

**ACTA ORDINARIA N° 66-2016
PERIODO 2011-2016**

ACTA NÚMERO SESENTA Y SEIS - DOS MIL DIECISEIS DE LA SESIÓN ORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA VEINTISEIS DE ABRIL DEL DOS MIL DIECISEIS A LAS DIECISIETE HORAS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Minor Jimenez Gutierrez

CONCEJALES PROPIETARIOS

Rigoberto Gómez Gómez.
Ronny Rodríguez Villalobos
Juan León Rodríguez
Onias Alvarado Ramírez

CONCEJALES SUPLENTE

Damaris Cerdas Alpizar
José León Sandoval.

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

CONCEJALES PROPIETARIOS AUSENTES

Enio Valenzuela Ruiz.

CONCEJALES SUPLENTE AUSENTES

Josué Villalobos Matamoros

ASISTENTES POR INVITACION

VISITANTES

Dagoberto Villalobos
Dunia Campos
Roberto Varela
Cinthya Rodríguez

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

- I. RATIFICACION DEL ACTA ORDINARIA 65-2016 Y EXTRAORDINARIA 30-2016
- II. JURAMENTACION
- III. LECTURA DE CORRESPONDENCIA
- IV. ASUNTOS TRAMITE URGENTE
- V. MOCIONES DE LOS CONCEJALES
- VI. INFORME DE LA ADMINISTRACION
- VII. INFORME DE LA INTENDENCIA

SE RATIFICA EL ORDEN DEL DIA PROPUESTO

ARTICULO I. RATIFICACION DEL ACTA ORDINARIA 65-2016

- a. Se somete a ratificación el acta ordinaria 65-2016 la cual se ratifica en todas sus partes.
- b. Se somete a ratificación el acta extraordinaria 30-2016 la cual se ratifica en todas sus partes.

ARTICULO II. JURAMENTACION

Se recibe para su debida juramentación a la señora Johana Villalobos Barrantes

CONSIDERANDO

-Que en la sesión ordinaria 65-216 se nombró como miembro de la Junta de Educación de la Escuela San Isidro a la señora Johana Villalobos Barrantes portadora de la cedula 9 351 510.

-Que el día de hoy se ha presentado para su debida juramentación

ACUERDO N°1

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “Juramentar a la señora Johana Villalobos Barrantes como miembro de la Junta de Educación de San Isidro. Juramenta el presidente de acuerdo a lo estipulado en el artículo 194 de la Constitución Política”.

ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo

DEFINITIVAMENTE APROBADO.

ARTICULO III. LECTURA DE CORRESPONDENCIA

a. **Ricardo Angelleri Caselli.** ASUNTO. Solicitud de permiso para aterrizar con paracaídas el día sábado 14 de mayo en la Playa de Santa Teresa en frente cabinas zeneida entre los mojones 95-100 de las 14 horas a las 18 horas. Agrega que cuenta con personal en la playa para total seguridad de la gente presente en la playa y de salvavidas en el mar para seguridad de los paracaidistas. Un total de 6 a 8 aterrizajes.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido solicitud del señor Ricardo Angelleri Caselli para aterrizar con paracaídas en la playa entre los mojones 95-10

ACUERDO N°2

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “Dar pase de esta solicitud de zona marítimo terrestre para el criterio respectivo”. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

b. Lic. Orlando Calzada Miranda. Apoderado Generalísimo Buen Sueño S.A. Asunto. Recurso de apelación contra la resolución CAT 003-2016 dictada por el Ingeniero Rodrigo Vásquez Quiros de la oficina de valoración de este Concejo. Agrega que tiene un valor exagerado y no guarda relación con el valor de las propiedades de la zona.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido Recurso de Apelación presentada por el Apoderado Generalísimo de Buen Sueño S.A. contra la resolución CAT 003-2016 dictada por el Ingeniero Rodrigo Vásquez Quiros de la oficina de valoración de este Concejo.

ACUERDO N°3

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “Dar pase de esta apelación a la asesoría legal a fin de obtener la asesoría correspondiente”. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

c. MSc. Grettel Arana Noguera, Directora Centro Educativo Teodoro Salamanca, Tambor. ASUNTO. Solicitud de nombramiento de dos miembros de la junta de educación

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido solicitud de nombramiento de dos miembros de la junta de educación del Centro Educativo Teodoro Salamanca en sustitución de dos miembros que presentaron su respectiva renuncia

-Que adjuntan renuncia presentada por los miembros actuales y copia del acta en la cual presentaron dicha renuncia irrevocable

-Que las ternas cuentan con el visto bueno del Asesor Supervisor Lic. Fernando Quesada.

ACUERDO N°4

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “Nombrar en la Junta de Educación del Centro Educativo Teodoro Salamanca y por el tiempo que le queda de vigencia a la junta, a los señores:

- | | |
|------------------------------|------------------|
| -Francisco Madrigal Céspedes | Cédula 6 194 587 |
| -Nidia Soto Esquivel | Cédula 6 201 689 |

En sustitución de los señores Anselmo Agüero Vargas y Jeimy Rojas Fonseca quienes renunciaron a sus cargos”. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

d. Carolina Chavarria Pozuelo. Representante. Asociación Nicoya Peninsula Waterkeeper. ASUNTO. Indica que debido a que el convenio que permitirá el uso del terreno ubicado en la Menchita para la construcción y uso del proyecto por parte de la Asociación Peninsula Waterkeeper se encuentra en proceso de revisión por parte de la asesoría legal de este Concejo Municipal. SOLICITUD. De autorización para adelantar los permisos ante las instituciones involucradas en la aprobación de la construcción, agregan que son conscientes que la firma del convenio será la que permita la construcción y uso del terreno.

CONSIDERANDO:

- Que la Asociación Nicoya Peninsula Waterkeeper por medio de su representante Carolina Chavarria Pozuelo ha solicitado autorización para adelantar los permisos ante las instituciones involucradas en la aprobación de la construcción del galerón que les permitirá llevar adelante el proyecto de reciclaje de plástico planteado a este Concejo, el cual se ubicara en propiedad de este Concejo
- Que el Convenio presentado se encuentra en revisión legal.

ACUERDO N°5

Con cuatro votos a favor SE ACUERDA: “1. Autorizar a la Asociación Nicoya Peninsula Waterkeeper para que inicie gestiones ante las instituciones correspondientes a fin de conseguir el permiso de construcción del galerón para reciclaje a ubicarse en la Menchita .

2. Recordarle a la Asociación Nicoya Peninsula Waterkeeper y a la Administración que esta autorización no genera ningún derecho ya será la firma del convenio la que permita seguir adelante con el proyecto y este aún se encuentra en análisis legal”. Votan a favor

los Concejales Minor Jiménez, Ronny Rodríguez, Onias Alvarado y Rigoberto Gómez. Se abstiene de votar el Concejal Juan León Rodríguez el cual indica que prefiere esperar a que salga el análisis del convenio porque si este no es positivo y ya se les autorizo a continuar con el proceso se podría ocasionar problemas y nosotros estamos saliendo. Mejor que lo continúen los otros. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

e. Omar Fernández Villegas. Intendente. OFICIO i-198-2016. ASUNTO. Traslado de inquietudes planteadas por parte de los actuales ocupantes de cada uno de los puestos de la feria del agricultor que fueron designados en su oportunidad por este Concejo. SOLICITUD. Se les informe si existen gestiones pendientes por parte de algún ocupante o tercero interesado que hay planteado el cambio de del día de la feria el cual fue fijado con base en una encuesta efectuada a los consumidores y vendedores. Adjunta documento suscrito por los ocupantes.

CONSIDERANDO:

-Que el Intendente traslada solicitud de los ocupantes de los puestos de la feria del agricultor en la cual solicitan si existen gestiones pendientes por parte de algún ocupante o tercero interesado que hay planteado el cambio de del día de la feria el cual fue fijado con base en una encuesta efectuada a los consumidores y vendedores

ACUERDO N°6

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “Informarle al Intendente que relacionado con esto existe una solicitud realizada por LA Asociación mixta de productores agropecuarios y agroindustriales del Asentamiento Santa Fe (APROINFE) para un segundo día de feria, la cual se dejó pendiente para que sea el próximo Concejo y administración quienes lo analicen”. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

ARTICULO IV. ASUNTOS DE TRAMITE URGENTE

Se dispensa

ARTICULO V. MOCIONES DE LOS CONCEJALES

Se dispensa

ARTICULO VI. INFORME DE LA ADMINISTRACION

DPTO DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

a. **Lic. Aralyn Villegas Ruiz. OFICIO L-ZMT-046-2016.** ASUNTO. Presentación de

Requisitos de la Sociedad denominada Plaza de la Señoría.

Por medio de la presente me permito saludarles, y a la vez hacer de su conocimiento que la Sociedad denominada Plaza la Señoría presentó en el departamento de Zona Marítimo Terrestre solicitud de demasía de área dirigida al Concejo Municipal y el perfil de Proyecto según lo indicado en el artículo 56 del Reglamento de la Ley 6043 de Zona Marítimo Terrestre.

Que la Sociedad denominada Plaza la señoría presentó solicitud de demasía de área por área $1335.5 m^2$ esto de acuerdo al reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre y en cumplimiento a la Ley 6043 de Zona Marítimo Terrestre.

La Sociedad denominada Plaza la señoría presentó perfil de Proyecto según lo indicado en el artículo 56 del Reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre, que el perfil de proyecto presentado es en justificación para la solicitud de demasía de área de la parcela a concesionar y en cumplimiento del uso de suelo condicionado aprobado por el Concejo Municipal en su sesión ordinaria número 29-08, artículo VI, inciso e, del día primero de setiembre del año dos mil ocho.

Por lo que ésta Asesoría Legal recomienda a este honorable Concejo una vez analizada la solicitud de demasía de área valorar la posibilidad de aprobar el Proyecto de Resolución firmado el 22 de noviembre del 2011, por el señor Intendente Municipal Omar Fernández Villegas, con el fin de continuar con el proceso de autorización de firma de contrato para ser éste expediente enviado al Instituto Costarricense de Turismo, en vista de que la sociedad Plaza La Señoría cumple con requisitos para solicitud de concesión, según lo indica el Proyecto de Resolución firmado el 22 de noviembre 2011.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido oficio L-ZMT-046-2016 de la Asesoría Legal de Zona Marítimo Terrestre indicando denominada Plaza la señoría presentó solicitud de demasía de área por área $1335.5 m^2$ esto de acuerdo al reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre y en cumplimiento a la Ley 6043 de Zona Marítimo Terrestre y perfil de Proyecto según lo indicado en el artículo 56 del Reglamento a la Ley de Zona Marítimo terrestre en justificación de la solicitud de demasía de área de la parcela a concesionar y en cumplimiento del uso de suelo condicionado aprobado por el Concejo Municipal en su sesión ordinaria número 29-08, artículo VI, inciso e, del día primero de setiembre del año dos mil ocho

-Que se adjunta a este oficio documento firmado por el apoderado especial de la sociedad Plaza de la Señoría S.A. de solicitud de demasía de área por un total de 1335 m²

ACUERDO N°7

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “Aprobar la demasía de área solicitada por la sociedad denominada Plaza de la Señoría S.A. la cual consta de una área de 1335 metros cuadrados, esto de acuerdo al reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre y en cumplimiento a la Ley 6043 de Zona Marítimo Terrestre. ACUERDO UNANIME Se

somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO**.

b. Lic. Aralyn Villegas Ruiz. Asesora Legal ZMT. Resolución N° R-L-ZMT-002-2016.

RESULTANDO:

Que indica el recurrente que en el avalúo realizado y otorgado a la propiedad por un monto total de ¢455,883,920.00 (Cuatrocientos cincuenta y cinco mil ochocientos ochenta y tres mil novecientos veinte colones exactos) es desproporcionado

Que indica el recurrente que existen inconsistencias en lo relacionado con lo que indica el artículo 33 de la ley sobre Bienes Inmuebles y adjunta avalúo del perito Arnoldo Rojas León como prueba.

Indica el recurrente que el Topógrafo Municipal Rodrigo Velásquez ignoró uno de los factores más importantes que es el ajuste de pendientes y que en realidad debe ajustarse al 10%.

Indica el recurrente que se evidencia el desconocimiento del Topógrafo Municipal porque uno de los requisitos que la ley indica es que la municipalidad debe implementar los servicios públicos para llevar a cabo el desarrollo de proyectos en la Zona Marítimo Terrestre.

Indica el recurrente que el informe del avalúo indica que los lotes se dividen en dos con valores ficticios y que no existe sustento legal que avale dichos precios ni estudios que así lo demuestren.

El recurrente indica que el Topógrafo Municipal indica desconocer el procedimiento que existe por parte del Concejo Municipal en contra de su representada, procedimiento que según el recurrente le impide tramitar ningún tipo de infraestructura ni proyecto para mejorar de este modo las actividades comerciales.

Indica el recurrente que el Topógrafo Municipal en el considerando cuarto de la revocatoria del recurso solo comenta el avalúo realizado por el señor Rojas León y que no tiene fundamentos para contraponerse a lo indicado por el señor Rojas León

Indica el recurrente que en el considerando seis el perito hace referencia al avalúo realizado por tributación en el año 2004, ignorando que en el año 2009 se realizó una nueva valoración.

Indica el recurrente que en el considerando séptimo el Topógrafo Municipal lo único que establece es lo indicado en el recurso reconociendo que no existe infraestructura como lo es el agua potable que permita aumentar las condiciones de su representada con relación a mas construcciones para poder cumplir con el respectivo pago.

CONSIDERANDO:

Que han transcurrido ya 12 años desde la valoración vigente por medio de la cual se cobra actualmente el canon a la sociedad Bosque Areyis S.A., mismo avalúo que corre en los folios 39 y 40 del expediente 2375-04. En vista de esto es normal que transcurrido 12 años, la nueva valoración ostente un incremento considerable en relación a la valoración del 01 de junio del 2004.

Que el artículo 33 de la ley de Impuestos sobre los Bienes Inmuebles en ningún lugar cita lo que el administrado argumenta. Donde según se verifico en el Sistema Nacional de Legislación Vigente (SINALEVI) de la Procuraduría General de la Republica el articulo 33 reza: "Requisito para aprobar presupuestos municipales. La Contraloría General de la República improbará el presupuesto municipal anual que no contemple los porcentajes de lo recaudado por concepto del impuesto de bienes inmuebles, indicados en el artículo 28 y los transitorios I y II (*) de esta Ley." Por lo que el argumento mencionado por el administrado carece de fundamento legal.

Según avalúo CYV-002-2016, el cual consta en la página 8 de la resolución N-002-2016 que notifica dicho avalúo, claramente se muestra que a la pendiente de la concesión se le otorga un valor de 5% y no el de 1% que cuestiona el administrado.

Se le indica al administrado que pese a las competencias municipales, y según lo regulado en el artículo 13 del Código Municipal donde de acuerdo al plan de gobierno aprobado es facultativo de las municipalidades proveer servicios, también es claro que es una competencia directa del AyA proveer los servicios de agua.

Que según lo dispuesto en el artículo 12 de la ley N°7509 el Órgano de Normalización Técnica (ONT) es un órgano técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades. Así mismo el artículo 19 del reglamento a la ley N°7509 (decreto N°27601-H) en su inciso a) menciona que una de las atribuciones de la ONT es "establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades,

que consisten en la metodología de valoración para el terreno que es única y que hace uso de una serie de variables. Estas a su vez se utilizan para diseñar un programa de valoración que es específico para cada una de las fincas dentro de un cantón. Este programa de valoración utiliza el método de valoración comparativo y se le aplican los factores de corrección para el terreno. Para las construcciones fijas y permanentes e instalaciones se aplica el manual de valores base unitarios por tipología constructiva, así como las tablas de depreciación.”. De lo anterior se concluye que los valores por metro cuadrado de las zonas homogéneas, no son establecidos por el CMD de Cóbano, sino suministrados a éste por medio del órgano competente que en este caso es la ONT perteneciente al Ministerio de Hacienda, que a su vez sustentan sus datos por medio de un estudio de mercado realizado a nivel distrital por la empresa ROCHE CONSULTING GROUP LTD y fiscalizados por la ONT, con el fin de que se cumpla con los principios tributarios de Homogeneidad, Equidad, Generalidad y Justicia Tributaria.

Se le indica al recurrente que en ninguna parte el Topógrafo Municipal Rodrigo Vásquez Quirós hace mención en desconocer que exista procedimiento administrativo de Bosque Areyis, todo lo contrario cita textualmente: “ Que si existe procedimiento administrativo en contra de Bosque Areyis S.A., sin embargo no hay disposición de parte del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, que conste en el expediente administrativo 2375-04 que le impida desarrollar actividad alguna a Bosque Areyis S.A, impidiendo la generación de recursos acorde al uso que le cobija la ley 6043 y su Reglamento. Que consta en el expediente a folio 237 una constancia de Solicitud de Uso de Suelo, dirigida a BOSQUE AREYIS S.A emitida con fecha 26 de febrero de 2013, por Lic. Ronny Montero Orozco, coordinador ai de Departamento de ZMT donde constan los usos para la Concesión a nombre de BOSQUE AREYIS S.A...”

Indica el administrado que en el párrafo tercero del considerando cuatro de la contestación al Recurso de Revocatoria, que no se tiene objeción de lo indicado por el Ing. Rojas y que solo resulta en una ecuación matemática que no se fundamenta. A lo cual se advierte al administrado, que en la página 13 del informe del Avalúo hecho por Ing. Arnoldo Rojas León él mismo indica que utiliza las formulas y factores de la ONT para la elaboración de su avalúo privado. Pero el Ingeniero Rojas aplica erróneamente la ecuación, por lo que la oficina de Valoraciones del CMD de Cóbano no requiere fundamentar la ecuación matemática utilizada en nuestra valoración, ya que ésta es la oficial establecida por la ONT y es fácilmente consultada a la ONT.

Que el hecho de que la calle frente al lindero suroeste del terreno, cuente con acera, cordón y caño, es un hecho que canaliza un gran afluente de transeúntes hacia y alrededor de Bosque Areyis S.A. y que dichos servicios se encuentran en perfectas condiciones para ser utilizados (ver imagen 1). Así mismo, el hecho de contar con acera, cordón y caño, es un hecho que le suma gran plusvalía al terreno en concesión de Bosque Areyis S.A. ya que son condiciones que no se presentan en alguna otra zona de esa franja litoral.

Que las incongruencias encontradas en el avalúo aportado por Bosque Areyis S.A. y que fue efectuado por el Ing. Rojas, se mencionan punto por punto, indicando cual fue la ecuación que se debió haber utilizado y por qué se debió de haber utilizado. Ecuaciones que pueden ser fácilmente constatadas por parte del representante legal, ya que es información pública elaborada por la ONT. Con lo cual se fundamenta con transparencia los errores llevados a cabo por el Ing. Rojas.

Se indica al señor administrado que en ningún momento se ha ignorado el avalúo realizado por la Dirección General de Tributación Directa en el año 2009 y que la contestación al Recurso de Revocatoria llevada a cabo por la Oficina de Valoraciones lo menciona claramente en su considerando primero. Así mismo, es necesario mencionar que los valores de los terrenos suben constantemente y que no se debe pretender esperar que pasado 7 años disminuyan. No obstante las condiciones entre la valoración del año 2009 y la del año 2016 si han variado, ejemplo de ello es hoy en día existe la acera, cordón y caño, que en el año 2009 no existía y que como se indicó anteriormente da una mayor plusvalía al terreno, sumado a los demás factores o condiciones del terreno.

En el punto sétimo el Topógrafo Municipal cita textualmente la cláusula cuarta del contrato de concesión que reza: CUARTA: El concesionario se compromete a darle a esta parcela el siguiente uso: Zona de Alojamiento Turístico, según el Plan Regular, aprobado por el I.C.T, I.N.V.U y la Municipalidad, y advierte al administrado que no se está dando una explotación adecuada al terreno dado en concesión.

POR TANTO:

Con base en lo expuesto anteriormente, es que en calidades ya dichas de Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, en este acto procede declarar sin lugar el recurso de apelación contra Resolución Nº 002-2016 de la oficina de valoraciones. Por estar éste avalúo realizado de acuerdo a las normas establecidas por el Órgano de Normalización Técnica y el estudio de mercado suministrado a este Concejo por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda y en apego a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N37278-MP-H-T_DDL, publicado en el alcance digital N°153 a la Gaceta N°198 del 12 de octubre del 2012,

decreto que viene a modificar los artículos 50, 51, 51 bis y 61 del Reglamento a la Ley 6043, Ley de La Zona Marítima Terrestre.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido Fundamento Técnico y Legal sobre Recurso de Apelación presentado por Bosque Areyis S.A. contra la resolución N°002-2016 emitida por el Ingeniero topógrafo Rodrigo Vásquez en calidad de perito valuador de este Concejo

ACUERDO N°9

Con cuatro votos a favor SE ACUERDA: “Acoger en todas sus partes el Fundamento Técnico y Legal sobre Recurso de Apelación contra la resolución N°002-2016 emitida por el Ingeniero topógrafo Rodrigo Vásquez en calidad de perito valuador de este Concejo, la cual textualmente dice:

RESULTANDO:

Que indica el recurrente que en el avalúo realizado y otorgado a la propiedad por un monto total de ¢455,883,920.00 (Cuatrocientos cincuenta y cinco mil ochocientos ochenta y tres mil novecientos veinte colones exactos) es desproporcionado

Que indica el recurrente que existen inconsistencias en lo relacionado con lo que indica el artículo 33 de la ley sobre Bienes Inmuebles y adjunta avalúo del perito Arnoldo Rojas León como prueba.

Indica el recurrente que el Topógrafo Municipal Rodrigo Velásquez ignoró uno de los factores más importantes que es el ajuste de pendientes y que en realidad debe ajustarse al 10%.

Indica el recurrente que se evidencia el desconocimiento del Topógrafo Municipal porque uno de los requisitos que la ley indica es que la municipalidad debe implementar los servicios públicos para llevar a cabo el desarrollo de proyectos en la Zona Marítimo Terrestre.

Indica el recurrente que el informe del avalúo indica que los lotes se dividen en dos con valores ficticios y que no existe sustento legal que avale dichos precios ni estudios que así lo demuestren.

El recurrente indica que el Topógrafo Municipal indica desconocer el procedimiento que existe por parte del Concejo Municipal en contra de su representada, procedimiento que según el recurrente le impide tramitar ningún tipo de infraestructura ni proyecto para mejorar de este modo las actividades comerciales.

Indica el recurrente que el Topógrafo Municipal en el considerando cuarto de la revocatoria del recurso solo comenta el avalúo realizado por el señor Rojas León y que no tiene fundamentos para contraponerse a lo indicado por el señor Rojas León

Indica el recurrente que en el considerando seis el perito hace referencia al avalúo realizado por tributación en el año 2004, ignorando que en el año 2009 se realizó una nueva valoración.

Indica el recurrente que en el considerando séptimo el Topógrafo Municipal lo único que establece es lo indicado en el recurso reconociendo que no existe infraestructura como

lo es el agua potable que permita aumentar las condiciones de su representada con relación a mas construcciones para poder cumplir con el respectivo pago.

CONSIDERANDO:

Que han transcurrido ya 12 años desde la valoración vigente por medio de la cual se cobra actualmente el canon a la sociedad Bosque Areyis S.A., mismo avaluó que corre en los folios 39 y 40 del expediente 2375-04. En vista de esto es normal que transcurrido 12 años, la nueva valoración ostente un incremento considerable en relación a la valoración del 01 de junio del 2004.

Que el artículo 33 de la ley de Impuestos sobre los Bienes Inmuebles en ningún lugar cita lo que el administrado argumenta. Donde según se verifico en el Sistema Nacional de Legislación Vigente (SINALEVI) de la Procuraduría General de la Republica el articulo 33 reza: *“Requisito para aprobar presupuestos municipales. La Contraloría General de la República impondrá el presupuesto municipal anual que no contemple los porcentajes de lo recaudado por concepto del impuesto de bienes inmuebles, indicados en el artículo 28 y los transitorios I y II (*) de esta Ley.”* Por lo que el argumento mencionado por el administrado carece de fundamento legal.

Según avaluó CYV-002-2016, el cual consta en la página 8 de la resolución N-002-2016 que notifica dicho avalúo, claramente se muestra que a la pendiente de la concesión se le otorga un valor de 5% y no el de 1% que cuestiona el administrado.

Se le indica al administrado que pese a las competencias municipales, y según lo regulado en el artículo 13 del Código Municipal donde de acuerdo al plan de gobierno aprobado es facultativo de las municipalidades proveer servicios, también es claro que es una competencia directa del AyA proveer los servicios de agua.

Que según lo dispuesto en el artículo 12 de la ley N°7509 el Órgano de Normalización Técnica (ONT) es un órgano técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades. Así mismo el artículo 19 del reglamento a la ley N°7509 (decreto N°27601-H) en su inciso a) menciona que una de las atribuciones de la ONT es *“establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades, que consisten en la metodología de valoración para el terreno que es única y que hace uso de una serie de variables. Estas a su vez se utilizan para diseñar un programa de valoración que es específico para cada una de las fincas dentro de un cantón. Este programa de valoración utiliza el método de valoración comparativo y se le aplican los factores de corrección para el terreno. Para las construcciones fijas y permanentes e instalaciones se aplica el manual de valores base unitarios por tipología constructiva, así como las tablas de depreciación.”*. De lo anterior se concluye que los valores por metro cuadrado de las zonas homogéneas, no son establecidos por el CMD de Cóbano, sino suministrados a éste por medio del órgano competente que en este caso es la ONT perteneciente al Ministerio de Hacienda, que a su vez sustentan sus datos por medio de un estudio de mercado realizado a nivel distrital por la empresa ROCHE CONSULTING GROUP LTD y fiscalizados por la ONT, con el fin de que se cumpla con los principios tributarios de Homogeneidad, Equidad, Generalidad y Justicia Tributaria.

Se le indica al recurrente que en ninguna parte el Topógrafo Municipal Rodrigo Vásquez Quirós hace mención en desconocer que exista procedimiento administrativo de Bosque Areyis, todo lo contrario cita textualmente: *“ Que si existe procedimiento administrativo en contra de Bosque Areyis SA., sin embargo no hay disposición de parte del Concejo Municipal de Distrito de Còbano, que conste en el expediente administrativo 2375-04 que le impida desarrollar actividad alguna a Bosque Areyis S.A, impidiendo la generación de recursos acorde al uso que le cobija la ley 6043 y su Reglamento. Que consta en el expediente a folio 237 una constancia de Solicitud de Uso de Suelo, dirigida a BOSQUE AREYIS S.A emitida con fecha 26 de febrero de 2013, por Lic. Ronny Montero Orozco, coordinador ai de Departamento de ZMT donde constan los usos para la Concesión a nombre de BOSQUE AREYIS S.A...”*

Indica el administrado que en el párrafo tercero del considerando cuatro de la contestación al Recurso de Revocatoria, *que no se tiene objeción de lo indicado por el Ing. Rojas y que solo resulta en una ecuación matemática que no se fundamenta.* A lo cual se advierte al administrado, que en la página 13 del informe del Avalúo hecho por Ing. Arnoldo Rojas León él mismo indica que utiliza las formulas y factores de la ONT para la elaboración de su avalúo privado. Pero el Ingeniero Rojas aplica erróneamente la ecuación, por lo que la oficina de Valoraciones del CMD de Còbano no requiere fundamentar la ecuación matemática utilizada en nuestra valoración, ya que ésta es la oficial establecida por la ONT y es fácilmente consultada a la ONT.

Que el hecho de que la calle frente al lindero suroeste del terreno, cuente con acera, cordón y caño, es un hecho que canaliza un gran afluente de transeúntes hacia y alrededor de Bosque Areyis S.A. y que dichos servicios se encuentran en perfectas condiciones para ser utilizados (ver imagen 1). Así mismo, el hecho de contar con acera, cordón y caño, es un hecho que le suma gran plusvalía al terreno en concesión de Bosque Areyis S.A. ya que son condiciones que no se presentan en alguna otra zona de esa franja litoral.

Que las incongruencias encontradas en el avalúo aportado por Bosque Areyis S.A. y que fue efectuado por el Ing. Rojas, se mencionan punto por punto, indicando cual fue la ecuación que se debió haber utilizado y por qué se debió de haber utilizado. Ecuaciones que pueden ser fácilmente constatadas por parte del representante legal, ya que es información pública elaborada por la ONT. Con lo cual se fundamenta con transparencia los errores llevados a cabo por el Ing. Rojas.

Se indica al señor administrado que en ningún momento se ha ignorado el avalúo realizado por la Dirección General de Tributación Directa en el año 2009 y que la contestación al Recurso de Revocatoria llevada a cabo por la Oficina de Valoraciones lo menciona claramente en su considerando primero. Así mismo, es necesario mencionar que los valores de los terrenos suben constantemente y que no se debe pretender esperar que pasado 7 años disminuyan. No obstante las condiciones entre la valoración del año 2009 y la del año 2016 si han variado, ejemplo de ello es hoy en día existe la acera, cordón y caño, que en el año 2009 no existía y que como se indicó anteriormente da una mayor plusvalía al terreno, sumado a los demás factores o condiciones del terreno.

En el punto sétimo el Topógrafo Municipal cita textualmente la cláusula cuarta del contrato de concesión que reza: ***CUARTA: El concesionario se compromete a darle a esta parcela el siguiente uso: Zona de Alojamiento Turístico, según el Plan Regular, aprobado por el I.C.T, I.N.V.U y la Municipalidad***, y advierte al administrado que no se está dando una explotación adecuada al terreno dado en concesión.

POR TANTO:

SE declara sin lugar el recurso de apelación contra Resolución N° 002-2016 de la oficina de valoraciones, por estar éste avalúo realizado de acuerdo a las normas establecidas por el Órgano de Normalización Técnica y el estudio de mercado suministrado a este Concejo por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda y en apego a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N37278-MP-H-T_DDL, publicado en el alcance digital N°153 a la Gaceta N°198 del 12 de octubre del 2012, decreto que viene a modificar los artículos 50, 51, 51 bis y 61 del Reglamento a la Ley 6043, Ley de La Zona Marítima Terrestre. Votan a favor los Concejales Ronny Rodríguez Villalobos, Rigoberto Gómez Gómez, Onias Alvarado y Minor Jimenez Gutierrez.

Se abstiene de votar el Concejal propietario Juan León Rodríguez el cual expresa que no está de acuerdo con el avalúo y los que se siente afectados llevan razón, ya que el montón de adoquines que están abandonados en esa propiedad afean la misma y demuestran nuestra incapacidad de poder terminar un proyecto y junto con las aguas sucias que pasan frente a dicha propiedad a las cuales no fuimos capaces de buscarle una solución, le quitan valor. 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.

DPTO DE GESTION DE COBROS

c. Fabio Vargas Montero. Gestor de Cobros. OFICIO GC-028-2016. ASUNTO.

Informe de las gestiones del departamento para el primer trimestre del año 2016. Agrega que se logró recaudar un total de cuarenta y nueve millones quinientos veintiocho mil cuarenta y nueve colones con 61/00 (¢49.528.049,00) en personas notificadas y los ingresos para el primer trimestre fueron de trescientos sesenta y nueve millones setenta y dos mil treinta y siete colones con 71/00 (¢369.072.037,71). SE CONOCE

ARTICULO VII. INFORME DE LA INTENDENCIA

a. Omar Fernández Villegas. Intendente. OFICIO N° I-0203-2016

Asunto: Solicitud de aprobación de Proyecto de Resolución de Plaza La Señoría y autorización de firma de contrato.

En virtud de que la sociedad denominada Plaza La Señoría Sociedad Anónima cumple

con los requisitos de acuerdo a la Ley 6043 y su Reglamento para solicitud de Concesión es que esta Intendencia Municipal solicita sea valorada la aprobación del Proyecto de Resolución firmado el 22 de noviembre del 2011 y trasladado con pase 113-2011 a la Comisión de Zona Marítimo Terrestres

CONSIDERANDO:

Que se ha conocido oficio N° I-203-2016 de Presentación de Proyecto de Resolución sobre la parcela solicitada en concesión por la sociedad Plaza de La Señoría Sociedad Anónima, expediente N° 2792/2005

Que dicho Proyecto de Resolución fue firmado el 22 de noviembre del 2011, pero a la fecha aún no ha sido aprobado.

Que solicito se me autorice a firmar el contrato de concesión

ACUERDO N°8

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “1. Aprobar el Proyecto de Resolución sobre la parcela solicitada en concesión por la sociedad Plaza de La Señoría Sociedad Anónima, el cual se describe a continuación:

Concejo Municipal Distrito de Cóbano, Intendencia Municipal, a las 10 horas del 22 de Noviembre del 2011.....

Conforme a lo establecido en el artículo 42° del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo-Terrestre, aprobado mediante Decreto Ejecutivo número 7841-P del 16 de diciembre de 1977, por este medio me permito presentarles el PROYECTO DE RESOLUCIÓN correspondiente a la solicitud de concesión de Zona Marítimo-Terrestre presentada por la empresa PLAZA DE LA SEÑORIA S.A. EXPEDIENTE N° 2792-2005

Que el solicitante, la empresa PLAZA DE LA SEÑORIA S.A. con cédula jurídica número 3-101-290125, sociedad inscrita en la Sección Mercantil del Registro Nacional al tomo 488, asiento 12051, con domicilio social en San José de la estación del ferrocarril al pacifico 100 metros norte y 25 al este, edificio esquinero color gris, representada por el señor Yan Pierre March, con un solo apellido razón de su nacionalidad británica, mayor, casado, portador del pasaporte número 039859425 ha cumplido satisfactoriamente con todos los tramites estipulados en la Ley sobre la Zona Marítima-Terrestre y su Reglamento.

Que con fecha 21 de Enero del 2006, la empresa PLAZA DE LA SEÑORIA S.A presenta ante la Municipalidad de Cóbano una solicitud de concesión por un área de 5335.50m² ubicada exactamente entre los mojones número 92-94 del Instituto Geográfico Nacional en playa Santa Teresa de Cóbano, Distrito de Cóbano, Cantón Central, Provincia de Puntarenas.

Que el día 09 de Marzo del 2006, se realizó la inspección de campo sobre la parcela que se solicita en concesión.

Que los linderos de esta parcela son los siguientes: NORTE: Consejo Municipal Distrito de Cóbano, SUR: Consejo Municipal Distrito de Cóbano, ESTE: calle Publica, OESTE: Zona Publica.

Que la empresa PLAZA DE LA SEÑORIA S.A aportó el plano catastrado P-,963594-2004, por un área de 5335.50 m².

Que el edicto de Ley fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 55 del 19 de marzo del 2007, concediendo los 30 días hábiles para oír oposiciones, y que dentro del plazo concedido no se recibió en EL Concejo Municipal de Cóbano oposición a la solicitud de concesión.

Que la parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero de Playa Mal País; el cual fue declarado de actitud turística y aprobado como tal en sesión de Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo número 4249, artículo 4, inciso 9, del 25 de marzo de 1992, publicado en la Gaceta número 86 del 06 de mayo de 1992.

Que se colabora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el REGULADOR SECTOR COSTERO PLAYA MAL PAÍS, aprobado por parte de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en sesión ordinaria número 4912, artículo 5, inciso 13, celebrada el día 19 de abril de 1999, por parte de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en la sesión 4917, artículo 4, inciso 1), celebrada el día 01 de setiembre de 1999, y por la Municipalidad de Puntarenas en sesión ordinaria número 269, celebrada el 05 de marzo del 2001 y publicado en La Gaceta número 158 del 20 de agosto del 2001.

Que el uso de la parcela será destinado a ZONA RESIDENCIAL RECREATIVO (ZRR) que representa un área de 5335.05m². este mediante acuerdo del Concejo, tomado en sesión ordinaria número 29-08, artículo VI, inciso e, del día 01 de Setiembre del 2008, se aprobó el uso condicionado y anteproyecto para la empresa Plaza de la Señoría S.A. ubicada en el Plan Regulador de Mal País. Según lo establecido en el Plan en el Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector.

Que existe un informe de avalúo realizado por la Dirección General de Tributación Directa, número 397 del 18 de Agosto del 2008, el cual da a esta parcela un valor total de ciento setenta y seis millones setenta y un mil quinientos colones exactos (¢176.071.500.00) y un valor porcentual de treinta y tres mil colones por metro cuadrado que donde el canon anual que deben pagar será la suma de siete millones cuarenta y dos mil ochocientos sesenta colones exactos (7.042.860.00) el cual corresponde al (4%) por la Zona Residencial Recreativa (ZRR) de conformidad con el artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo-Terrestre.

Que una vez que se cuente con toda la infraestructura necesaria para el desarrollo del proyecto, deberá de iniciarse la construcción del mismo en un término de 24 meses.

Que no consta en el expediente oposición formal a la solicitud planteada por la empresa PLAZA DE LA SEÑORIA S.A. además de ajustarse a las disposiciones de la Ley sesenta cuarenta y tres, Ley de Zona Marítima-Terrestre.

Se recomienda su otorgamiento por un plazo de 20 años.

POR TANTO

Esta Intendencia, recomienda al Concejo Municipal de Cóbano la aprobación de la concesión solicitada por PLAZA DE LA SEÑORIA S.A Con cédula jurídica número 3-101-290125, sobre un terreno que consta de 5335.50m², con uso autorizado para ZONA

RESIDENCIAL RECREATIVA según lo establecido en el Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector. ****

2. Autorizar al Intendente Municipal a firmar el respectivo contrato de concesión”.

ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

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

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

Sra. Roxana Lobo Granados
Secretaria

Sr. Minor Jimenez Gutierrez
Presidente