

**ACTA ORDINARIA N° 24-2016
PERIODO CONSTITUCIONAL
2016 - 2020**

ACTA NÚMERO VEINTICUATRO – DOS MIL DIECISEIS DE LA SESIÓN ORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA ONCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISEIS A LAS DIECISIETE HORAS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE
Dunia Campos Salas.

CONCEJALES PROPIETARIOS
Fernando Quesada López
Eladio Picado Ramírez
Virginia Vargas Acosta

PRESIDENTA SUPLENTE

CONCEJALES SUPLENTE
Ronny Campos Muñoz
Manuel Alfredo Ovaros Elizondo
Ivannia Rodríguez Sánchez

INTENDENTA
Cinthya Rodríguez Quesada. Se retira temprano

VICE INTENDENTE

SECRETARIA
Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS
Dagoberto Villalobos Mayorga
Marcenette Castrillo Mena.

CONCEJALES SUPLENTE
Rolvin Salazar Rodríguez

ASISTENTES POR INVITACION

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

- I. RATIFICACION DEL ACTA ORDINARIA 23-2016**
- II. AUDIENCIAS Y JURAMENTACION**
- III. INFORME DE LA INTENDENCIA**
- IV. ASUNTOS TRAMITE URGENTE**
- V. INFORME DE LAS COMISIONES**
- VI. INFORME DE LOS CONCEJALES**
- VII. INFORME DE LA ADMINISTRACION**
- VIII. LECTURA DE CORRESPONDENCIA**

ARTICULO I. RATIFICACION DEL ACTA ORDINARIA 23-2016

- a. Se ratifica el acta ordinaria 23-2016 en todas sus partes.

ARTICULO II. AUDIENCIAS Y JURAMENTACION

Se dispensa

ARTICULO III. INFORME DE LA INTENDENCIA

- a. La celebración del 30 aniversario de la muni se trasladó para el día 16 de diciembre a las 5 pm. Ya que la modificación no va a salir a tiempo para el 25 de noviembre como estaba previsto.
- b. Hoy presente decisión inicial a la proveeduría para la reparación del camino Cóbano-La Esperanza en los sectores que nos corresponden a nosotros
- c. Anoche Puntarenas nos aprobó la modificación presupuestaria.
- d. El viernes tuve reunión con Turbinas se supone que ya arreglaron la cuesta de Playa Hermosa, pero los vecinos siguen insatisfechos
- e. El evento de cuadraciclos de Coyote pasó por Santa Teresa y Bello Horizonte.

RONNY. El viernes fue una catástrofe eran más de 150 carros y turbinas habían hecho las zanjas para la tubería y ellos pasaban por ahí, se metían en la zanja, dejaron eso desbaratado. El rally era en Coyote pero se vinieron por aquí. Hasta cerraban los caminos en el cruce de la Palmita cerraron la vía casi por dos horas, los vecinos estaban muy molestos y querían que como asociación interviniéramos.

CINTHYA. El rally si pasaba por Santa Teresa, un mes antes prevengo al alcalde de Nandayure, me dijo que si pondría detrás de eso, que iba a imaginar que nosotros seríamos los perjudicados, las fechas eran 7 y 8 y cobraban por todo eso.

FERNANDO: El evento en si como evento no paso por Santa Teresa?

CINTHYA. Si pasó por Santa Teresa, paso por Cóbano, pero a quien afecto fue a Santa Teresa y Bello Horizonte.

FERNANDO. Si pasaron por nuestro territorio tenemos derecho de pegar el grito ante los organizadores?

CINTHYA. Creo sería bueno sacar un acuerdo. Yo el sábado hablé con uno de los organizadores, estaba sumamente molesta y lo que me dijo fue tenemos que coordinarlo para el próximo año.

IVANNIA. Sería muy importante la nota, porque vi en Facebook criticando que nosotros dábamos permiso y como estaban las calles.

CINTHYA. El evento de rally de Playa Tambor contaba con todos los permisos y no toco el distrito de Cóbano

DUNIA. Bueno tomemos un acuerdo demostrando nuestro descontento.

CONSIDERANDO:

-Que la Asociación de Desarrollo de San Francisco de Coyote organizo un evento de rally de cuatriciclos y autos los día 7 y 8 de octubre del 2016

-Que el día 7 de octubre estos vehículos pasaron por nuestro distrito dejando destruidas las calles por donde transitaron

-Que hemos recibido muchas críticas en los medios de comunicación social por haber autorizado este evento

ACUERDO N°1

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “1. Manifestar a la Asociación de Desarrollo de San Francisco de Coyote de Nandayure, nuestro descontento por el evento de autos y cuatriciclos realizado el día 7 de octubre del 2016 el cual causó serios daños a nuestra red vial municipal, en detrimento de toda la comunidad. Evento del cual este Concejo tenía pleno desconocimiento ya que nunca se nos solicitó autorización para usar nuestras calles para la realización de esta actividad, se usaron nuestras vías sin el consentimiento de este Concejo, dejándolas en total deterioro, especialmente las de las comunidades de Santa Teresa y Bello Horizonte y vecinos muy molestos con este Municipio.

2. Informarles que nuestro municipio cuenta con poco presupuesto y muchos kilómetros de caminos que mantener y debemos garantizar a nuestros munícipes calles por lo menos transitables, por lo que jamás podríamos querer que vengan ciudadanos de otros lugares a divertirse destruyendo nuestros caminos, ellos los requieren para un rato, nosotros para nuestro quehacer cotidiano. Nos parece una falta de respeto para este Concejo Municipal de Distrito la actuación de la organización de este evento

3. Enviar copia a la Oficina de Tránsito, Dirección Regional de Educación, Ministerio de Salud, Concejo Municipal de Nandayure” ACUERDO UNANIME

f. El día de ayer nos reunimos con el Alcalde de Puntarenas. Nos pidió un acuerdo con respecto a los recursos de la 8114 del 2016 y los correspondientes al 2017 se fueron sin asignación presupuestaria para eso hay que presentar un PAO. Sería bueno que ustedes escucharan el audio de esa reunión.

ARTICULO IV. ASUNTOS TRAMITE URGENTE

DUNIA CAMPOS.

- a. Se convoca a sesión extraordinaria para el día jueves 13 a las 5p.m. a fin de escuchar el audio de la reunión con el Alcalde de Puntarenas y tomar el acuerdo solicitado
- b. Es importante asistir a la reunión del RECOMM y necesito se me comisione para tal fin
SE COMISIONA A LA SEÑORA DUNIA CAMPOS, sindico suplente para que asista a la reunión de la RECOMM el día jueves trece en Puntarenas y a las mujeres de este Concejo para que asistan a la reunión del INAMU en Puntarenas el día viernes

ARTICULO V. INFORME DE LAS COMISIONES

COMISION DE LA CONDICION DE LA MUJER Y ACCESIBILIDAD

- a. **Virginia Vargas Presidente.** ASUNTO. En el marco de la celebración del día de la no violencia contra la mujer (25 de noviembre) Invitar mediante acuerdo al Alcalde a la Lcda. Sandra Cecilia Rojas, coordinadora de Desarrollo Social de la Municipalidad de Esparza

CONSIDERANDO:

- Que la comisión de la Condición de la Mujer de este Concejo Municipal está organizando para el día 25 de noviembre una marcha de la celebración de día de la no violencia contra la mujer
- Que este será un día de charlas motivadoras e enriquecedoras para nuestras mujeres
- Que se conoce la capacidad de la coordinadora de Desarrollo Social de ese municipio con la cual sería un honor contar en dicha celebración

ACUERDO N°2

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “Solicitarle al Lic. Asdrúbal Calvo Chaves, Alcalde de la Municipalidad de Esparza, su autorización para que la Lida Sandra Cecilia Rojas, funcionaria de esa Institución, nos pueda acompañar el 25 de noviembre en la celebración del día de la no violencia contra la mujer a fin de que imparta una charla a las participantes e invitadas a la actividad” ACUERDO UNANIME

ARTICULO VI. INFORME DE LOS CONCEJALES

Se dispensa

ARTICULO VII. INFORME DE LA ADMINISTRACION

- a. **Recurso de revocatoria con apelación en subsidio de la recurrente Ángela Kock, cédula de residencia número 127600073901**

Al ser las diecisiete horas del once de Octubre del año dos mil dieciséis, el suscrito DAGOBERTO VILLALOBOS MAYORGA, mayor casado, comerciante, vecino de Mal País, portador de la cedula de identidad número seiscientos diez-ochocientos siete, es su condición de PRESIDENTE MUNICIPAL del Concejo Municipal de Distrito de

Cóbano, con cedula jurídica número TRES-CERO CERO SIETE - CERO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE, quien fue nombrado para el ejercicio de dicho cargo a partir del primero de mayo del año Dos Mil Dieciséis y hasta el treinta de abril del año Dos Mil Veinte, según Resolución número 1825-E11-2016 de las diez horas con cuarenta y cinco minutos del Once de Marzo del Dos Mil Dieciséis del Tribunal Supremo de Elecciones. El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano resuelve, basado en la recomendación legal de la asesora legal del Departamento de zona marítimo terrestre:

Haciendo referencia a la normativa que según el derecho nos ampara, específicamente al Código Municipal el cual hace referencia en lo que concierne a los Recursos indica en su *ARTÍCULO 154.- Cualquier acuerdo del concejo municipal, emitido directamente o conociendo en alzada contra lo resuelto por algún órgano municipal jerárquicamente inferior, estará sujeto a los recursos de revocatoria y de apelación. De tales recursos quedan exceptuados los siguientes acuerdos del concejo municipal: a) Los que no hayan sido aprobados definitivamente. b) Los de mero trámite de ejecución, confirmación o ratificación de otros anteriores y los consentidos expresa o implícitamente. c) Los que aprueben presupuestos, sus modificaciones y adiciones. d) Los reglamentarios. (Así reformado por el artículo 202, inciso 2) de la Ley N° 8508 de 28 de abril de 2006, Código Procesal Contencioso-Administrativo).*

RESULTANDO:

Que se recibe recurso de revocatoria con apelación en subsidio de la recurrente ANGELA KOCK cédula de residencia 127600073901 a título personal y en su condición de representante legal de la sociedad denominada LAS BRISAS DE DELICIAS DE COBANO SOCIEDAD ANONIMA con cédula jurídica número 3-101-269118, Que indica la señor recurrente:

Los siguientes vicios de nulidad absoluta seprodujeron en este acuerdo municipal:

La forma de la convocatoria. No se hizo de acuerdo a lo que seia1a el código de rito en su artículo 36.- que dice "El concejo podrá celebrar las sesiones extraordinarias que se requieren y a ellas deberán ser convocados todos sus miembros. Deberá convocarse por lo menos con veinticuatro horas de anticipación y el objeto de la sesión se señalará mediante acuerdo municipal o según el inciso k) () del artículo 17_ En las sesiones extraordinarias solo podrán conocerse los asuntos incluidos en la convocatoria, además los que, por unanimidad, acuerden conocer los miembros del concejo. (*Consultados los antecedentes de la presente ley pudo comprobarse que en realidad, se hace referencia al inciso m) del artículo 17)"La Convocatoria a la sesión extraordinaria 03-2016. no siguió lo ordenado y el objeto de la sesión no se hizo mediante acuerdo municipal o según el inciso k)(*) del artículo 17. Esta sesión extraordinaria solo podía conocer- los asuntos incluidos en la convocatoria que no cumplió con lo establecido. Porque las sesiones extraordinarias son aquellas que se convocan para conocer un asunto específico, en hora y día distinto de las ordinarias. Para tal propósito. tal sesión debe convocarse por lo menos con veinticuatro horas de anticipación. El objeto de este tipo de sesiones debe ser indicado por acuerdo municipal cuando la convocatoria sea efectuada por el concejo en pleno. Cosa que no se hizo. También, es posible que el alcalde municipal convoque a este tipo de sesiones al concejo por cuenta propia o cuando se lo solicitan por lo menos la tercera parte de los regidores propietarios con veinticuatro horas de anticipación, (inciso m) del artículo 17 en relación con el inciso 1) del artículo 27. En estos casos también deberá indicarse en la convocatoria los asuntos a tratar. En estas sesiones solo pueden conocerse los asuntos incluidos en la convocatoria.. además, los que, por unanimidad. acuerden conocer los miembros del concejo (artículo 37).*

La aprobación del plan regulador sin estar completo y sin haber cumplido las formalidades de ley. Como se supra cito el Plan Regulador aún no está completo y por eso es totalmente nulo su aprobación por el Consejo Municipal.

*La publicación de dicho plazo sin cumplir los requisitos de ley. El acuerdo impugnado ordeno la publicación a sabiendas de que no había cumplido todos los requisitos de ley, porque no estaba listo y porque se hizo en una sesión extraordinaria que no se COO\OCÓ con los requisitos de ley y su aprobación no siguió la normativa imperante en la materia Finalmente para que fuera por acuerdo definitivamente aprobado debemos entender todo aquel que así se declare previa moción de orden en ese sentido, que aquí no sucedió, no se hizo ninguna moción en ese sentido. El código municipal es muy claro con ese requisito y lo señala enfáticamente en su artículo 44_- que dice "los acuerdos del concejo originados por iniciativa del alcalde municipal o los regidores. se tomarán previa moción o proyecto escrito y firmado por los proponentes. los acuerdos se tomarán previo dictamen de una comisión y deliberación subsiguiente; solo el trámite de dictamen podrá dispensarse por medio de una votación calificada de los presentes." Es decir, necesariamente el procedimiento para la aprobación de acuerdos municipales establece la obligación de que cada uno de los proyectos de acuerdo esté precedido de un dictamen de comisión. Las comisiones están descritas en el artículo 49 (cm), de modo que la sesión del concejo municipal se asemeja al procedimiento seguido por la asamblea legislativa para la aprobación de leyes. La razón de ser es muy simple. Obedece a la deliberación previa de una comisión para que cuando llegue a discutirse al plenario del concejo municipal, lleve un dictamen previo de mayoría que incluya desde luego el criterio de la minoría., si es que lo hubiere. Así, el asunto está ya discutido en el momento de aprobación. Este procedimiento previo obviamente no impide que en el plenario del concejo municipal los regidores y síndicos puedan hacer uso de la palabra para continuar con las deliberaciones_ por lo que se ha previsto que existan dos momentos para la deliberación, la de la comisión y la del plenario. Ahora bien, dentro del procedimiento descrito existe una **excepción** y es que por- mayoría calificada de los presentes, se puede dispensar del trámite del dictamen previo de comisión. Cosa que no sucedió en el acuerdo impugnado. Solo puede declararse acuerdo en firme por las 2 terceras partes de los regidores propietarios y no de los presentes, Para lograr esa categoría, como ya Jo indique, el acuerdo debe ser objeto de una moción de orden a efectos de que sea definitivamente aprobado, y, logrado ese cometido, indicar expresamente la frase «definitivamente aprobado». Estos acuerdos se observan típicamente en caso de nombramientos emergentes, como ocurre cuando se debe sustituir temporalmente por cualquier causa, al secretario, auditor o al contador por aprobaciones urgentes de presupuesto o de gastos urgentes; o para enfrentar situaciones imprevisibles. La declaratoria de «definitivamente aprobado», impide la presentación de recursos de revisión por parte de los regidores y permite la ejecución inmediata del acuerdo, salvo que sea vetado o necesite de alguna aprobación o de publicación o modificación como en este caso.*

CONSIDERANDO

PRIMERO: Se le indica a la señora recurrente que la convocatoria a la sesión extraordinaria número 03-2016, artículo I, inciso a) del día nueve de junio del dos mil dieciséis del Concejo Municipal de Distrito de Còbano, Publicado en el alcance número 184 del diario oficial La Gaceta del miércoles 14 de setiembre del 2016, se realizó siguiendo la formalidad indicada en el Código Municipal que cita en su **ARTÍCULO 36.- El Concejo podrá celebrar las sesiones extraordinarias que se requieren y a ellas deberán ser convocados todos sus miembros. Deberá convocarse por lo menos con veinticuatro horas de anticipación y el objeto de la sesión se señalará mediante acuerdo municipal o según el inciso k) (*) del Artículo 17. En las sesiones extraordinarias solo podrán conocerse los asuntos incluidos en la convocatoria, además los que, por unanimidad, acuerden conocer los miembros del Concejo. (*Consultados los antecedentes de la presente ley, pudo comprobarse que en realidad, se hace referencia al inciso m) del Artículo 17) Y en el inciso m del artículo 17, que cita: m) Convocar al Concejo a sesiones extraordinarias o cuando se lo solicite, con veinticuatro horas de anticipación, por lo menos la tercera parte de los regidores propietarios.**

SEGUNDO: Se le indica a la señora recurrente que, el Concejo Municipal de Distrito de Còbano publicó en el La Gaceta Nº196 del 18 de mayo del 2012 acuerdo para dar audiencia pública respecto al Plan Regulador Integral Cabuya-Montezuma el cual cita literalmente:

"LA GACETA N2 96 DEL 18 DE MAYO DEL 2012

CONCEJO MUNICIPAL DE CÓBANO

El Concejo Municipal de Còbano, en sesión ordinaria número 16-12 artículo VI, inciso A, acuerda: "En cumplimiento del artículo 17, inciso 1 de la Ley de Planificación Urbana, convocar a audiencia pública para dar a conocer el Plan Regulador Costero Cabuya- Montezuma el día 22 de junio del 2012, a las 10:00 horas en el salón denominado Los Caraos ubicado en el campo ferial de la Asociación de Desarrollo Integral. Acuerdo definitivamente aprobado.

Còbano, 10 de mayo del 2012.-Departamento de Secretaría.-Roxana Lobo Granados, Secretaria Municipal.-! vez.- (IN2012041113)."

Que además se colocaron avisos, con el fin de dar a conocer a la comunidad la fecha y hora de la audiencia.

Que la Ley 4240 de Planificación Urbana, indica en su Artículo 17.- *Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:*

- 1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles;*
- 2) Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquélla hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13;*
- 3) Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y*
- 4) Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones.*

Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de sus reglamentos.

El artículo 17 de La Ley Planificación Urbana establece tácitamente una audiencia, no indica que debe haber más de una, o que deba de haber otra para aprobar las modificaciones del Plan Regulador.

En el departamento de Zona Marítimo Terrestre consta lista con nombre, número de cédula y firma de las personas que asistieron a la audiencia.

Que consta en el departamento de Zona Marítimo Terrestre informe de las observaciones planteadas en la audiencia, que se desprende de dicho informe que fueron un total de 205 las cuales fueron analizadas por la comisión tripartita INVU-ICT-CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO. Que algunas de las recomendaciones fueron acogidas, que las modificaciones surgidas al Plan Regular Integral Cabuya-Montezuma fueron a raíz de algunas observaciones en la audiencia, de estudios técnicos realizados por los profesionales en cada rama y a las observaciones de campo.

Se le indica a la señora recurrente que el Concejo Municipal de Còbano lo que realiza a través del acuerdo recurrido es aprobar el Plan Regulador integral Cabuya-Montezuma, después de haber concluido éste Plan Regulador con todas las etapas previas como son los estudios técnicos, la audiencia pública, observaciones de los administrados, que ya se había comisionado a la Comisión de Zona Marítimo Terrestre para lo de su cargo.

le indica a la señora recurrente que la Zona Marítimo Terrestre es propiedad del Estado, tal y como lo indica literalmente la Ley 6043 de Zona Marítimo Terrestre en su Artículo 1º.- *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.

Que el Instituto Costarricense de Turismo es la superior vigilancia de la zona marítimo y que corresponde a las Municipalidades y Concejos Municipales la administración y usufructo de la zona marítimo, que es atreves de la Concesión aprobada he inscrita que los habitantes pueden adquirir derechos derivados de la concesión con las limitantes indicados en la Ley 6043 de Zona Marítimo Terrestre.

Tal como lo cita la Ley 6043 de Zona Marítimo Terrestre:

Artículo 2º.- Corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de todo lo referente a la zona marítimo terrestre.

Artículo 3º.- 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 31.- Todos los planos de desarrollos urbanos o turísticos que afecten la zona marítimo terrestre deberán ser aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, así como por los demás organismos oficiales que tuvieren competencia para intervenir al efecto de acuerdo con la ley.

Solamente podrán intervenir, en desarrollos turísticos en la zona marítimo terrestre o con acceso a ella, personas físicas o jurídicas costarricenses que puedan tener concesiones. Igualmente podrán intervenir entidades extranjeras siempre que se trate de empresas turística, cuyo capital para el desarrollo pertenezca en más de un cincuenta por ciento a costarricenses.

El Reglamento a la Ley 6043 de Zona Marítimo Terrestre establece en su Artículo 20.- *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.*

Que es facultad del Instituto Costarricense de Turismo y de las Municipalidades velar por el desarrollo y planificación de la Zona, que es necesaria la continuación del desarrollo, que se consideró dentro del Plan Regulador Costero Cabuya –Montezuma que actualmente existe un pueblo completo en esa área planificada.

Recapitulando:

Que el Plan Regulador Cabuya- Montezuma se desarrolló bajo el ordenamiento jurídico que cobija la materia de Zona Marítimo Terrestre, apegado al bloque de legalidad, que intervino en la elaboración del Plan Regulador Cabuya –Montezuma la comisión Tripartita integrada por: Instituto de Vivienda y Urbanismo, Instituto Costarricense de Turismo, Concejo Municipal de Còbano.

Que éste Plan Regulador Cabuya- Montezuma cumplió todas las etapas del debido proceso, que la elaboración de este Plan Regulador Cabuya-Montezuma dio inicio desde el año 2011 y culminó en el año 2016 precisamente cumpliendo todas las etapas y estudios técnicos respectivos.

A la Luz de lo antes expuesto se vislumbra con toda claridad que no hay ninguna nulidad en la elaboración del Plan Regulador Cabuya-Montezuma, que es un esfuerzo conjunto de instituciones para lograr una adecuada planificación de la zona, que se realizó este plan regulador amparado de las leyes de Zona Marítimo Terrestre, Ley de Planificación Urbana, Manual para la Elaboración de Los Planes Reguladores Costeros del ICT y otras leyes conexas.

POR TANTO

Por lo antes expuesto este Concejo rechaza el Recurso de Revocatoria presentado por la recurrente ANGELA KOCK cédula de residencia 127600073901. Y se eleva el **Recurso de Apelación en Subsidio** ante el Tribunal Superior Contencioso-Administrativo, al amparo del artículo 156 del Código Municipal.

Se cita y se emplaza a las partes para que dentro del plazo improrrogable de cinco días hábiles a partir de la notificación de esta resolución, comparezca ante el citado superior jerárquico impropio Tribunal Superior Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Tercera con Sede en el Segundo Circuito Judicial de San José, a hacer valer sus derechos. Advirtiéndosele por medio idóneo en alzada para recibir notificaciones, so pena de tenérseles por notificado con el solo transcurso de 24 horas, sino se efectúa ese señalamiento, o si el medio indicado no resultare andoneo para estos efectos. NOTIFIQUESE. Esta resolución a los recurrentes en el lugar señalado.

Se adjunta para los honorables miembros del Tribunal Contencioso Administrativo, CD con copia de las láminas y reglamento del Plan Regulador Cabuya-Montezuma, en el cual se puede observar que contiene todos los elementos de los cuales dice el recurrente que carece.

Votan a favor los Concejales Dunia , Eladio Antonio Picado Ramírez, Fernando Quesada López y Virginia Vargas 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. Recurso de Apelación en Subsidio presentado por M MASAI SOCIEDAD ANÓNIMA contra la Resolución CYV-020-2016, dictado por la oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano

Al ser las diecisiete horas del once de Octubre del año dos mil dieciséis, el suscrito DAGOBERTO VILLALOBOS MAYORGA, mayor casado, comerciante, vecino de Mal País, portador de la cedula de identidad número seiscientos diez-ochocientos siete, es su condición de PRESIDENTE MUNICIPAL del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, con cedula jurídica número TRES-CERO CERO SIETE - CERO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE, quien fue nombrado para el ejercicio de dicho cargo a partir del primero de mayo del año Dos Mil Dieciséis y hasta el treinta de abril del año Dos Mil Veinte, según Resolución número 1825-E11-2016 de las diez horas con cuarenta y cinco minutos del Once de Marzo del Dos Mil Dieciséis del Tribunal Supremo de Elecciones. El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano basado en la recomendación legal de la asesora legal del Departamento de zona marítimo terrestre y del Ingeniero Rodrigo Vasquez en calidad de topografo de ese departamento, resuelve:

Recurso de Apelación en Subsidio, contra la Resolución CYV-020-2016, dictado por la oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, y notificada en fecha 13 de Julio del 2016.

Haciendo referencia a la normativa que según el derecho nos ampara, específicamente PRIMERO.- Según lo dispuesto en el artículo 51 del Decreto Ejecutivo 37278-MP-H-T-DDL, el cual hace referencia en lo que concierne a los Recursos Ordinarios, que se establecen a partir del párrafo segundo del Artículo 19 de la Ley 7509, Ley de Impuestos Sobre Bienes Inmuebles y su Reglamento que literalmente indica: "Cuando exista una valoración general o particular de bienes inmuebles realizada por la municipalidad, y el sujeto pasivo no acepté el monto asignado, este dispondrá de quince días hábiles, contados a partir de la notificación respectiva, para presentar formal recurso de revocatoria ante la oficina de valoraciones. Esta dependencia deberá resolverlo en un plazo máximo de quince días hábiles. Si el recurso fuere declarado sin lugar, el sujeto pasivo podrá presentar formal recurso de apelación ante el concejo municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la oficina. El contribuyente podrá impugnar la resolución del concejo municipal ante el Tribunal Fiscal Administrativo, en el término de quince días hábiles, según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. El citado Tribunal deberá resolver en un plazo máximo de cuatro meses contados desde la interposición del recurso. Mientras el Tribunal no se pronuncie sobre el fondo del asunto en resolución administrativa, continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará. Una vez dictada esta resolución y notificadas las partes, se dará por agotada la vía administrativa"

RESULTANDO:

El día 20 de setiembre del año 2016 se recibe Recurso de Apelación, contra la Resolución CYV-020-2016, dictada por la oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, y notificada en fecha 13 de Julio del 2016, respecto a un lote en la Zona Marítimo Terrestre, localizado en el Plan Regulador de Playa Carmen, Distrito de Cóbano, cantón central, provincia de Puntarenas, expediente administrativo N° 2793-2005, con un área de 7,363.52 m2, según Plano Catastrado número P-942706-2004, terreno cuyos usos son de Zona de Protección Forestal y Zona Residencial de Baja Densidad, de conformidad al Plan Regulador vigente de Playa Carmen, presentado por el señor JEAN PIERRE RATTON CHARBONNEL, mayor de edad, costarricense, portador del número de cédula 4-095-022, en calidad de apoderado generalísimo de la concesión a nombre de M MASAI SOCIEDAD ANÓNIMA.

Señala el recurrente que presentó recurso de Apelación contra el avalúo **CYV-020-2015** en fecha 20-09-2016 en el que objeta textualmente que:

PRIMERO: El artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre atribuye a cada municipalidad la responsabilidad de regular las condiciones respecto a los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre a través de un "reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente". Por su parte, el artículo 4º del decreto ejecutivo No 37882 del 24 de julio del 2013 estableció un transitorio único con el objeto de regular de manera temporal y excepcional el pago de dichos cánones, consagrándose en él, la utilización de los porcentajes establecidos en el artículo 49 del RLZMT hasta tanto las municipalidades emitieran la normativa requerida a tales efectos.

Así las cosas , y siendo que se cumplirán tres años desde la entrada en vigencia de la reforma, solicitamos que, de previo al cobro de cualquier canon calculado a la luz del artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, **esa Municipalidad emita el reglamento -técnicamente fundamentado-** que regule las condiciones respecto de los porcentajes sobre el valor de los lotes y a aplicarse para el cálculo del monto de aquellos cánones anuales a cubrirse por los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre. (negrita es del original).

SEGUNDO: Que existe una aplicación errónea de la norma en el avalúo y consecuentemente, en la determinación del monto total a pagar, en la medida que se incorpora dentro del cálculo un importante monto relativo a un área y uso cuyo pago no está previsto en el ordenamiento jurídico; esto es, la Zona de Protección Forestal.

TERCERO: Indica el recurrente que es evidente que el terreno (Zona de Protección) carece del valor económico y productivo que precisamente viene a determinar el porcentaje a pagar por el concesionario según cada caso.

CUARTO: Reitera que según puede advertirse, el artículo previo a la reforma constituye una lista taxativa de usos, los cuales implicaban el pago de un porcentaje determinado en función de su naturaleza. Dentro de estos supuestos, el artículo 49 del RLZMT no establece un parámetro aplicable para el caso de una Zona de Protección Forestal. (resaltado y negrita es del original).

QUINTO: Continúa el recurrente indicando que En la cláusula sexta del Considerando II del Contrato de Concesión entre el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y la Sociedad M-Masai S.A. se acordaron las condiciones y valores que debía pagar en ese entonces el concesionario, conforme el avalúo número 295-2007 del doce de noviembre del dos mil siete. No obstante, en la misma cláusula acertadamente se indicó que "*el canon será revisado conforme a lo establecido en el artículo cincuenta del Reglamento a la Ley supracitada*". (cursiva y subrayado es del original).

Dicho artículo refiere precisamente al avalúo realizado en esta oportunidad vía resolución CYV-020-2016 de las once horas del día 14 de junio del 2016, cuyo objeto es precisamente actualizar y ajustar el monto del canon a pagar por parte del concesionario, de manera que responda adecuadamente a su valor y utilidad real, en aplicación de los parámetros normativos y regulatorios vigentes. Lo cierto es que la aplicación de los parámetros de pago de un 3% para la Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD) y de un 2% para la Zona de Protección Forestal (ZPF) fueron aspectos y consideraciones propias del avalúo número 295-2007, que en forma alguna vienen a sujetar lo que se disponga en avalúos posteriores.

Los componentes del avalúo y el monto a pagar por concepto del Canon por uso de la Zona Marítimo Terrestre no son elementos estáticos y definitivos del Contrato, por el contrario, son expresamente objeto de revisión conforme la cláusula sexta del Considerando II del Contrato. Carece de sentido remitir en un nuevo avalúo a las condiciones fijadas en el avalúo anterior, ya que el objeto de la revisión es precisamente corregir y ajustar las condiciones del avalúo original, que en este caso fue realizado hace casi 9 años.

SEXTO: Que para el momento en que se realizó el avalúo número 295-2007, el artículo 49 del RLZMT establecía la aplicación de parámetros fijos y porcentajes cerrados para cada uno de los posibles usos del inmueble -dentro de lo cual, reiteramos, no se establecía en todo caso un parámetro aplicable para el caso de una Zona de Protección Forestal- ; no obstante, con la reforma introducida en el año 2013, dichos parámetros pasaron a representar el porcentaje tope para la fijación del canon, estableciéndose así que las municipalidades en adelante cobrarán para un 'uso agropecuario' hasta un 2% y para un 'uso habitacional' hasta un 3%.

En consecuencia, para el caso de la Zona de Protección Forestal, no es cierto que la Municipalidad haya determinado cobrar el monto mínimo posible al concesionario; está cobrando más bien la cifra tope dentro de la categoría que determinó encasillarlo (uso agropecuario).

Solicita el recurrente:

Revocar en lo conducente la resolución CYV-020-2016 de las once horas del día 14 de junio del 2016, y en su lugar, esa Municipalidad ajuste el avalúo para **el pago del canon, considerando -única y exclusivamente- el área de 2,556.129 m² ubicada en la Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD), excluyendo así del canon el área de 4,838.167 m² ubicada en Zona de Protección Forestal (ZPF)**, por las razones expuestas supra. (negrita es del original).

Ordenar la suscripción de una adenda al Contrato de Concesión entre el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y la Sociedad M-Masai S.A. suscrito a las ocho horas del catorce de diciembre del año dos mil nueve, que incorpore los cambios derivados del nuevo avalúo, conforme a los términos indicados anteriormente. Concordantemente, eliminar las referencias sobre el avalúo número 295-2007 que ya no se encontraría vigente, especialmente en lo que refiere a la cláusula sexta del Considerando II del Contrato, que incluyó el cobro de un 2% por concepto de la Zona de Protección Forestal.

Asimismo, proceda esa Municipalidad a cumplir con lo dispuesto en el artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, **y emita el reglamento (técnicamente fundamentado)** que regule las condiciones respecto

a los cánones anuales que deben pagar los concesionarios y permisionarios de la zona marítimo terrestre en el Distrito de Cóbano. (negrita es del original).

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que el decreto 37882-MP-H-TUR por ningún motivo obliga a las municipalidades a realizar de forma inmediata el reglamento técnicamente fundamentado y menos aún a inhibirse del cobro del canon por no contar con el mismo. Por lo que al no contarse con dicho reglamento, este Concejo Municipal no puede dejar de actualizar el pago del canon, cada cinco años, en apego al artículo 1 del decreto ejecutivo N° 37278-MP-H-T-DDL, el cual modifica el artículo 50 del Reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre.

SEGUNDO.- Se le indica al señor administrado que las Zonas de Protección Forestal disponen de una serie de usos permitidos y condicionales, definidos en el plan regulador vigente de Playa Carmen, los cuales son usos permitidos: Áreas de descanso y estar, Áreas de almuerzo campestre, y senderos peatonales, y dentro de los usos condicionales se pueden realizar ranchos para almuerzos y juegos de niños. Aunado a esto, la concesionaria está dando un uso privativo a la Zona de Protección Forestal, la cual forma parte integra del área solicitada en concesión, por medio de la cual, por ejemplo, puede acceder y disfrutar de forma plena la Zona Publica, frente a su concesión. En vista de esto se dispone que se deba de pagar un canon en contraprestación por los usos permitidos en estas zonas, que para tal caso se ajusta al mínimo establecido en el artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre (dos por ciento).

Además, se debe hacer mención que el pago de 2% por la Zona de Protección Forestal se encuentra dentro de las cláusulas contractuales del contrato de concesión firmado por el apoderado generalísimo de M-MASAI SOCIEDAD ANÓNIMA, mismo que corre en el folio 54 del expediente administrativo 2793-05.

TERCERO.- Que como se mencionó en el considerando anterior, la Zona de Protección Forestal si cuenta con una serie de usos permitidos para explotar dicha zona. Cabe mencionar que esta zona forma parte integra de la concesión y que viene a complementar, de forma sostenida, las actividades que se desarrollen en la totalidad de la concesión.

CUARTO.- Se le indica al señor administrado, que el ordenamiento jurídico, específicamente en el transitorio del Reglamento a la Ley 6043 sobre Zona Marítimo Terrestre, que en tanto las Municipalidades no cuenten con Reglamento, aplicaran para efectos del cobro de canon anual, los porcentajes establecidos en dicha norma, antes de la modificación. En ningún caso la norma es exclusiva del cobro de canon a las Zonas de Protección Forestal, y un recurso de revocatoria o un avalúo no son el medio para hacer la exclusión de área de la finca concesionada, siendo que la única forma de que se excluya el área de Zona de Protección Forestal del avalúo, es que esta área no forme parte de la finca Concesionada, no debe el perito topógrafo ser omiso en valorar una porción de terreno de la finca, por no tener un desarrollo acorde a lo que el administrado prefiera.

QUINTO.- Como se comenta en el Considerando anterior, no puede el Perito Valuador omitir que el terreno en maras, cuenta con una Zona de Protección Forestal, que está la concesionaria disfrutando de forma plena y privativa. Que tal y como se aprecia en la distribución de usos del plano de catastro P-942706-2004, la Zona de Protección Forestal corresponde a una gran porción del terreno dado en concesión, por lo que el concesionario desde un principio tuvo amplio conocimiento de ello, que hasta este momento quiera gestionar la manera de evadir cargas con respecto a dicha zona, no es la forma oportuna de realizarlo.

SEXTO.- Se le indica al señor administrado que actualmente este Concejo Municipal no cuenta con el Reglamento técnicamente fundamentado para cobro de canon del Plan Regulador de Playa Carmen, razón por la cual se cobra el canon en relación a los porcentajes establecidos en el artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre (N° 7841-P). Y que para efectos del artículo 49 el porcentaje de 2% si es el mínimo establecido para cobro de canon.

POR TANTO

Este Concejo Municipal de Distrito rechaza Recurso de Apelación presentado por JEAN PIERRE RATTON CHARBONNEL, en calidad de apoderado generalísimo de la concesión M MASAI SOCIEDAD ANONIMA., contra la Resolución CYV-020-2016, dictado por la Oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, y notificada en fecha 13 de Julio del 2016 y se eleve al Tribunal Fiscal Administrativo, en aplicación del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.. NOTIFIQUESE. 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. Recurso de Apelación en Subsidio presentado por Comercial Jepira Sociedad Anónima contra la Resolución CYV-022-2016, la cual notifica el Avalúo CYV-019-2016, dictado por la oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, y notificada en fecha 13 de Julio del 2016.

Al ser las diecisiete horas del once de Octubre del año dos mil dieciséis, el suscrito DAGOBERTO VILLALOBOS MAYORGA, mayor casado, comerciante, vecino de Mal País, portador de la cedula de identidad número seiscientos diez-ochocientos siete, es su condición de PRESIDENTE MUNICIPAL del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, con cedula jurídica número TRES-CERO CERO SIETE - CERO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE, quien fue nombrado para el ejercicio de dicho cargo a partir del primero de mayo del año Dos Mil Dieciséis y hasta el treinta de abril del año Dos Mil Veinte, según Resolución número 1825-E11-2016 de las diez horas con cuarenta y cinco minutos del Once de Marzo del Dos Mil Dieciséis del Tribunal Supremo de Elecciones. El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano basado en la recomendación legal de la asesora legal del Departamento de zona marítimo terrestre y del Ingeniero Rodrigo Vásquez en calidad de topógrafo de ese departamento, resuelve:

Recurso de Apelación en Subsidio, contra la Resolución CYV-022-2016, la cual notifica el Avalúo CYV-019-2016, dictado por la oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, y notificada en fecha 13 de Julio del 2016:

Haciendo referencia a la normativa que según el derecho nos ampara, específicamente PRIMERO.- Según lo dispuesto en el artículo 51 del Decreto Ejecutivo 37278-MP-H-T-DDL, el cual hace referencia en lo que concierne a los Recursos Ordinarios, que se establecen a partir del párrafo segundo del Artículo 19 de la Ley 7509, Ley de Impuestos Sobre Bienes Inmuebles y su Reglamento que literalmente indica: "Cuando exista una valoración general o particular de bienes inmuebles realizada por la municipalidad, y el sujeto pasivo no aceptó el monto asignado, este dispondrá de quince días hábiles, contados a partir de la notificación respectiva, para presentar formal recurso de revocatoria ante la oficina de valoraciones. Esta dependencia deberá resolverlo en un plazo máximo de quince días hábiles. Si el recurso fuere declarado sin lugar, el sujeto pasivo podrá presentar formal recurso de apelación ante el concejo municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la oficina. El contribuyente podrá impugnar la resolución del concejo municipal ante el Tribunal Fiscal Administrativo, en el término de quince días hábiles, según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. El citado Tribunal deberá resolver en un plazo máximo de cuatro meses contados desde la interposición del recurso. Mientras el Tribunal no se pronuncie sobre el

fondo del asunto en resolución administrativa, continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará. Una vez dictada esta resolución y notificadas las partes, se dará por agotada la vía administrativa”

RESULTANDO:

El día 20 de setiembre del año 2016 se recibe Recurso de Apelación, contra la Resolución CYV-022-2016, la cual notifica el Avalúo CYV-019-2016, dictado por la oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, y notificada en fecha 13 de junio del 2016, respecto a un lote en la Zona Marítimo Terrestre, localizado en el Plan Regulador de Playa Carmen, Distrito de Cóbano, cantón central, provincia de Puntarenas, expediente administrativo N° 2790-2005, con un área de 5,420.53 m², según Plano Catastrado número P-942708-2004, terreno cuyos usos son de Zona de Protección Forestal y Zona Residencial de Baja Densidad, de conformidad al Plan Regulador vigente de Playa Carmen, presentado por el señor JEAN PIERRE RATTON CHARBONNEL, mayor de edad, costarricense, portador del número de cédula 4-095-022, en calidad de apoderado generalísimo de la concesión a nombre de COMERCIAL JEPIRA SOCIEDAD ANÓNIMA.

Señala el recurrente que presentó recurso de revocatoria contra el avalúo CYV-019-2015 en fecha 20-09-2016 en el que objeta textualmente que:

PRIMERO.- *El artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre atribuye a cada municipalidad la responsabilidad de regular las condiciones respecto a los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre a través de un "reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente". Por su parte, el artículo 4º del decreto ejecutivo No 37882 del 24 de julio del 2013 estableció un transitorio único con el objeto de regular de manera temporal y excepcional el pago de dichos cánones, consagrándose en él, la utilización de los porcentajes establecidos en el artículo 49 del RLZMT hasta tanto las municipalidades emitieran la normativa requerida a tales efectos.*

Así las cosas , y siendo que se cumplirán tres años desde la entrada en vigencia de la reforma, solicitamos que, de previo al cobro de cualquier canon calculado a la luz del artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, esa Municipalidad emita el reglamento -técnicamente fundamentado- que regule las condiciones respecto de los porcentajes sobre el valor de los lotes y a aplicarse para el cálculo del monto de aquellos cánones anuales a cubrirse por los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre. (negrita es del original).

SEGUNDO: *Que existe una aplicación errónea de la norma en el avalúo y consecuentemente, en la determinación del monto total a pagar, en la medida que se incorpora dentro del cálculo un importante monto relativo a un área y uso cuyo pago no está previsto en el ordenamiento jurídico; esto es, la Zona de Protección Forestal.*

TERCERO: *Indica el recurrente que es evidente que el terreno (Zona de Protección) carece del valor económico y productivo que precisamente viene a determinar el porcentaje a pagar por el concesionario según cada caso.*

CUARTO: *Reitera que según puede advertirse, el artículo previo a la reforma constituye una lista taxativa de usos, los cuales implicaban el pago de un porcentaje determinado en función de su naturaleza. Dentro de estos supuestos, el artículo 49 del RLZMT no establece un parámetro aplicable para el caso de una Zona de Protección Forestal. (resaltado y negrita es del original).*

QUINTO: *Continúa el recurrente indicando que En la cláusula sexta del Considerando II del Contrato de Concesión entre el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y la Sociedad Comercial Jepira S.A. se acordaron las condiciones y valores que debía pagar en ese entonces el concesionario. conforme el avalúo número 296-2007 del doce de noviembre del dos mil siete. No obstante, en la misma cláusula acertadamente se indicó que "el canon será revisado conforme a lo establecido en el artículo cincuenta del Reglamento a la Ley supracitada". (cursiva es del original).*

Dicho artículo refiere precisamente al avalúo realizado en esta oportunidad vía resolución CYV-019-2016 de las nueve horas del día 13 de junio del 2016, cuyo objeto es precisamente actualizar y ajustar el monto del canon a pagar por parte del concesionario, de manera que responda adecuadamente a su valor y utilidad real, en aplicación de los

parámetros normativos y regulatorios vigentes. Lo cierto es que la aplicación de los parámetros de pago de un 3% para la Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD) y de un 2% para la Zona de Protección Forestal (ZPF) fueron aspectos y consideraciones propias del avalúo número 296-2007, que en forma alguna vienen a sujetar lo que se disponga en avalúos posteriores.

Los componentes del avalúo y el monto a pagar por concepto del Canon por uso de la Zona Marítimo Terrestre no son elementos estáticos y definitivos del Contrato, por el contrario, son expresamente objeto de revisión conforme la cláusula sexta del Considerando II del Contrato. Carece de sentido remitir en un nuevo avalúo a las condiciones fijadas en el avalúo anterior, ya que el objeto de la revisión es precisamente corregir y ajustar las condiciones del avalúo original, que en este caso fue realizado hace casi 9 años.

SEXTO: *Que para el momento en que se realizó el avalúo número 296-2007, el artículo 49 del RLZMT establecía la aplicación de parámetros fijos y porcentajes cerrados para cada uno de los posibles usos del inmueble -dentro de lo cual, reiteramos, no se establecía en todo caso un parámetro aplicable para el caso de una Zona de Protección Forestal- ; no obstante, con la reforma introducida en el año 2013, dichos parámetros pasaron a representar el porcentaje tope para la fijación del canon, estableciéndose así que las municipalidades en adelante cobrarán para un 'uso agropecuario' hasta un 2% y para un 'uso habitacional' hasta un 3%.*

En consecuencia, para el caso de la Zona de Protección Forestal, no es cierto que la Municipalidad haya determinado cobrar el monto mínimo posible al concesionario; está cobrando más bien la cifra tope dentro de la categoría que determinó encasillarlo (uso agropecuario).

Solicita el recurrente:

- 1. Revocar en lo conducente la resolución CYV-019-2016 de las nueve horas del día 13 de junio del 2016, y en su lugar, esa Municipalidad ajuste el avalúo para el pago del canon, considerando -única y exclusivamente- el área de 2,074.558 m2 ubicada en la Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD), excluyendo así del canon el área de 3,345.975 m2 ubicada en Zona de Protección Forestal (ZPF), por las razones expuestas supra. (negrita es del original).*
- 2. Ordenar la suscripción de una adenda al Contrato de Concesión entre el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y la Sociedad Comercial Jepira S.A. suscrito a las nueve horas y cincuenta minutos del veintiséis de octubre del año dos mil nueve, que incorpore los cambios derivados del nuevo avalúo, conforme a los términos indicados anteriormente. Concordantemente, eliminar las referencias sobre el avalúo número 296-2007 que ya no se encontraría vigente, especialmente en lo que refiere a la cláusula sexta del Considerando II del Contrato, que incluyó el cobro de un 2% por concepto de la Zona de Protección Forestal.*
- 3. Asimismo, proceda esa Municipalidad a cumplir con lo dispuesto en el artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, y emita el reglamento (técnicamente fundamentado) que regule las condiciones respecto a los cánones anuales que deben pagar los concesionarios y permisionarios de la zona marítimo terrestre en el Distrito de Cóbano. (negrita es del original).*

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que el decreto 37882-MP-H-TUR por ningún motivo obliga a las municipalidades a realizar de forma inmediata el reglamento técnicamente fundamentado y menos aún a inhibirse del cobro del canon por no contar con el mismo. Por lo que al no contarse con dicho reglamento, este Concejo Municipal no puede dejar de actualizar el pago del canon, cada cinco años, en apego al artículo 1 del decreto ejecutivo N° 37278-MP-H-T-DDL, el cual modifica el artículo 50 del Reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre.

SEGUNDO.- Se le indica al señor administrado que las zonas de protección disponen de una serie de usos permitidos y condicionales, definidos en el plan regulador vigente de Playa Carmen, los cuales son usos permitidos: Áreas de descanso y estar, Áreas de almuerzo campestre, y senderos peatonales, y dentro de los usos condicionales se pueden realizar ranchos para almuerzos y juegos de niños. Aunado a esto, la concesionaria está dando un uso

privativo a la zona de protección forestal, la cual forma parte integra del área solicitada en concesión, por medio de la cual, por ejemplo, puede acceder y disfrutar de forma plena la Zona Publica, frente a su concesión. En disposición se debe pagar un canon en contraprestación por los usos permitidos en estas zonas, que para tal caso se ajusta al mínimo establecido en el artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre (dos por ciento).

Además, se debe hacer mención que el pago de 2% por la Zona de Protección Forestal se encuentra dentro de las cláusulas contractuales del contrato de concesión firmado por el apoderado generalísimo de COMERCIAL JEPIRA SOCIEDAD ANÓNIMA, mismo que corre en el folio 51 del expediente administrativo 2790-05.

TERCERO.- Que como se mencionó en el considerando anterior, la Zona de Protección Forestal si cuenta con una serie de usos permitidos para explotar dicha zona. Cabe mencionar que esta zona forma parte integra de la concesión y que viene a complementar, de forma sostenida, las actividades que se desarrollen en la totalidad de la concesión.

CUARTO.- Se le indica al señor administrado, que el ordenamiento jurídico, específicamente en el transitorio del Reglamento a la Ley 6043 sobre Zona Marítimo Terrestre, que en tanto las Municipalidades no cuenten con Reglamento, aplicaran para efectos del cobro de canon anual, los porcentajes establecidos en dicha norma, antes de la modificación. En ningún caso la norma es exclusiva del cobro de canon a las Zonas de Protección Forestal, y un recurso de revocatoria o un avalúo no son el medio para hacer la exclusión de área de la finca concesionada, siendo que la única forma de que se excluya el área de Zona de Protección Forestal del avalúo, es que esta área no forme parte de la finca Concesionada, no debe el perito topógrafo ser omiso en valorar una porción de terreno de la finca, por no tener un desarrollo acorde a lo que el administrado prefiera.

QUINTO.- Como se comenta en el Considerando anterior, no puede el Perito Valuador omitir que el terreno en maras, cuenta con una Zona de Protección Forestal, que está la concesionaria disfrutando de forma plena y privativa. Que tal y como se aprecia en la distribución de usos del plano de catastro P-942708-2004, la Zona de Protección Forestal corresponde a una gran porción del terreno dado en concesión, por lo que el concesionario desde un principio tuvo amplio conocimiento de ello, que hasta este momento quiera gestionar la manera de evadir cargas con respecto a dicha zona, no es la forma oportuna de realizarlo.

SEXTO.- Se le indica al señor administrado que actualmente este Concejo Municipal no cuenta con el Reglamento técnicamente fundamentado para cobro de canon del Plan Regulador de Playa Carmen, razón por la cual se cobra el canon en relación a los porcentajes establecidos en el artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre (Nº 7841-P). Y que para efectos del artículo 49 el porcentaje de 2% si es el mínimo establecido para cobro de canon.

POR TANTO

El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano resuelve rechazar el Recurso de Apelación presentado por JEAN PIERRE RATTON CHARBONNEL, en calidad de apoderado generalísimo de la concesión COMERCIAL JEPIRA S.A., contra la Resolución CYV-022-2016, la cual notifica el Avalúo CYV-019-2015, dictado por la Oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, y notificada en fecha 13 de Julio del 2016 y se eleve al Tribunal Fiscal Administrativo, en aplicación del Código de Normas y Procedimientos Tributarios..
NOTIFIQUESE.

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 VIII. LECTURA DE CORRESPONDENCIA

- a. **Lcda. Yulian Bonilla González y Lic. Alexander Cascante Alfaro. Despacho Oficialía Mayor. División Administrativa. Ministerio de Salud.**

ASUNTO. OFICIO CMDCS 243-2016. Solicitud de asignación de plaza. Indican que por las directrices presidenciales emitidas en los últimos años dirigidas a la contención del gasto público hacen que se vean imposibilitados a atender la solicitud. Se encuentran en la tarea de buscar alternativas de solución al problema. SE CONOCE

- b. **P. Miguel González. Cura Párroco de Cóbano.** Invitación a participar con una carroza el festival que realizarán el día 11 de diciembre del 2016. SE DA PASE A LA INTENDENCIA Y ESPERAMOS SE PUEDA PARTICIPAR

- c. **Licda. Maricel Rojas León.** OFICIO AIM -50-2016. ASUNTO. Cierre libro de actas N° 25. SE CONOCE

- d. **Sr. Héctor Mauricio Rojas.** ASUNTO. Queja de que el plan regulador no fue consultado y que el actual planteamiento en nada se parece al que se presentó hace unos años y que el Concejo dijo que no era el plan regulador solo un borrador.
SE DA PASE A LA ENCARGADA DEL DEPTO DE ZONA MARITIMO TERRESTRE A FIN DE QUE ELABORE UNA RESPUESTA PARA CONTESTAR AL SEÑOR ROJAS.

- e. **Ángela kock. Representante legal de Las Brisas de Delicias de Cóbano S.A.** Presenta Recurso de Revocatoria con apelación en subsidio y nulidad de todo lo actuado contra el acuerdo N°1 del acta extraordinaria N° 03-2016. YA CONOCIMOS EN ESTA SESION LA RESOLUCION DE ESTE RECURSO

- f. **Kendal Rodríguez Villalobos.** ASUNTO. Bono familiar de la vivienda. Informa que con la ayuda privada han logrado mantener una oficina y a dos funcionarios a tiempo completo que atienden a los interesados en Paquera. Agrega que los interesados del área de Cóbano ha venido en crecimiento es por esto que solicitan el uso del gimnasio municipal

u otro a fin de que los interesados atiendan en Cóbano a las familias interesadas, se ajustan a los días que este Concejo disponga

ELADIO. Eso es una gran oportunidad

FERNANDO. En el gimnasio es imposible ya que este entre semana en el día es usado por los estudiantes del Colegio. Les ofrezco el aula de la supervisión la cual al principio de semana está disponible solo de miércoles en adelante a partir de las 3 pm es usada por el INA

CONSIDERANDO:

-Que existe una gran necesidad de vivienda en nuestro distrito

-Que este Concejo no maneja ningún programa de vivienda

ACUERDO N°3

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “Informarle al Señor Kendal Rodríguez que puede utilizar para este fin el aula de la Supervisión Escolar preferiblemente los días lunes y martes. Comunicarse con el señor Fernando Quesada, al Tel 2642 0211, la municipalidad no cuenta con un sitio propio que se les pueda prestar”.

ACUERDO UNANIME

- g. Mcs. Oلمان Torres Torres. Director Escuela Los Mangos.** ASUNTO. Terna para nombramiento de la Junta de Educación. Por vencimiento de la actual junta presenta terna avalada por el supervisor para el nombramiento de la junta de Educación

CONSIDERANDO:

-Que el director del Centro Educativo Los Mangos ha presentado terna avalada por el supervisor para el nombramiento de la Junta de Educación de este Centro Educativo

-Que las ternas cumplen con los requisitos de la normativa vigente

ACUERDO N°4

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “Nombrar en la Junta de Educación del Centro Educativo Los Mangos a las siguientes personas:

-Cesar Antonio Segura Ovaras	cédula 601930664
-Luis Segura Medina	cédula 602100024
-Dunia María Muñoz Cruz	Cédula 205030796
-Ronald López Ruiz	Cédula 602470943
-Patricia Sánchez Castro	Cédula 602560023

ACUERDO UNANIME

h. Jeanneth Crawford Stewart. Secretaria del Concejo. Municipalidad de Guácimo.

Voto de apoyo y confianza solicitud expresa al Sr. Ministro de Seguridad para que revoque su decisión de renuncia. SE CONOCE

i. Sofía Mara Garro. Unidad de Comunicación y Promoción. INVU.

Correo electrónico solicitando se les atienda el día martes.1 de noviembre a las 2.30 a la Presidenta ejecutiva y a la encargada de la Unidad para informar sobre los planes de ahorro y préstamo del INVU

INFORMARLE QYE SE LE PUEDE RECIBIR ESE MARTES A LAS 4 P.M. YA QYE KA SESION ES A LA CINCO P.M. O CUALQUIER OTRO MARTES.

j. Lic. Francisco Alfaro Núñez. Contador Municipal. OFICIO CMC 35-2016. ASUNTO.

Informes de Ejecución presupuestaria de ingresos y egresos correspondientes al tercer trimestre del año 2016. SE DA PASE A LA COMISION DE HACIENDA Y PRESUPUESTA PARA QUE EMITAN SU RESPECTIVO DICTAMEN DE COMISION

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

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

Sra. Roxana Lobo Granados

SECRETARIA

Sra. Dunia Campos Salas

PRESIDENTE a.i.