92	
		2.03.03	Madera y sus derivados	200,000.00	
		2.04	HERRAMIENTAS, REPUESTOS Y ACCESORIOS		50,000.00
		2.04.01	Herramientas e instrumentos	50,000.00	
	5		BIENES DURADEROS		115,000.00
		5.01	CONSTRUCCIONES, ADICIONES Y MEJORAS		115,000.00
		5.01.04	Equipo y mobiliario de oficina	115,000.00	
TOTAL				63,632,051.88	63,632,051.88

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO					
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019					
DETALLE DEL PROGRAMA III					
	EGRESOS PROGRAMA III			476,305,428.58	100%
	GRUPOS				
02	VIAS DE COMUNICACIÓN			476,305,428.58	100.00%
CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO					
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019					
DETALLE DEL OBJETO DEL GASTO PROGRAMA III					
	EGRESOS PROGRAMA III			476,305,428.58	100%
1	SERVICIOS			51,442,340.65	10.80%
2	MATERIALES Y SUMINISTROS			17,670,471.21	3.71%
5	BIENES DURADEROS			407,192,616.72	85.49%
CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO DE COBANO					
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019					
PROGRAMA III					
CODIGOASIGNACION					
P	G	S	CLASIFICACION DEL GASTO	PARCIAL	TOTAL
2			VIAS DE COMUNICACIÓN		476,305,428.58
		1	UNIDAD TECNICA DE GESTION VIAL MUNICIPAL		141,114,182.93
	2		MATERIALES Y SUMINISTROS		17,670,471.21
		2.03	MATERIALES Y PRODUCTOS DE USO EN LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO		17,670,471.21
		2.03.02	Materiales y productos minerales y asfálticos	17,670,471.21	
	5		BIENES DURADEROS		123,443,711.72
		5.02	CONSTRUCCIONES, ADICIONES Y MEJORAS		123,443,711.72
		5.02.02	Vías de comunicación terrestre	123,443,711.72	
		3	MANTENIMIENTO DE VIAS DE COMUNICACIÓN DEL DISTRITO		335,191,245.65
	1		SERVICIOS		51,442,340.65
		1.04	SERVICIOS DE GESTIÓN Y APOYO		10,000,000.00
		1.04.99	Otros servicios de gestión y apoyo	10,000,000.00	
		1.08	MANTENIMIENTO Y REPARACION		41,442,340.65
		1.08.02	Mantenimiento de vias de comunicación	41,442,340.65	
	5		BIENES DURADEROS		283,748,905.00
		5.02	CONSTRUCCIONES, ADICIONES Y MEJORAS		283,748,905.00
		5.02.02	Vías de comunicación terrestre	283,748,905.00	
			TOTAL PROGRAMA III	476,305,428.58	476,305,428.58

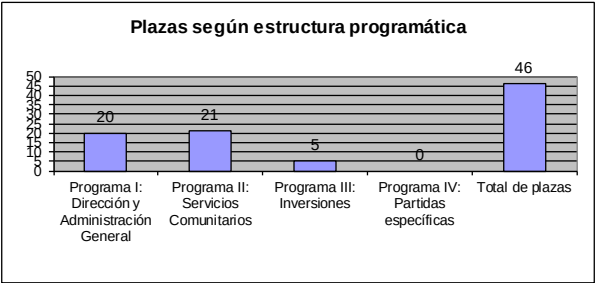
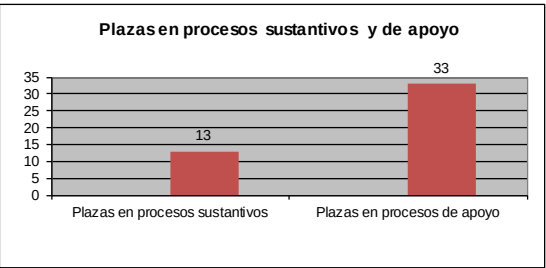
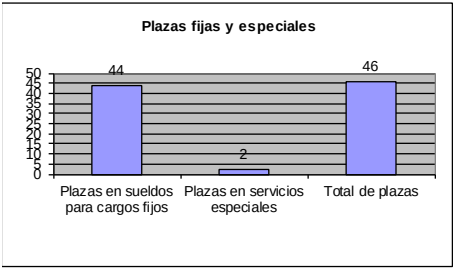
Cuadros

PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019
CUADRO N.º 2
Estructura organizacional (Recursos Humanos)

		Procesos sustantivos		Por programa							Apoyo		Por programa				
Nivel	Sueldos para cargos fijos	Servicios especiales	Diferencia	I	II	III	IV		Sueldos para cargos fijos	Servicios especiales Puestos de confianza	Otros	Diferencia	I	II	III	IV	
Nivel superior ejecutivo	1		0	1					2			0	2				
Profesional	8		0	2	4	2			6			0	5	1			
Técnico	3		0	2	1				10			0	4	5	1		
Administrativo			0						3		2	0	3	2			
De servicio	1	0	0	1					10			0		8	2		
Total	13	0	0	6	5	2	0		31	0	2	0	14	16	3	0	

RESUMEN:	
Plazas en sueldos para cargos fijos	44
Plazas en servicios especiales	2
Total de plazas	46
Plazas en procesos sustantivos	13
Plazas en procesos de apoyo	33
Total de plazas	46

RESUMEN POR PROGRAMA:	
Programa I: Dirección y Administración General	20
Programa II: Servicios Comunitarios	21
Programa III: Inversiones	5
Programa IV: Partidas específicas	0
Total de plazas	46



3. Observaciones.

Funcionario responsable: Roberto Varela Ledezma

Fecha: 07/05/2019

PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019
CUADRO N.º 3
SALARIO DEL (LA) INTENDENTE

De acuerdo al artículo 20 del Código Municipal (1)

	Con las anualidades	Más la anualidad del	
a) Salario mayor pagado	aprobadas	periodo	
AUDITORIA	16	17	
Fecha de ingreso: 02-01-2008	ACTUAL	PROPUESTO	
Salario Base	1,031,509	1,046,981	
Anualidades	495,124	533,960	
Restricción del ejercicio liberal de la profesión (2)	670,481	680,538	
Total salario mayor pagado	2,197,114	2,261,479	
Más:			
10% del salario mayor pagado (según artículo 20 Código Municipal)	219,711	226,148	
Salario base del Alcalde	2,416,826	2,487,627	(3)
Más:			
Restricción del ejercicio liberal de la profesión (2)	0	0	(4)
Total salario mensual	2,416,826	2,487,627	

SALARIO DEL (LA) VICEINTENDENTE

a) Con base en el 80% del salario base del (la) intendente	PROPUESTO
Salario base del (la) viceintendente (Art.20 del Código Municipal)	1,990,101
Más:	
Restricción del ejercicio liberal de la profesión (2)	-
Total salario mensual	1,857,849.00

- (1) Las opciones a), b) y c) son excluyentes. Debe de llenarse solo la opción que se determine.
(2) Aportar la base legal.
(3) Debe ubicarse en la relación de puestos.
(4) Debe clasificarse dentro de incentivos salariales en el la subpartida 0.03.02
(5) Debe clasificarse como Gastos de representación personal en la subpartida 0.99.01

Elaborado por: Katherine Durán Tenorio
Fecha: 07/05/2019

PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019
CUADRO N.º 4
DETALLE DE LA DEUDA

SERVICIO DE LA DEUDA					
ENTIDAD PRESTATARIA	Nº OPERACIÓN	INTERESES (1)	AMORTIZACIÓN (2)	TOTAL	OBJETIVO DEL PRÉSTAMO
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	
TOTALES		0.00	0.00	0.00	
PRESUPUESTO ORDINARIO 201				0.00	
DIFERENCIA		0.00	0.00	0.00	

(1) Se clasifican dentro del Grupo Intereses sobre préstamos 3.02 (Verificar subpartida según entidad prestataria).
(2) Se clasifican dentro del Grupo Amortización de préstamos 8.02 (Verificar subpartida según entidad prestataria).

Elaborado por: Laura Segura Muñoz
Fecha: 15/05/2019

Incluido en el Grupo:
"Amortización de préstamos" de la

PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019
CUADRO N.º 5
TRANSFERENCIAS CORRIENTES Y DE CAPITAL A FAVOR DE ENTIDADES PRIVADAS SIN FINES DE LUCRO

NO REMITIR RENGLONES
SIN DATOS.

Código de gasto	NOMBRE DEL BENEFICIARIO CLASIFICADO SEGÚN PARTIDA Y GRUPO DE EGRESOS	Cédula Jurídica (entidad privada)	FUNDAMENTO LEGAL	MONTO	FINALIDAD DE LA TRANSFERENCIA
6	TRANSFERENCIAS CORRIENTES			0.00	
6.04	TRANSFERENCIAS CORRIENTES A ENTIDADES PRIVADAS SIN FINES DE LUCRO			0.00	
Código	Beneficiario				
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			0.00	
7.03	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL A ENTIDADES PRIVADAS SIN FINES DE LUCRO			0.00	
Código	Beneficiario				
	TOTAL			0.00	

Elaborado por: Laura Segura Muñoz
Fecha: 15/05/2019

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

ORIGEN Y APLICACION

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO									
PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO 01-2019									
CUADRO No. 1									
DETALLE DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE RECURSOS					DATOS UTILIZADOS UNICAMENTE COMO EJEMPLO.				
CODIGO CLASIFICADOR INGRESOS	SECCION DE	INGRESO ESPECÍFICO	MONTO	Prog	Serv/Gr	Proy	APLICACIÓN	MONTO	
4.3.3.1		SUPERÁVIT LIBRE	136,490,500.41	I	01		ADMINISTRACION GENERAL	25,156,401.10	
		Superavit libre		I	01	0.01.03	Servicios especiales	2,273,478.00	
		Superavit libre		I	01	0.01.05	Suplencias	600,000.00	
		Superavit libre		I	01	0.02.01	Tiempo extraordinario	300,000.00	
		Superavit libre		I	01	0.03.03	Decimotercer mes	264,456.50	
		Superavit libre		I	01	0.03.04	Salario escolar	264,350.72	
		Superavit libre		I	01	0.04.01	Contribución patronal al seguro de salud de la CCSS	317,999.16	
		Superavit libre		I	01	0.04.05	Contribución patronal al banco popular	17,189.14	
		Superavit libre		I	01	0.05.01	Contribución patronal al seguro de pensiones de la CCSS	174,641.70	
		Superavit libre		I	01	0.05.02	Aporte patronal al régimen obligatorio de pensiones complementarias	51,569.02	
		Superavit libre		I	01	0.05.03	Aporte patronal al FCL	103,134.86	
		Superavit libre		I	01	1.03.06	Comisiones y gastos por servicios financieros y comerciales	10,000,000.00	
		Superavit libre		I	01	1.03.07	Servicios de transferencia electronica de informacion	5,000,000.00	
		Superavit libre		I	01	1.08.01	Mantenimiento de edificios y locales	670,000.00	
		Superavit libre		I	01	2.01.04	Tintas, pinturas y diluyentes	60,000.00	
		Superavit libre		I	01	2.03.01	Materiales y productos metálicos	30,000.00	
		Superavit libre		I	01	2.03.04	Materiales y productos eléctricos, telefónicos y de cómputo	50,000.00	
		Superavit libre		I	01	2.99.03	Productos de papel, cartón e impresos	100,000.00	
		Superavit libre		I	01	5.01.04	Equipo y mobiliario de oficina	500,000.00	
		Superavit libre		I	01	5.01.05	Equipo y programas de cómputo	900,000.00	
		Superavit libre		I	01	5.01.99	Maquinaria y equipo diverso	1,200,000.00	
		Superavit libre		I	01	9.02.02	Sumas con destino especifico sin asignación presupuestaria	2,279,582.00	
		Superavit libre		I	02		AUDITORIA INTERNA	400,000.00	
		Superavit libre		I	02	5.01.05	Equipo y programas de cómputo	400,000.00	
		Superavit libre		III	02	3	VÍAS DE COMUNICACIÓN	110,934,099.31	
		Superavit libre		III	02-3	5.02.02	Vías de comunicación terrestre	110,934,099.31	
4.2.4.1.1.3		Concejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM)	52,241,457.60	II	10		SERVICIOS SOCIALES Y COMPLEMENTARIOS	52,241,457.60	
		CONAPAM		II	10	9.02.02	Sumas con destino especifico sin asignación presupuestaria	52,241,457.60	

4.3.3.2	SUPERÁVIT ESPECÍFICO:	615,890,216.08	I	04		REGISTRO DE LA DEUDA, FONDOS Y TRANSFERENCIAS	54,093,504.75
4.3.3.2.28	Transferencia ONT	309,214.69	I	04	6.01.03.2	Aporte Órgano Normalización Técnica	309,214.69
4.3.3.2.8	Transferencia Juntas de Educación	51,832,554.98	I	04	6.01.03.2	Juntas de Educación (10% IB)	51,832,554.98
4.3.3.2.24	Transferencia Junta Adm. Registro Nacional	927,644.06	I	04	6.01.03.3	Junta Administrativa del Registro Nacional (3% IB)	927,644.06
4.3.3.2.25	Transferencia Conagebio	140,286.47	I	04	6.01.04.1	Aporte CONAGEBIO Ley 7788	140,286.47
4.3.3.2.21	Transferencia fondo de parques	883,804.55	I	04	6.01.02.07	MNAE Ley de biodiversidad 70% Fondo Parques Nacionales	883,804.55
4.3.3.2.34	Gasto de sanidad	30,581,287.26	II	02		SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA	30,581,287.26
	Gasto de sanidad		II	02	5.01.02	Equipo de transporte	30,581,287.26
	Fondo recolección de basura	66,194,517.79	II	02		SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA	66,194,517.79
	Fondo recolección de basura		II	02	5.01.02	Equipo de transporte	44,418,712.74
	Fondo recolección de basura		II	02	1.03.01	Información	1,500,000.00
	Fondo recolección de basura		II	02	1.04.99	Otros servicios de gestion y apoyo	6,000,000.00
	Fondo recolección de basura		II	02	2.01.01	Combustibles y lubricantes	6,000,000.00
	Fondo recolección de basura		II	02	2.04.02	Repuestos y accesorios	3,000,000.00
	Fondo recolección de basura		II	02	9.02.01	Sumas libres sin asignación presupuestaria	5,275,805.05
4.3.3.2.35	Fondo programas deportivos 50% espectáculos pub.	1,805,730.24	II	09		EDUCATIVOS CULTURALES Y DEPORTIVOS	1,805,730.24
	Fondo programas deportivos 50% espectáculos pub.		II	09		DEPORTIVOS 1.805.730.24	
	Fondo programas deportivos 50% espectáculos pub.		II	09	1.07.02	Actividades protocolarias y sociales	950,000.00
	Fondo programas deportivos 50% espectáculos pub.		II	09	2.99.99	Otros utiles, materiales y suministros	855,730.24
4.3.3.2.22	Programa II comité deportes	34,211,794.89	II	09		COMITÉ DISTRITAL DEPORTES	34,211,794.89
	Programa II comité deportes		II	09	1.04.02	Servicios jurídicos	1,500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	1.04.06	Servicios generales	1,700,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	1.04.99	Otros servicios de gestion y apoyo	2,211,794.89
	Programa II comité deportes		II	09	1.05.01	Transporte	1,750,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	1.05.02	Válidos	2,750,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	1.07.01	Actividades de capacitación	500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	1.07.02	Actividades protocolarias y sociales	500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	1.08.01	Mantenimiento de edificios y locales	500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	1.08.03	Mantenimiento de instalaciones y otras obras	1,000,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	1.08.04	Mantenimiento y reparacion de equipo para la produccion	500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.01.04	Tintas pinturas y diluyentes	500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.01.99	Otros productos químicos	100,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.02.03	Alimentos y bebidas	500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.03.01	Materiales y productos metálicos	250,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.03.04	Materiales y productos electricos, telefonicos y de computo	750,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.03.05	Materiales y productos de vidrio	350,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.03.06	Materiales y productos de plástico	200,000.00

	Programa II comité deportes		II	09	2.03.99	Otros materiales y productos de uso en la construcción y mantenimiento	150,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.04.01	Herramientas e instrumentos	200,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.04.02	Repuestos y accesorios	100,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.99.01	Útiles y materiales de Oficina y computo	300,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.99.03	Productos de papel carton e impresos	150,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.99.04	Textiles y vestuarios	850,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.99.05	Útiles y materiales de limpieza	250,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	2.99.99	Otros utiles, materiales y suministros	1,000,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	5.01.03	Equipo de comunicación	500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	5.01.04	Equipo y mobiliario de oficina	350,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	5.01.05	Equipo y programas de cómputo	300,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	5.01.07	Equipo y mobiliario educacional deportivo y recreativo	1,000,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	5.01.99	Maquinaria y equipo diverso	2,500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	5.02.01	Edificios	10,500,000.00
	Programa II comité deportes		II	09	5.02.99	Otras construcciones, adiciones y mejoras	500,000.00
4.3.3.2.2	40% obras mejoras zonas turísticas	63,632,051.88	II	15		MEJORAMIENTO ZONA MARITIMO TERRESTRE	63,632,051.88
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.01.02	Jornales	1,969,584.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.01.05	Suplencias	3,205,599.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.02.01	Tiempo extraordinario	400,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.03.03	Decimotercer mes	464,598.58
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.03.04	Salario escolar	464,412.74
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.04.01	Contribución patronal al Seguro de Salud de la Caja Costarricense de Seguro Social	558,662.61
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.04.05	Contribución patronal al Banco Popular y de Desarrollo Comunal	30,197.98
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.05.01	Contribución patronal al seguro de pensiones de la Caja Costarricense de Seguro Social	306,811.46
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.05.02	Aporte patronal al Régimen Obligatorio de pensiones complementarias	90,596.72
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	0.05.03	Aporte patonal al Fondo de Capitalización laboral	181,187.87
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	1.01.02	Alquiler de maquinaria, equipo y mobiliario	7,000,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	1.04.02	Servicios jurídicos	7,000,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	1.04.03	Servicios de ingeniería	40,000,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	1.08.05	Mantenimiento y reparacion de equipo de transporte	500,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	2.01.04	Tintas pinturas y diluyentes	80,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	2.02.03	Alimentos y bebidas	500,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	2.03.01	Materiales y productos metálicos	10,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	2.03.02	Materiales y productos minerales y asfálticos	505,400.92
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	2.03.03	Madera y sus derivados	200,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	2.04.01	Herramientas e instrumentos	50,000.00
	40% obras mejoras zonas turísticas		II	15	5.01.04	Equipo y mobiliario de oficina	115,000.00

4.2.4.1.4	Fondo Ley Simplificación y Eficiencia Tributarias Ley Nº8114	141,114,182.93	III	02	1	UNIDAD TECNICA DE GESTION VIAL (Junta Vial Distital)	141,114,182.93
	Ley 8114		III	02-1	2.03.02	Materiales y productos minerales y asfálticos	17,670,471.21
	Ley 8114		III	02-1	5.02.02	Vías de comunicación terrestre	123,443,711.72
4.3.3.2.1	40% obras mejoramiento canton	61,529,697.62	III	02	3	VIAS DE COMUNICACIÓN	61,529,697.62
	40% obras mejoramiento canton		III	02-3	5.02.02	Vías de comunicación terrestre	61,529,697.62
4.3.3.2.27	Fondo impuesto ley IBI	162,727,448.72	III	02	3	VIAS DE COMUNICACIÓN	162,727,448.72
	Fondo impuesto ley IBI		III	02-3	1.04.99	Otros servicios de gestión y apoyo	10,000,000.00
	Fondo impuesto ley IBI		III	02-3	1.08.02	Mantenimiento de vías de comunicación	41,442,340.65
	Fondo impuesto ley IBI		III	02-3	5.02.02	Vías de comunicación terrestre	111,285,108.07
		804,622,174.09					804,622,174.09

Yo Lic. Laura Segura Muñoz, cédula de identidad 6-351-393, unión libre, vecina de San Isidro de Cóbano, Puntarenas hago constar que los datos suministrados anteriormente corresponden a las aplicaciones dadas por el Concejo Municipal de Cóbano a la totalidad de los recursos con origen específico incorporados en el presupuesto extraordinario Nº 01- 2019.

Firma del funcionario responsable:

JUSTIFICACIÓN DE INGRESOS
ESTIMACIÓN DE INGRESOS

X4.2.4.1.1.3	Concejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM)	52.241.457,60	6,5%
--------------	---	---------------	------

Procede del aporte asignado por parte de CONAPAM según la Ley FODESAF-Red, de acuerdo a oficio: CONAPAM-DE-0401-O-2019.

X3.3.1.0.00.00.0.0.000	SUPERÁVIT LIBRE	136.490.500,41	17,0%
------------------------	-----------------	----------------	-------

Corresponde al superávit Libre que se determinó en la Liquidación presupuestaria del ejercicio económico del año 2018.

X3.3.2.0.00.00.0.0.000	SUPERÁVIT ESPECIFICO	578.219.744,87	76,5%
------------------------	----------------------	----------------	-------

Corresponde al superávit Específico que se determinó en la liquidación presupuestaria del ejercicio económico del año 2018.

JUSTIFICACIÓN DE GASTOS

PROGRAMA I

En este programa se procede a reforzar algunos códigos presupuestarios para cubrir los gastos atinentes a las actividades de Administración general, transferencias corrientes y de capital, Auditoría Interna, Administración de Inversiones Propias, con el propósito de poder llevar a cabo las labores necesarias para brindar un mejor servicio a los contribuyentes.

ADMINISTRACION GENERAL

REMUNERACIONES:

El departamento de patentes requiere un aumento en el código de suplencias, horas extras, además de extender la contratación de servicios especiales incluida en el presupuesto ordinario del presente año la cual se tenía por medio tiempo, pero ahora se tiene la necesidad de contar con dicho servicio especial por tiempo completo debido a los cambios y mejoras en el servicio que se están implementando. Dicha solicitud se presentó por medio del oficio PAT-091-2019, con el visto bueno de Recursos Humanos y la Intendencia.

SERVICIOS:

Se solicita aumentar los servicios comerciales y financieros para sufragar el gasto por comisiones financieras y servicios de transferencia de información la cual se requiere para dar una atención al público con el servicio de conectividad de los pagos en línea y las certificaciones que se emiten con mucha regularidad en nuestra institución. Además se requiere aumentar el rubro de mantenimiento y reparación para la sala de sesiones de este concejo.

MATERIALES Y SUMINISTROS:

El aumento de este rubro tiene como finalidad, dotar de materiales a las impresoras de patentes, recursos humanos y la sala de sesiones para su respectivo mantenimiento.

ADMINISTRACION DE INVERSIONES PROPIAS:

Se requiere el aumento de maquinaria, equipo y mobiliario para equipar la oficina de patentes con una trituradora de papel y un escáner para un manejo más adecuado del desarrollo de su trabajo en esa área, además de una computadora para el área de recursos humanos, asimismo equipar el edificio de extintores para atender una eventual emergencia.

TRANSFERENCIAS CORRIENTES Y DE CAPITAL:

Se procede a presupuestar las transferencias separadas de acuerdo a lo previsto en la liquidación presupuestaria del periodo 2018, todo esto de acuerdo a la ley y poderlas girar a las diversas instituciones para que estas puedan realizar sus actividades propuestas, dentro de estos podemos citar, Junta de Registro Nacional, Ministerio de Hacienda, Juntas de Educación, Conagebio y fondo de parques todo esto de acuerdo a los porcentajes establecidos y separados en la liquidación.

CUENTAS ESPECIALES:

A solicitud del departamento de patentes según la Ley 9047 se debe destinar un 25% de los ingresos por patentes a labores de control e inspección, en este caso requieren dejar en sumas con destino específico sin asignación presupuestaria para luego definir cómo utilizar dicho porcentaje para mejorar dichas labores.

AUDITORIA INTERNA

BIENES DURADEROS:

Se requiere el aumento en equipo y programas de cómputo para equipar la oficina de la auditoría de una nueva computadora.

PROGRAMA II

En este programa se incluyen el contenido presupuestario para poder cumplir con los gastos para los diversos servicios que se tienen en este programa, dentro de los cuales tenemos el Servicio de Recolección de Basura, Educativos, Culturales y Deportivos (Comité Deportes), Servicios Sociales y Complementarios, Mejoramiento Zona Marítimo Terrestre.

REMUNERACIONES:

El departamento de Zona Marítimo Terrestre solicita mediante oficio ZMT-059-2019, con el visto bueno por parte de la intendencia se le de contenido presupuestario a jornales, horas extras y las correspondientes cargas sociales para contar con presupuesto para dar el servicio de limpieza de las playas.

SERVICIOS:

Se procede a dar contenido presupuestario para cubrir las necesidades de los departamentos de recolección de basura, educativos culturales y deportivos, zona marítima terrestre, aporte todo esto en los rubros de servicios, tales como, alquileres, servicios comerciales, servicios de gestión y apoyo, de capacitación y protocolo, de mantenimiento y reparación, necesarios para que la prestación de los servicios sea de una forma eficiente y real a las necesidades de los contribuyentes.

MATERIALES Y SUMINISTROS:

El contenido presupuestario asignado en este rubro tiene como finalidad de contar con los materiales y suministros necesarios para la prestación y realización de cada uno de los servicios y proyectos, de este programa, de los diferentes departamentos como, servicio recolección de basura, educativos y deportivos, zona marítima terrestre, con los cuales lo que se pretende es llevar a cabo los objetivos propuestos por la institución, en la prestación de los servicios necesarios para que los habitantes del distrito cuenten con un concejo que realice los proyectos propuestos a realizar.

BIENES DURADEROS:

Se refuerzan los códigos presupuestarios tanto de servicio de educativos, culturales y deportivos, específicamente del comité distrital de deportes, con el fin de equipar la oficina del comité y remodelar el gimnasio municipal, en zona marítima terrestre se requiere contar con una trituradora de papel.

Además de acuerdo a oficio IC-257-2019 de la Intendencia, indica que requiere la compra de un nuevo recolector de desechos.

CUENTAS ESPECIALES:

Se está dejando contenido presupuestario en este rubro para ser utilizado más adelante en los proyectos que la administración considere y no se hayan podido detectar al momento de elaborar este presupuesto, como lo es en el servicio de recolección de basura.

Además el servicio social y complementario de CONAPAM, a la fecha no cuenta con la estructura que pide la ley para conformar La Red de Cuido del Adulto Mayor que es la encargada de disponer de estos recursos por medio del Concejo Municipal, por lo tanto aún no se ha definido la forma de ejecutar dichos recursos.

PROGRAMA III

En este programa se incluyen los gastos para la realización de los proyectos de inversión que tiene programado llevar a cabo este concejo municipal, como lo es vías de comunicación.

SERVICIOS:

El contenido presupuestario asignado en este programa tiene como fin solventar el costo por los servicios de laboratorio para las diferentes pruebas de resistencias, punto de riego, granulometría, etc., además del mantenimiento preventivo de las vías de comunicación del distrito, según oficio INGV-030-2019 de ingeniería vial con el visto bueno de la Intendencia.

MATERIALES Y SUMINISTROS:

La junta vial distrital requiere de realizar una compra de alcantarillas para atender las necesidades del distrito en sus vías de comunicación, según oficio JVDC-001-2019.

BIENES DURADEROS:

Dicho contenido presupuestario tiene como finalidad construir dos alcantarillas sobre quebrada Danta, además de realizar TSB3 en los caminos ubicados en La Tranquilidad (entradas Carlos Araya y Escuela La Tranquilidad), de acuerdo a oficio JVDC-001-2019." ACUERDO UNANIME Y FIRME Votan los Concejales Dagoberto Villalobos, Fernando Quesada, Manuel Ovarés y Mario

Delgado. 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**

1.3. Aprobar la modificación del Plan Anual Operativo. El cual se detalla:
PLAN ANUAL OPERATIVO

MARCO GENERAL		
(Aspectos estratégicos generales)		
1. Nombre de la institución.	CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO	
2. Año del POA.	EXTRAORDINARIO 1-2019	
3. Marco filosófico institucional.		
3.1 Misión:	Gobierno Local impulsador y coordinador del desarrollo integral del cantón, proporcionando servicios y obras municipales sustentadas en procesos planificados y ejecutados con eficiencia, transparencia y participación ciudadana, para favorecer la calidad de vida de sus habitantes.	
3.2 Visión:	La Municipalidad de Puntarenas, protagonista del desarrollo local en el campo social, económico, político y cultural, es capaz de satisfacer las demandas de la población puntarenense, brindando servicios de calidad	
3.3 Políticas institucionales:	1 Desarrollo vial del cantón de Puntarenas. Coordinación interinstitucional en tema de infraestructura vial. 2 Elaboración de Planes Reguladores en localidades que no cuentan con los mismos. Promoción de acciones que faculden a la población mayor aprovechamiento de desechos sólidos y líquidos. Desarrollo de la localidad se dé en equilibrio con el medio ambiente. 3 Desarrollo de proyectos sobre la base de la Planificación Estratégica. Incentivo de Acciones, capacitaciones y evaluaciones a distintas áreas municipales. Promover vínculos institucionales que permitan el mejoramiento de la gestión municipal. 4 Regulación del desarrollo urbano y costero del Cantón de Puntarenas. Accesibilidad para todas las personas habitantes y visitantes del cantón de Puntarenas. 5 Elaboración de Planes Reguladores en zonas donde se amerite. 6 Establecimiento de condiciones que contribuyan al desarrollo personal y empresarial del cantón. Atracción de inversiones para el desarrollo socio cultural del cantón. Desarrollo de proyectos en pro de diversos grupos poblacionales puntarenenses. Fomento de la participación ciudadana en acciones municipales y comunales. 7 Desarrollo económico en Puntarenas en armonía con principios y valores del Plan Estratégico Municipal. 8 Mejoramiento continuo de la eficiencia municipal en la prestación de servicios públicos. Coordinación constante con Instituciones puntarenenses que permita incentivar acciones en pro de la comunidad. Fortalecimiento de la Gestión Municipal.	

4. Plan de Desarrollo Municipal.			
		Nombre del Área estratégica	Objetivo (s) Estratégico (s) del Área
		1 Infraestructura	Mejorar la infraestructura del cantón de Puntarenas con lo que se optimice la calidad de vida y el desarrollo humano de sus habitantes de manera sostenible.
		2 Desarrollo Económico Sostenible	Estimular la diversificación productiva con equidad de género del cantón de Puntarenas en armonía con el medio ambiente, que se traduzca en más y mejores fuentes de empleo e Ingresos económicos para sus habitantes.
		3 Desarrollo Social	Fomentar la promoción de la salud de la población puntarenense para mejorar su calidad de vida.
		4 Servicios Públicos	Fortalecer las instituciones públicas para que presten sus servicios de manera eficiente y eficaz en el cantón, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población puntarenense
		5 Gestión Ambiental y Ordenamiento Territorial	Promover acciones amigables con el ambiente que procuren la protección y uso adecuado de los recursos naturales para el beneficio de todas las y los habitantes del cantón de Puntarenas.
		6 Seguridad Social	Mejorar la calidad de vida del cantón de Puntarenas mediante el fortalecimiento de los procesos y servicios de seguridad social que promuevan la participación de la comunidad en la mitigación del riesgo.
		7 Educación	Mejorar la calidad de la educación para brindar mayores y mejores servicios a la población del cantón.
5. Observaciones.			
Elaborado por:	Lic. Ronny J. Montero Orozco		
Fecha:	16/05/2019		

PLAN OPERATIVO ANUAL																		
CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO																		
EXTRAORDINARIO 1-2019																		
MATRIZ DE DESEMPEÑO PROGRAMÁTICO																		
PROGRAMA I: DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN GENERAL																		
MISIÓN: Desarrollar las políticas y acciones administrativas de apoyo a la gestión municipal, así como la vigilancia, dirección y administración de los recursos de la manera más eficiente a efecto de que los programas de servicios e inversión puedan cumplir con sus cometidos.																		
Producción relevante: Acciones Administrativas																		
PLANIFICACIÓN OPERATIVA ANUAL																		
EVALUACIÓN																		
PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	OBJETIVOS DE MEJORA Y/O OPERATIVOS	META		INDICADOR	PROGRAMACIÓN DE LA META			FUNCIONARIO RESPONSABLE	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA POR META		GASTO REAL POR META		Resultado anual del indicador de eficiencia en la ejecución de los recursos por meta	EJECUCIÓN DE LA META		Resultado del indicador de eficacia en el cumplimiento de la metas programadas	
AREA		Código	No.	Descripción	I semestre	II semestre	%	%			I SEMESTRE	II SEMESTRE		%	I Semestre	II Semestre	%	
ESTRATÉGICA	Desarrollo Económico Sostenible		1	Operativo	0%	100	100%	100%	Cynthia Rodríguez Quesada, Jacqueline Rodríguez, Karla Paniagua Varela	Administración General	I SEMESTRE	II SEMESTRE	20,276,819.10	0%	0%	0%	0%	
	Desarrollar los controles eficientes y asesorar de acuerdo a lo que estipula la normativa vigente		2	Mejora	0%	100	100%	100%	Maricel Rojas Leon	Auditoría Interna			400,000.00	0%	0%	0%	0%	
	Desarrollar los equipos necesarios para el buen funcionamiento de cada uno de los departamentos		3	Mejora	0%	100	100%	100%	Jacqueline Rodríguez, Karla Paniagua Varela	Administración de Inversiones Propias			2,600,000.00	0%	0%	0%	0%	
	Entregar las transferencias de ley		4	Operativo	0%	100	100%	100%	Francisco Alarco Nuñez, Karla Paniagua Varela y aportes	Registro de deuda, fondos y aportes			54,093,504.75	0%	0%	0%	0%	
	Cuentas especiales		5	Mejora	0%	100	100%	100%	Cynthia Rodríguez Quesada	Administración General			2,279,582.00	0%	0%	0%	0%	
	SUBTOTALES				0.0	5.0	5.0	5.0			0.00	0.00	79,649,905.85	0%	0.0	0.0	0.0	
TOTAL POR PROGRAMA					0%	100%	100%	100%							0%	0%	0.0%	
		60% Metas de Objetivos de Mejora														0%	0%	0.0%
		40% Metas de Objetivos Operativos														0%	0%	0.0%
		5 Metas formuladas para el programa														0%	0%	0.0%

SI REQUIEREN IMPRIMIR ESTA INFORMACIÓN PARA EFECTOS INTERNOS, PUEDE COPIAR ESTA HOJA, PASARLA A OTRO ARCHIVO DE EXCEL, COPIARLA ESPECIAL FORMATO Y COPIARLA ESPECIAL VALORES Y DARLE LAS CARACTERÍSTICAS NECESARIAS DE IMPRESIÓN, COLTANDO O BORRANDO LAS LINEAS QUE NO SEAN UTILIZADAS.
NO SOLICITAR A LA CEB MODIFICACIONES PARA IMPRIMIR ESTE ARCHIVO.

PLAN OPERATIVO ANUAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											</
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

SE RECOMIENDA IMPRIMIR ESTA INFORMACIÓN PARA EFECTOS INFORMATIVOS. DESPUÉS CONGRAR ESTA HOJA, PASARLA A OTRO ARCHIVO DE EXCEL (guardar como) con el nombre: Plan Operativo Anual 2019 y en las CARACTERÍSTICAS NECESARIAS DE IMPRESIÓN, COPIAR O BORRAR LAS LÍNEAS QUE NO SEAN UTILIZADAS. NO SOLICITAR A LA GER. MODIFICACIONES PARA IMPRIMIR ESTE ARCHIVO.

PLAN OPERATIVO ANUAL									
CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO									
EXTRAORDINARIO 1-2019									
MATRIZ DE DESEMPEÑO PROGRAMÁTICO									
PROGRAMA III: INVERSIONES									
MISIÓN: Desarrollar proyectos de inversión a favor de la comunidad con el fin de satisfacer sus necesidades.									
Producción final: Proyectos de inversión									