

**ACTA EXTRAORDINARIA N° 61-18
PERIODO CONSTITUCIONAL
2016 - 2020**

ACTA NÚMERO SESENTA Y UNO - DOS MIL DIECIOCHO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA DOCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO A LAS CATORCE HORAS CON TREINTA Y CINCO MINUTOS EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Dagoberto Villalobos Mayorga

PRESIDENTA SUPLENTE

Dunia Campos Salas

CONCEJALES PROPIETARIOS

Crisly Morales Méndez

Fernando Quesada López

Mario Delgado Rodríguez

Manuel Ovares Elizondo.

CONCEJALES SUPLENTE

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

INTENDENTE

Cinthya Rodríguez Quesada

VICE INTENDENTE

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

Marcenette Castrillo Mena.

Eladio Picado Ramírez

Virginia Vargas Acosta

CONCEJALES SUPLENTE

Ronny Campos Muñoz

VISITA POR INVITACION

Lic. Francil Herrera

Lic. Juan Luis Bolaños

Lic. Aralyn Villegas

Sra. Yocelyn Azofeifa Alvarado

Sra. Yorleny Madrigal Villegas

VISITANTES

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

ARTICULO I. ORACION

ARTICULO II. CASOS ESPECIFICOS DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

ARTICULO I. ORACION

A cargo del presidente

PRESIDENTE. Les da a bienvenida

ARTICULO II. CASOS ESPECIFICOS DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

INTENDENTE. La idea de esta convocatoria es ver algunos casos de la zona marítimo terrestre en la que no estamos coordinando la administración y ustedes quienes son los que toman las decisiones hay varias situaciones que los compañeros les van a ir desarrollando. LA idea de parte de nosotros es estar lo más claros posibles, todo es importante, pero hay un tema que debemos definir muy claramente.

LA INTENDENCIA SOLICITA RECESO.

a. YOCELYN. Uno de los temas es el artículo 65 y están a cargo de la Lcda. Aralyn y el Lic. Juan Luis

LIC. ARALYN. En el año 2014 se recomendó al Concejo modificar los planes reguladores con la modificación del artículo 65 del reglamento de la ley de zona marítimo terrestre y lo que se menciono fue que por la jerarquía de la norma debían modificarse todos los planes reguladores es un criterio que no comparto pero en ese momento fue así y basados en esa recomendación el concejo acuerda aprobar y publicar y a partir de ahí nos vimos en un inconveniente porque había planes reguladores y el artículo 65, me toco estudiar que se iba a hacer

LIC. BOLAÑOS- La idea de reunirnos con ustedes es exponerles la gravedad de lo actuado, ustedes se enteran porque hay una resolución del ICT que dice que el procedimiento utilizado no es el procedimiento legal para eso y que hay norma específica se supone que a partir de ahí hay una gran oportunidad de parte de ustedes mientras se endereza el proceso. La procuraduría también lo dijo. El problema es que hoy día uno de esos administrados fue a la vía impropia de apelación que la ve las instancias administrativas y dentro de las instancias administrativas va un tribunal que es el contencioso administrativo como un decisor administrativo por eso se llama jerarquía impropia. Esta jerarquía impropia le da la razón de que por estar aprobada y publicada en gaceta y la web se debe acatar, no sabemos cuántos son los casos que hayan ido al instancia impropia, existe la posibilidad de que este concesionario cumpla y tengamos que aplicarle una serie de características ilegales que en ese momento por el acto aprobado eran legales esa es una posibilidad y eso a nivel de responsabilidad administrativa es grave porque la ley los persigue a ustedes y ese es el cuidado que hay que tener y es parte de por lo que estamos aquí, no es asustarlos sino que tenemos 180 expedientes con casos parecidos o más complejos, y el objetivo es pedirles y evitar al máximo aprobar con 45 que tengamos por lo menos una semana para revisar los caos de zmt eso permita más claridad para aprobar y lo otro es que cuando se pasa a comisión llamen a algunos de los compañeros abogados para que la comisión

este bien asesorada para evitar este tipo de sorpresas, ya se acordó la medida cautelar y fue publicada ajora estamos esperando que nos aprueben una modificación presupuestaria para contratar el órgano director externo porque aquí hemos participado los tres, y entonces está justificado en ese sentido con respecto al 65 estamos a corto plazo de salir y evitar mayor complejidad porque lo vamos a cerrar con el órgano que nos va a decir quien tiene derecho y quien no y definir de una vez que la reforma era ilegal y se debe mantener como estaba,

nosotros tenemos una ley especial primero se aplica el código municipal después la ley general de administración pública y en ausencias de normas ahí viene explicado las que se utilizan, ese es el orden y el cuidado que hay que tener. Solo se está en espera de la modificación presupuestaria

DAGOBERTO. Don Juan Luis explique que dice el artículo 65

LIC. ARALYN. Ese artículo lo que habla es del área mínima y máxima del área residencial recreativa y habla de los retiros para las construcciones, otorga menos retiros para las construcciones en zona marítimo terrestre, menos que los indicados en el plan regulador. El mayor inconveniente son los retiros

LIC. BOLAÑOS. El problema radica en que había un interés en reformar lo indicado en el plan regulador y ustedes por recomendación técnica legal tuvieron una alternativa. La ley dice que solo el 17 de la Ley de Planificación Urbana permite reformar los planes reguladores y por recomendación legal alguien les dijo que podían reformar los planes reguladores aplicando el artículo 65. La procuraduría y el ICT dicen que no se puede pero ya se había publicado, la eficacia del acto de ustedes nace con la publicación, es reformar un plan regulador sin tener el instrumento adecuado para eso, la única forma para reformar planes reguladores es el 17, la recomendación no fue la más adecuada. Posteriormente como dejar sin efecto eso, la licenciada hace una recomendación sustentada en un criterio de la procuraduría y por aplicación de la municipalidad de San Jose, yo no conozco como se aplicó lo de San Jose pero me toca a mí resolver esa parte y aplico la tesis de que se debe hacer por código municipal, el código establece la única forma de anular actos que están generando derechos es el extraordinario de revisión y declarar la nulidad. Lo que establecemos En un curso que fuimos Francil y yo es que en toda esa duda es el debido proceso y eso nos daba el temor que mientras nosotros avanzamos en el órgano siguieran apareciendo casos entonces ahí es donde obtenemos la posibilidad reparadora de una medida cautelar que ya está publicada y que en este momento suspende los efectos de ese acto. Si nadie aparece presentando un recurso antes de la cautelar tenemos que darle trámite pero después de la cautelar. El caso que les hablamos es de la sociedad **SANTA TERESA MAZAL TOV LIMITADA** a ese el impropio le dio la razón ahí no hay vuelta de hoja y hay una posibilidad y debemos valorar si lo llevamos a un proceso de lesividad. SE está valorando el caso porque ellos interpretan que tenemos que darles permiso y lo que dice la resolución es que se debe recontraer todo lo actuado a ese momento nada mas que no se le puede negar por no cumplir los retiros del plan regulador, se le debe valorar los retiros del 65 porque eso era lo que estaba vigente en ese momento aunque fuera ilegal, los actos hasta que no se anulen surten efecto. Pero debe cumplir con todo para otorgarle el permiso excepto los retiros que hay que aplicar el 65. Hay que revisar si alguno otro invoca esa aplicación de la norma, este es el primer gran problema que tenemos, este es el primer órgano de 35 que tenemos que hacer.

LIC. ARALYN. Esos 35 no todos son del artículo 65 son los de la contraloría

LIC. BOLAÑOS. Hay que hacerlos bien porque cualquiera puede terminar en los tribunales

b. Yocelyn. El siguiente caso es FIXED, Aralyn lo va a explicar.

LIC. ARALYN. Concesión aprobada inscrita con un uso permitido de zona residencial recreativa de baja densidad (casa de baja densidad, área de deportes y cosas así) . En el año 2008 los representantes pidieron un uso de suelo y la persona que estaba a cargo del departamento les transcribió el uso de suelo diciendo que podía hacer cabinas, como si fuese un uso condicional, que podía hacer cabinas, souvenir, sodas de un comercial y no de zona residencial recreativa de baja densidad, con ese uso de suelo el representante va a construcciones solicita permiso

FERNANDO Que debo entender por una residencia de baja densidad

ARALYN. Residencia es casa y baja densidad se supone que son estructuras que son livianas con una área menor de cobertura que la que permite la que no es de baja densidad, con ese uso de suelo incorrecto que le emiten en zona marítimo terrestre en aquel momento, el representante hace una modificación a la casa que tenía, y aclaro este concesionario adquiere la concesión mediante una sesión de derechos (la compró) pero todos sabemos que en zmt ni se vende ni se compra, con este uso pide un préstamo, y aparece en el expediente un documento donde el constituye una hipoteca por cien mil dólares pero al final fue constituida por 200 mil dólares, lo que hay actualmente en la concesión son cabinas. Ellos vinieron a ustedes y ustedes pidieron un criterio y yo revise y esto fue lo que salió, con ese mismo uso solicita patentes y se le otorga para cabinas , se le vence la patente y dentro de los requisitos para renovarla le piden un uso él va a zmt y se le da el uso correcto el cual ya no es para cabinas sino para residencial recreativa de baja densidad, naturalmente este uso no les sirve para patentes, yo revise la opción de un uso condicional pero ellos no califican para ese uso porque solicitan mínimo 4000 metros y ellos tiene 2885 metros entonces no cumplen, entonces ahí estamos porque el documento emitido erróneamente le ha dado derechos y que constituyen una hipoteca tan grande y que hacemos, después remodelaron la casa en cabinas y eso no corresponde.

YORLENY. Encargada de patentes. En el 2015 le notificamos que se le había vencido la patente se presentó el señor el ministerio de salud les pidió el uso de suelo cuando lo presentaron no coincidían los usos y entonces no les renovaron el permiso, meses después les indicamos que si no presentaban los requisitos les iban a clausurar el local , entonces me presentaron un recurso de revocatoria con apelación se les rechazo la revocatoria y se elevó la apelación a la Intendencia, no sé qué ha pasado si lo elevaron al contenciosos

LIC. FRANCIL, eso estamos discutiendo

LIC. ARALYN ese es el caso que les explico Cinthya que vienen mañana. En una reunión ellos pidieron se les emitiera el mismo uso que se les dio en el 2008 y que era obligatoriedad dárselo, les explicamos que un error que se cometió en aquel momento no se podía repetir y ese uso no se podía extender. NO tenemos la solución en este momento, es muy complicado. El caso llego al concejo yo no puedo comentarla

c. Yocelyn Caso Desarrollo Turístico Javilla

LIC. ARALYN. Este es un procedimiento que ustedes ordenaron fuimos parte Francil y yo se hizo una recomendación y ustedes decidieron consultar al ICT, este respondió que fijarán una multa, la procuraduría dice que no procede, lo último que ustedes decidieron fue enviar de nuevo consulta a la procuraduría porque el dictamen que hay no es directo para este concejo, ahorita está en esa fase yo le pase el criterio a la secretaria.

SECRETARIA, ya el acuerdo está tomado.

LIC. BOLAÑOS. Es casi imposible en el derecho que estas cosas no se den, vea que aparte de dos colegas que hicieron su investigación vino el ICT con sus abogados y les dice a ustedes otra cosa es más le volvimos a preguntar al ICT como cobrar esa multa y prácticamente nos regaña y nos dice es cosa de ustedes y vuelven a decir apliquen la ley de construcciones. Es mejor perder tiempo pero estar seguros

d. Sra. Yocelyn. Caso Bosque Areyis

LIC. ARALYN. Envié al Concejo un criterio sobre Bosque Areyis, había solicitado reunirme con la comisión, y se apartaron por completo de la recomendación que dio el departamento, y cuando hacen eso deben justificar bien porque lo hacen. Porque cuando se hace un criterio se estudia y razona el caso entonces cuando se van a apartar lo justifiquen bien para no meter la plata

DUNIA. Quiero consultar con respecto a Javilla. Con respecto a la sanción consultamos al ICT y otra vez estamos como en cero, en su momento yo les comenté a los compañeros que tal vez podríamos solicitar la sanción mediante un acuerdo donde se solicite a la administración de los gastos administrativos y se le cobrara de acuerdo a eso

LIC. BOLAÑOS. Con que norma.

DUNIA. Considerando que el ICT decía que se aplicara la ley de construcciones que dice que se puede cobrar hasta un 100% de acuerdo a los gastos

LIC. FRANCIL. Recordemos que la ley de construcciones no es aplicable a la zona marítimo terrestre

LIC. ARALYN. Ante un criterio del ICT que no es vinculante un criterio de la Procuraduría y una sentencia de la sala qué dicen que no se puede, para mí tiene más peso la procuraduría y la sala que el ICT, y por eso va a la procuraduría de nuevo

LIC. FRANCIL. La ley de zmt lo que establece para reparar ese daño es la demolición y la eliminación de la concesión esas son las dos sanciones y primero se va a la ley especial y después a la general (que en este caso es la ley de construcciones) ya hay una norma que nos dice que hay que hacer

LIC. BOLAÑOS. El conflicto de Javilla nace porque nos cerramos en decirles sigan adelante

LIC. FRANCIL. Ellos votaron unas construcciones pero otras que no tenían permiso ustedes se las permitieron y ahí están y sobre esas les están pidiendo el permiso constructivo

DAGOBERTO. En el acuerdo dice todas las que estén sin permiso,

LIC. FRANCIL. Pero eso no dice el acuerdo, ellos votaron las tres que estaban remodelando, el otro es un rancho o restaurante y ahí quedó y sobre ese restaurante están pidiendo la planta de tratamiento. Ustedes no ponen atención a todo

LIC. BOLAÑOS. Lo que nos queda es si podemos o no cobrar la multa y ellos pueden recurrirla y si no se puede cobrarla se razona

MARIO. Hay alguien que supervise esas demoliciones

LIC. BOLAÑOS. Si inspecciones tiene fotos e informes que hicieron de las demoliciones realizadas de acuerdo al acuerdo que ustedes hicieron. Ya ellos cumplieron con esa parte, lo de la multa no se ha cumplido porque nosotros no sabemos cómo cobrarla. El ingeniero manda ejecutar lo que ustedes dijeron

CASO BOSQUE AREYIS

LC. BOLAÑOS. Ustedes me nombran órgano director del proceso, al ver que hay lesividad entonces les renuncio porque es a Puntarenas a quien le corresponde nombrar el órganos director y el informe final lo da Puntarenas, pero no sé qué paso con eso

ROXANA. Lo que paso con eso es que del expediente inmenso que hay de bosque areyis me iban a decir que correspondía a la investigación preliminar porque eso hay que enviarlo con la investigación no con el expediente completo. Le pregunte a usted y a Francil

LIC. FRANCIL. Lo que dije fue que en ese expediente administrativo se metieron documentos originales y esos se devuelven a sus expedientes originales

YOCELYN. Hay que poner a Shirley a corregirlos

LIC. BOLAÑOS. Que se los pasen a Yocelyn

e. Sra. Yocelyn Azofeifa. Tema. Zona Residencial Comunitaria PRI Cabuya-Montezuma.

Esta es una área de 10000 metros que se dejó en Cabuya y 5300 en Cedros se supone que es una área para reubicar a las personas que viven en la zona publica y que no tienen adonde más trasladarse cuando tengan que desalojar, pero cualquier persona la puede solicitar en concesión y Cedros ya toda esta solicitada y en Cabuya como 4600 metros solicitados en concesión de 10.000 metros que existentes. Ustedes como concejo pueden denegar las solicitudes que hay y no sé y si pueden acordar dejársela ustedes en administración. La preocupación es que se solicite todo en concesión y no se deje lo que se debe dejar. NO sé cómo se podrá manejar, si se hace un levantamiento o si se hace un censo de las personas que siempre han vivido ahí y que definitivamente no tienen donde vivir. Y no es solo trasladarlos y ayudarles a buscar una solución. Se deja que se dé todo en concesión, no nos reservamos nada o que hacemos. Se permiten casas, pulperías o sodas pequeñas. El área es de 200 metros

LIC. ARALYN. Habría que reservárselas, porque si en algún momento hay que aplicar el plan tal como es, adonde reubicamos si hemos dado todo en concesión.

DAGOBERTO. Eso debería ser solo para los que se reubican y viven en la zona pública y ellos deben tener prioridad

Yocelyn. Se permite las dos cosas. Que se hace con ese sector les permitimos pulpería, sodas pequeñas y negocios así?

DUNIA. No es posible que se deje un lapso de unos dos años para ver si presentan las solicitudes y si nadie lo solicitan que se le da a cualquiera.

YOCELYN. Tal vez buscar a esas personas citarlas a reunión y explicarles, a ellos les quedaría un canon parecido al impuesto de bienes inmuebles.

Esa zona de cedros es una de las más solicitadas en concesión y que llevan las solicitudes más adelantadas, pero es una zona que carece de agua potable y así no se puede dar. Tal vez convocar a una reunión a las asadas de Montezuma y Delicias a ver cómo se puede hacer.

Dentro de este plan está la plaza de deportes de Montezuma que la otra vez que se les solcito lo del parque y la cancha de básquet se me fue y esa plaza está en la misma condiciones está en la zonificación de área de pueblo costero y cualquiera la puede solicitar en concesión y lo apropiado es dejarlo en administración como se hizo en los otros casos. Que Javier haga el levantamiento. Hay personas del comité de deportes de Montezuma que desean hacer un convenio para la administración. Esto es mejor solucionarlo así y no mediante modificación de la lámina para que ese 205 nos alcance para más.

f. Yocelyn Azofeifa. Caso Artesanos de Montezuma. Me preocupa el acuerdo que tomaron ustedes porque el departamento debe ejecutarlo y para el 2019 no hay plata, eso lleva setena, A y A, ICR, construcción. No tenemos el contenido para tener un vigilante ahí controlando.

DAGOBERTO. Algo debe generar porque de ahí deben salir los costos

LIC. BOLAÑOS. Lo más grave es que los artesanos son nómadas y pueden que hayan muchos o solo uno y en poco tiempo habrá un solo dueño y esa función de arriendo la va a suplir uno solo para los que esporádicamente lleguen y no siempre son los mismos. Por eso es mejor el concepto de espacio municipal

YOCELYN. Yo había hablado con Cinthya todo eso y que todo quedara bien estipulado en el contrato.

LIC. FRANCIL Montezuma no está generando nada, eso me preocupa

DAGOBERTO. No nos estamos dejando espacios para desarrollo de los locales, no estamos siendo visionarios. El distrito crece y como gobierno local debemos tener algo de nosotros.

Manden a hacer el levantamiento de la plaza de Montezuma y el censo de la gente que habita la zona publica del Plan Regulador Costero Cabuya –Montezuma y que posiblemente se debe reubicar, pero que estaba antes dela moratoria. Y con los artesanos debemos ver cómo vamos a trabajar.

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

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

Sra. Roxana Lobo Granados
SECRETARIA

Sr. Dagoberto Villalobos Mayorga
PRESIDENTE