

**ACTA N° 208-2020
PERIODO CONSTITUCIONAL
2016 – 2020**

ACTA NÚMERO DOSCIENTOS OCHO- DOS MIL VEINTE DE LA SESIÓN ORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA VEINTIUNO DE ABRIL DOS MIL VEINTE A LAS DIECISIETE HORAS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Dagoberto Villalobos Mayorga

PRESIDENTA SUPLENTE

Dunia Campos Salas

CONCEJALES PROPIETARIOS

Jonathan Zamora Pérez

Fernando Quesada López

Virginia Vargas Acosta.

CONCEJALES SUPLENTE

Manuel Ovaros Elizondo

INTENDENTE

Cinthya Rodríguez Quesada

VICE INTENDENTE

ASESORA LEGAL

Lic. Rosibeth Obando Loria

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

Eladio Picado Ramírez. En cuarentena por precaución por COVID -19

CONCEJALES SUPLENTE

Ronny Campos Muñoz

Crisly Morales Méndez

Mario Delgado 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

ARTICULO I. ORACION

ARTICULO II. RATIFICACION DE ACTAS

ARTICULO III. AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES

ARTICULO IV. MOCIONES

ARTICULO V. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE

ARTICULO VI. INFORME DE LOS CONCEJALES

ARTICULO VII. INFORME DE LAS COMISIONES

ARTICULO VIII. INFORME DE LA ASESORA LEGAL

ARTICULO IX. INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION

ARTICULO X. CORRESPONDENCIA

ARTICULO I. ORACION

A cargo de la Presidencia

ARTICULO II. RATIFICACION DE ACTAS

- a. Se somete a ratificación el acta ordinaria 207-2020 la cual se ratifica en todas sus partes
- b. Se somete a ratificación el acta extraordinaria 104-2020 la cual se ratifica en todas sus partes
- c. Se somete a ratificación el acta extraordinaria 105-2020 la cual se ratifica en todas sus partes.

ARTICULO III. AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES

a. Se recibe para su debida juramentación a los miembros de la Junta de Educación de Rio Negro, los señores:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| ○ Elizabeth Agüero López | cedula 6 338 795 |
| ○ Lisbeth Rutt Blanco | cedula 6 377 254 |
| ○ Yanury Herrera Fernández | cedula 6 403 415 |
| ○ Ronald Sancho González | cedula 6 258 523 |
| ○ Maryine Jiménez Rodríguez | cedula 5 391 039 |

Los cuales fueron nombrados como miembros de la Junta de Educación del Centro Educativo de Rio Negro en la sesión ordinaria 204-2020 y se han presentado para su debida juramentación. Procede a la juramentación el señor Presidente de acuerdo a lo estipulado en el artículo 194 de la Constitución Política. Quedando los señores debidamente juramentados. SE RETIRAN

b. Sra. Licda. Geraldine Chaves Z Coordinadora Región Pacifico Central y Sr. Octavio Jiménez Pinto. Instituto de Formación y Capacitación Municipal y Desarrollo Local de la UNED. AUDIENCIA VIRTUAL DE INFORME DE LABORES

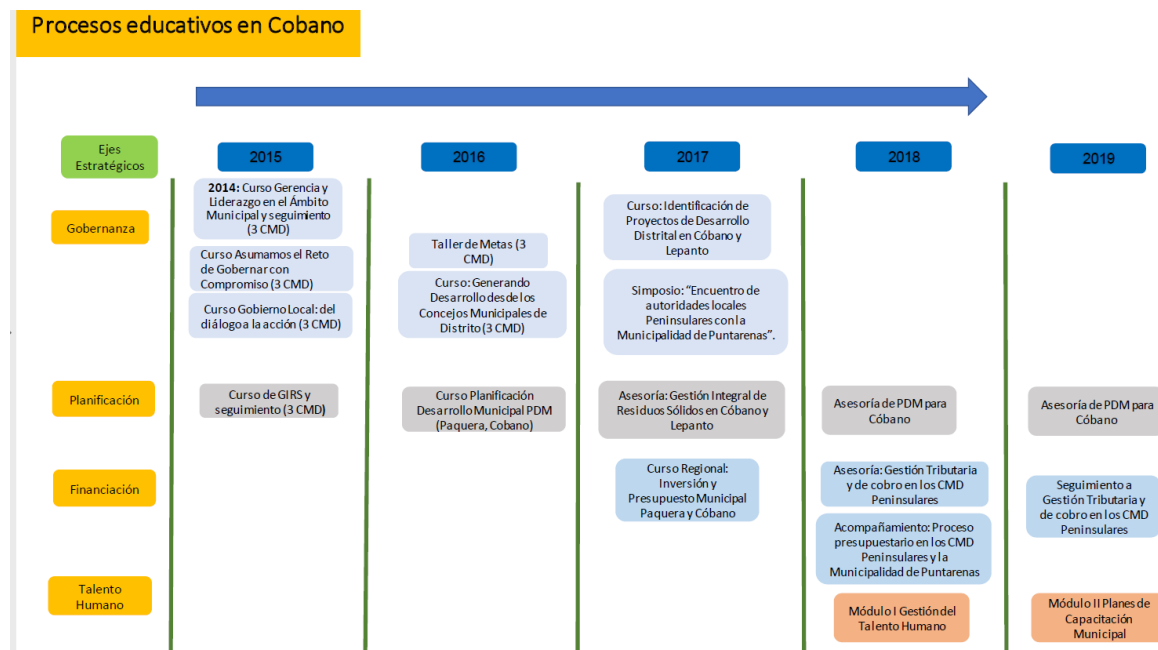
PRESIDENTE. Les da la bienvenida y concede el espacio

GERADINNE CHAVEZ. Agradece el espacio

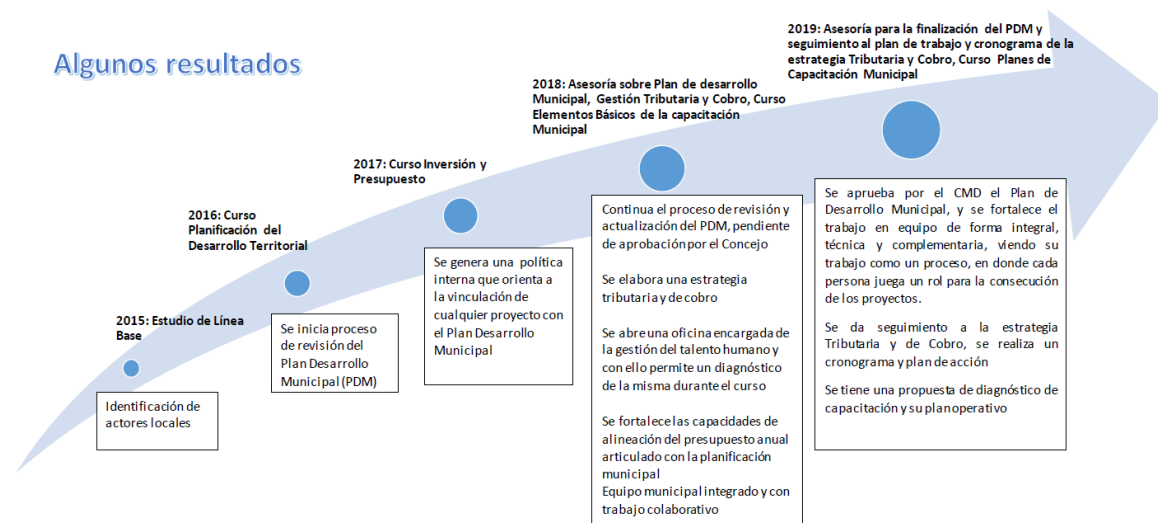
Cóbano 2016-2019

Presentación:

- Procesos educativos ejecutados
- Resultados obtenidos versus metas alcanzadas



Fortalecimiento de capacidades técnicas para la gestión municipal en Cóbano



Eje estratégico	2015	2019	Metas establecidas
Gobernanza Territorial y Participación Ciudadana	Nivel de gestión: Insuficiente Se reconoce la existencia de instancias de coordinación institucional vinculadas al tema de emergencias, niñez y adolescencia, salud y desarrollo rural, y el tema ambiental pero no la operación del CDCI. También se identifican esfuerzos de coordinación pública privada en temas como gestión de residuos sólidos, corredor biológico. Se reconoce la figura del intendente pero no la totalidad de los miembros del Concejo, y no se identifican prácticas de liderazgo democrático. No hay prácticas de rendición de cuentas ni presupuestos participativos. Tampoco se le reconocen a las autoridades locales aportes importantes al desarrollo de las comunidades	Nivel de Gestión: De Insuficiente a Básico El CDCI no opera, el espacio de coordinación interinstitucional más reconocido es el Consejo de Desarrollo Territorial Peninsular en donde ha planteado el requerimiento de actualizar su plan de desarrollo territorial. Además, se visualizan las redes de la no violencia intrafamiliar. Se vislumbra la UNAPEN como la unión de asadas peninsulares, una red de recurso hídrico y las comisiones municipales de emergencia. En las organizaciones privadas se rescatan las cámaras de turismo, las asociaciones de desarrollo. Se percibe la necesidad de mayor transparencia y trabajo conjunto con las organizaciones comunales. Se percibe el distanciamiento del equipo de trabajo que les genero perdida en la respuesta oportuna ante las necesidades de las comunidades. Necesidad de capacitación de los liderazgos y gobernantes Se cuenta con una radio local, que pasa sus programas por redes sociales y en su pagina oficial, sin embargo, no esta asociada a la toma de decisiones por parte de los gestores políticos.	Nivel de Gestión: De adecuado a Avanzado Operación regular y efectiva del CDCI, u otras instancias de articulación interinstitucionales. Presencia de liderazgos democráticos reconocidos que realizan rendición de cuentas y presupuestos participativos

Eje estratégico	2015	2019	Metas establecidas
Planificación Estratégica del Desarrollo Territorial	Nivel de Gestión: De Insuficiente a Básico Se cuenta con instrumentos de planificación de mediano y largo plazo, elaborados con participación de las comunidades, aunque no son utilizados en la gestión de las intendencias o los espacios de coordinación interinstitucional. En sus objetivos y líneas se reconocen necesidades de poblaciones vulneradas pero no son operacionalizadas en planes o proyectos. Los equipos locales encargados de la planificación territorial no han recibido capacitación en el tema	Nivel de Gestión: De Insuficiente a Básico Cuenta con algún instrumento de planificación, en Cóbano se tiene actualizado el PDM con asesoría y acompañamiento del Instituto, se tiene el PDDHL y el proceso de GIRS contribuyo a la gestión de su plan. Aún no se realizan procesos de evaluación ni seguimiento a los instrumentos de planificación	Nivel de Gestión: Avanzado Se cuenta con instrumentos de planificación contruidos con participación ciudadana y alineados con instrumentos nacionales y regionales son utilizados en la gestión local de la política pública, son evaluados regularmente, contemplan estrategias concretas de atención a poblaciones vulneradas. Los equipos responsables de la planificación han sido capacitados

Eje estratégico	2015	2019	Metas establecidas
Financiación del Desarrollo Territorial	Nivel de Gestión: Insuficiente No hay estrategias para incrementar los presupuestos de inversión, ni cuentan con criterios de priorización de las mismas. No se tienen estrategias de presupuesto participativo ni de desarrollo económico local	Nivel de Gestión: Insuficiente En el 2018 se inició una asesoría con el Instituto para la elaboración de una estrategia para incrementar los presupuestos de inversión, sin embargo, los resultados serán en años posteriores. No se cuenta con criterios de priorización de las comunidades vulneradas. No se tienen estrategias de presupuesto participativo ni de desarrollo económico local	Nivel de Gestión: Avanzado Se dispone de estrategias de incremento del presupuesto de inversión que permiten un aumento del mismo, y una ejecución del 50% de lo programado anualmente. Esta inversión prioriza recursos para disminuir asimetrías sociales en el territorio. Se cuenta con estrategias de desarrollo económico local
Gestión del Talento Humano	Nivel de Gestión: Insuficiente Aún no se dispone de estrategias ni planes de capacitación de su recurso humano, así como tampoco realizan acciones de formación para las organizaciones sociales del territorio	Nivel de Gestión: Insuficiente Se tiene una propuesta de plan de capacitación y su plan operativo, que será necesario revisar y fortalecer su diagnóstico de necesidades por casa departamento	Nivel de Gestión: Avanzado Se cuenta con un plan de capacitación de su talento humano que contempla criterios de equidad y orientado a favorecer el relevo de los puestos de dirección. Estos planes se evalúan regularmente. Se cuenta además con alianzas con otras instituciones públicas para capacitar a las organizaciones sociales

REALIZAN CONSULTAS

PRESIDENTE. Agradece a ambos el apoyo brindado al Concejo y al distrito.

c. Lic. Geovanni Varela Dijeres. Órgano Director del Procedimiento Administrativo. Audiencia virtual para aclarar dudas

PRESIDENTE. Le da la bienvenida y le agradece la disposición

Se le hacen las consultas de las dudas que tenían surgidas a raíz del análisis del informe

También consulta si realizara el acto final de estos procedimientos

LIC. GOEVANNI. Con mucho gusto les colaboro con estos actos finales

ARTICULO IV. MOCIONES

a. Moción del Concejal Propietario Jonathan Zamora Pérez y avalado por Dagoberto Villalobos, Dunia Campos, Virginia Vargas, Manuel Ovares y Fernando Quesada

MOCION

CONSIDERANDO:

1. Existe en la comunidad de Santa Teresa un centro deportivo Skate Parks que funciona hace dos años y con el desarrollo del pueblo es necesario la iluminación pronta ya que es la seguridad en la noche para los niños y padres
2. Un vecino interesado en esta problemática presento ante este Concejo Municipal un documento en el cual se hace gestionar ante el ICE la iluminación del Skate Parks documentación que se traslada a la administración
3. También es importante arreglar algunas partes a los lados para que no entre la tierra como un tipo de aceras

POR LO TANTO MOCIONO PARA :

-Que se ponga la iluminación del Skate Parks para la seguridad nocturna de los lugareños y la construcción de una acera alrededor

ACUERDO N°1

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: 4.1. “Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

4.2. Acoger en todas sus partes la moción presentada por el Concejal Jonathan Zamora y avalada por Manuel Ovares y Fernando los concejales Dagoberto Villalobos, Dunia Campos, Virginia Vargas, Quesada y dar pase de la misma a la administración a fin de que gestionen con Instituto Costarricense de Electricidad la instalación de unas lámparas en el Skate Parks de Santa Teresa a fin de brindar seguridad en el sitio en horas de la noche y pueda ser utilizado por la población que labora durante el día así también se valore el realizar una acera alrededor del mismo a fin de evitar la entrada de tierra a la pista de deslizamiento”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

ARTICULO V. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE

DAGOBERTO. Ya hemos analizado bien los informes finales de Lutano S.A. e Itauna Helement , por lo tanto lo voy a someter a votación

a. **LC. Geovanni Varela Dijeres. Órgano Director del Procedimiento Administrativo. ASUNTO. Informe Final LUTANO S.A.**

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido y analizado el informe final de hechos probados y no probados del órgano director del Procedimiento encargado de investigar presuntas irregularidades en la zona marítimo terrestre por parte de la empresa Lutano Sociedad Anónima

ACUERDO N°2

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: “2.1. Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

2.2 Acoger el Informe final de hechos probados y no probados presentado por el Órgano Director del Procedimiento encargado de investigar presuntas irregularidades en la zona marítimo terrestre por parte de la empresa Lutano Sociedad Anónima, en observancia de que se ajusta al derecho y a la legislación correspondiente, el cual se detalla a continuación*****

INFORME FINAL DE HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS DEL ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ENCARGADO DE INVESTIGAR PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE POR PARTE DE LA EMPRESA LUTANO SOCIEDAD ANONIMA

Atentamente, me permito saludarlos y a la vez hacer de su conocimiento el “*INFORME FINAL DE HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS DEL ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ENCARGADO DE INVESTIGAR PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE POR PARTE DE LA EMPRESA LUTANO SOCIEDAD ANONIMA*”; en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante resolución de la Proveeduría Municipal se adjudica a la empresa Proyectos Lógicos, el proceso de Contratación Directa N°. 2019CD-000131-01 "Servicios Profesionales para Instaurar Procedimientos Administrativos: 4 procedimientos en total".

SEGUNDO: Que el suscrito Órgano Director del Procedimiento fue debidamente juramentado por el Concejo Municipal en la sesión extraordinaria N°. 101-2020 celebrada el día 23 de enero del 2020, según consta en el artículo II, inciso a).

TERCERO: Que el traslado de cargos fue notificado a la empresa investigada, el día 14 de febrero del 2020, según consta en el expediente disciplinario.

CUARTO: Que el representante de la empresa investigada interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio el día 18 de febrero del 2020.

El recurso de revocatoria fue resuelto mediante Resolución N°. 002-ODPA-CMC-IM-20 de las trece horas del día veintiocho de febrero del dos mil veinte; que dispuso rechazar el recurso de revocatoria, rechazar la solicitud de modificación de fecha y admitir el recurso de apelación.

El recurso de apelación fue resuelto mediante resolución de la Intendente Municipal y debidamente notificado el día 4 de marzo del 2020.

QUINTO: Que la audiencia oral y privada de evacuación de prueba documental y testimonial fue celebrada el día 12 de marzo del 2020; de la siguiente forma:



SEXTO: Que en fecha 17 de marzo del 2020, el representante legal de la investigada presentó gestión de nulidad absoluta; contestación de la intimación de cargos y alegato de conclusiones. El mismo indica lo siguiente:



San José, 17 de marzo de 2020.

Señor
Órgano Director
Concejo Municipal de Cóbano
Presente

Referencia. Expediente número 002-ODPA-CMC-IM-20.

Quien suscribe, **Walter Brenes Soto**, en mi condición de Apoderado Especial Administrativo otorgado por el señor Peter Ottinger, quien es el Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad **LUTANO S.A.**, en este acto presento mis alegatos y nulidad en contra del traslado de cargos dado a las once horas del día diez de febrero de 2020, con base en las siguientes consideraciones:

Cuestiones preliminares

En la Gestión de Nulidad Absoluta presentada contra la resolución número 002-ODPA-CMC-IM-20 de las trece horas del día veintiocho de febrero del dos mil veinte, se le indicó que el señor Peter Ottinger se encontraba imposibilitado para asistir a la audiencia oral y privada señalada para el 12 de marzo de 2020, por estar fuera del país.

La salida a nuestro país vecino se justificó por cuanto el señor Ottinger, ostenta el cargo de Presidente de la sociedad **UM-DAMADHI S.A.** que se encuentra inscrita en la República de Panamá, tal como consta en el Certificado expedido por el Registro Público adjunto. Dicha sociedad es propietaria de una propiedad en dicho país, según consta en escritura de compraventa adjunta como copia, y para el día de la audiencia se encontraba atendiendo varios asuntos impostergables relacionados a esa propiedad.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



San José, 17 de marzo de 2020.

Señor
Órgano Director
Concejo Municipal de Cóbano
Presente

Referencia. Expediente número 002-ODPA-CMC-IM-20.

Quien suscribe, **Walter Brenes Soto**, en mi condición de Apoderado Especial Administrativo otorgado por el señor Peter Ottinger, quien es el Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad **LUTANO S.A.**, en este acto presento mis alegatos y nulidad en contra del traslado de cargos dado a las once horas del día diez de febrero de 2020, con base en las siguientes consideraciones:

Cuestiones preliminares

En la Gestión de Nulidad Absoluta presentada contra la resolución número 002-ODPA-CMC-IM-20 de las trece horas del día veintiocho de febrero del dos mil veinte, se le indicó que el señor Peter Ottinger se encontraba imposibilitado para asistir a la audiencia oral y privada señalada para el 12 de marzo de 2020, por estar fuera del país.

La salida a nuestro país vecino se justificó por cuanto el señor Ottinger, ostenta el cargo de Presidente de la sociedad **UM-DAMADHI S.A.** que se encuentra inscrita en la República de Panamá, tal como consta en el Certificado expedido por el Registro Público adjunto. Dicha sociedad es propietaria de una propiedad en dicho país, según consta en escritura de compraventa adjunta como copia, y para el día de la audiencia se encontraba atendiendo varios asuntos impostergables relacionados a esa propiedad.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas

ENERGY LAW FIRM

Nótese, que la única razón por la cual el señor Ottinger regresó a Costa Rica de forma anticipada desde el pasado día 15 de marzo de 2020, fue debido a la emergencia sanitaria que se vive en ambos país en torno al COVID-19. En vista de esto, se reitera que debe reprogramarse la audiencia oral y privada para resguardar el debido proceso y derecho de defensa de la sociedad LUTANO S.A., en tanto, el señor Ottinger cuenta con una justificación suficiente para no haberse presentado el 12 de marzo del año en curso.

Preámbulo

Cabe resaltar que a la sociedad Lutano S.A. desde el año 1994, se le autorizó la cesión de los derechos de ocupación del señor Carlos Rodríguez Cordero, esto mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria número 260, del 7 de setiembre de 1994, artículo III, inciso c:

"El Concejo acuerda; aprobar el permiso para cesión de derechos de ocupación en la zona marítimo terrestre, solicitado por Carlos Rodríguez Cordero, para cederle a Peter Ottinger, en su calidad de Apoderado Generalísimo de Lutano S.A., dicha cesión es en forma total ...". ACUERDO UNANIME. Lo anterior se encuentra visible a folio 22 del expediente número 5511-94 de LUTANO S.A.

Esto es importante por cuanto según lo establece la Ley de Zona Marítimo Terrestre mi representanda tiene un derecho prioritario por la reconocida ocupación, sumado al hecho de que fuera en su momento el mismo Concejo quien autorizara la cesión de derechos de ocupación en la zona marítimo terrestre, por lo que no se puede manifestar que la cesión se hizo desconociendo lo regulado por la Ley de Zona Marítimo Terrestre.

Considerando la cesión total de los derechos de ocupación, el 21 de abril de 1994 se presentó Formulario Solicitud de Concesión -visible a folios 24 y 23 expediente número 5511-94 a nombre de LUTANO S.A.-, cumpliendo con los requisitos correspondientes, y realizándose la publicación del Edicto para oposiciones en La Gaceta, el día 20 de Octubre de 1994 -folio 30 expediente número 5511-94 a nombre de LUTANO S.A.-.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



En el año 2004 se reinició este trámite de concesión, pero por razones que nos son desconocidas, pero atribuibles a la Municipalidad, se asignó un nuevo expediente cuando más bien debía mantenerse bajo el número de expediente del año 1994 a nombre de LUTANO S.A. Este expediente del año 2004, por decisión de la Municipalidad, se archivó como un pasivo, ya que mediante el oficio número ZMT 282-2007 se determinó que *"Por tanto, no es posible continuar con el respectivo trámite, con la finalidad de que obtenga un uso de suelo y se procederá al archivo de pasivo de su expediente. De estar anuente a reiniciare el tramite bajo un nuevo número de expediente, deberá presentar ante esta oficina la siguién documentación".*

Por esa razón, en el año 2007 se reinició este mismo trámite, por supuesto cumpliendo con todos los requisitos legales, el cual tras un largo período de trámite de alrededor de 12 años, el Concejo Municipal de Cóbano (obligado por amparos de legalidad) mediante el acuerdo de la Sesión Ordinaria número 144-2019, artículo IX, inciso I, del día veintinueve de enero del año 2019, se decantó por su rechazó de la solicitud al acordar:

"7.2. Acoger la recomendación N° R-0118-2019 de la intendencia y Rechazar la solicitud de Concesión presentada por la Empresa LUTANO S.A., cédula jurídica 3-101-142111 expediente No3553, por un área de 2.270,25 metros cuadrados en el Sector Costero de Playa Carmen, cuya naturaleza es ZRR y ZPF., según lo establecido en el Reglamento de Zonificación de la Planificación existente en el sector. Resolución que se fundamenta al amparo de la ley 6043. ACUERDO UNANIME" Visible a folios 153 y 154 del expediente número 3553-07 a nombre de LUTANO S.A.

No obstante, cabe resaltar que este trámite de concesión, aún se encuentra en trámite ante el Jerarca Impropio de esta Municipalidad, y no cuenta con una resolución final.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



Acerca de la nulidad del nombramiento del Órgano Director

El nombramiento de este Órgano Director es nulo por cuanto la función del órgano director en este procedimiento administrativo debe recaer en la Secretaría del Concejo Municipal, no en un asesor externo, menos uno que no es EXCEPCIONAL, según se dirá.

En este caso el argumento de que se admite EXCEPCIONALMENTE ese nombramiento para la instrucción de un procedimiento administrativo por medio de una persona distinta a quien ocupe la Secretaría del Concejo, en este caso pierde todo sustento porque no existe esa excepcionalidad, cuando este órgano es la segunda vez o segundo procedimiento administrativo en el que que participa como un órgano director externo.

Nótese, que en el procedimiento administrativo ordinario número 005-ODPA-CMDC-IM-19, si bien la Licenciada Alba Iris Ortiz Recio ostentaba el cargo del órgano director de ese procedimiento (**Ver acta de la audiencia oral y privada adjunta**), también se desprende de esa misma acta que el señor Giovanni Varela Díjeres, formó parte del procedimiento administrativo ordinario número 005-ODPA-CMDC-IM-19, como asesor del órgano director, o sea fue partícipe también de ese otro procedimiento. El criterio de excepcionalidad se quiebra cuando es visible que el señor Varela Díjeres participó en otro procedimiento administrativo de la misma materia, como un Órgano Director.

La supuesta excepcionalidad que alega el Órgano Director no puede entenderse así, por cuanto a la fecha, no existe una motivación para que esta Municipalidad proceda con la delegación de esta instrucción del procedimiento en un órgano distinto al de la Secretaría del Concejo, incluso, como también se hará ver en su momento ante la Auditoría de esta Municipalidad y ante la Contraloría General de la República, se gastan fondos públicos innecesariamente, aún cuando sí existen abogados en la Municipalidad.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



Este órgano ha sido nombrado en pleno desconocimiento de la normativa de excepcionalidad, y desconociendo la posibilidad de que este órgano recayera en un funcionario municipal, como lo es la Licenciada Francil Herrera Araya, quien además de ser abogada, estuvo presente en la misma audiencia oral y privada del procedimiento administrativo ordinario número 005-ODPA-CMDC-IM-19, la cual ha tenido participación en estos procedimientos y cuenta con una connotada y probada destreza profesional.

Por esa razón, se llega a la imperiosa necesidad de considerar que todo lo actuado recae en la nulidad del nombramiento del Órgano Director y por ende de este procedimiento administrativo, no solo por resultar disconforme con el ordenamiento la existencia de esta delegación externa, siendo lo legalmente admisible una delegación interorgánica, sino que este Concejo Municipal ha venido utilizado fondos públicos para pagar abogados externos, que no han demostrado contar con conocimientos en esta materia.

Hechos

- 1- **Se rechaza por impreciso.** Mi representada posee un derecho de ocupación desde el año 1994, mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria número 260, del 7 de setiembre de 1994, artículo III, inciso c. No es admisible que se tache de presunción cuando LUTANO S.A. cuenta con aprobación para ocupar la parcela.
- 2- **Se rechaza por impreciso.** Mi representada cuenta con permisos de construcción aprobados, según copia certificada de los expedientes de permisos.

-El permiso de construcción número 36-95 para la construcción de tres cabinas de dos plantas cada una, a Lutano S.A., visible a folio 5 del expediente de

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 

ENERGY LAW FIRM

permiso de construcción número 36-95 correspondiente a tres cabinas de dos plantas de 47 m² cada una, a nombre de LUTANO S.A. Playa Carmen.

- El permiso de construcción número 37-95 para la construcción de dos casas de habitación de 23.5 m² cada una, a Lutano S.A., visible a folio 4 del expediente de permiso de construcción número 37-95 correspondiente a dos casas de habitación de 23,5 m² cada una, a nombre de LUTANO S.A. Playa Carmen.

- El permiso de construcción número 06-97 para la construcción de rancho y bodega de 42 m² en Santa Teresa, a Lutano S.A., visible a folio 2 del expediente de permiso de construcción número 06-97 de una casa de 42 m² a nombre de LUTANO S.A. Playa Carmen.

Incluso, mediante OFICIO-ING-257-2018 de fecha 23 de febrero de 2018, el ingeniero municipal Edgar Calvo Mora y la Secretaria Katherine Duran Tenorio, verificaron "(...) la existencia de tres permisos de construcción otorgados por el Concejo Municipal uno en el año 1997, y dos en el año 1995 (...)". Visible en expediente SIN NUMERO denominado EXPEDIENTE DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. LUTANO S.A. 3-101-142111, sin foliatura. Esto es EVIDENTE.

Dentro del anterior expediente, se encuentra la constancia número 242.2017 emitida por el ingeniero municipal Edgar Calvo Mora, donde se reseña la misma información, de que a mi representada se le han otorgado tres permisos constructivos, lo cual descarta la presunción esgrimida por el Órgano Director.

3- **Se acepta con rectificaciones.** Efectivamente a la sociedad Lutano S.A. se le han otorgado licencias comerciales, esto no es una presunción. En el expediente administrativo de Patente de Restaurante -CMDC.L-051 y Cabinas CMDC-L-050 y

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elauf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas

ENERGY LAW FIRM

Bar- Restaurante Numero PAT-L-027 a nombre de LUTANO S.A. 3-101-142111,
constan en varios folios patentes dadas en diferentes periodos, por ejemplo:

- A folio 100 la patente de restaurante.
- A folios 109 y 110 las patente de restaurante y cabinas.
- A folios 142 y 143 las patente de restaurante y cabinas.
- A folios 171 y 172 las patente de restaurante y cabinas.

L LUTANO S.A. siempre ha cumplido con el pago de impuestos municipales, según consta a folios 2, 3, 4, 5, 15, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 65, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 80, 83, 89, 95, 96, 97, 98, 105, 107, 111, 112, 126, 178, entre otros, del expediente mencionado, ahí se encuentran los recibos de las respectivas cancelaciones.

En este sentido, el Órgano Director pretende decir que se ha incumplido con la emisión de la resolución administrativa, pero esto es plena responsabilidad del Concejo Municipal Distrito de Cóbano, siendo atacable solo a este Gobierno Local; ya que Lutano S.A. siempre ha cumplido con los requisitos legales respectivos y ha pagado impuestos.

Respecto a la licencia para el expendio de bebidas con contenido alcohólico, mi representada siempre ha estado pagando este impuesto ante la Municipalidad de Puntarenas, según es visible a folio 226 del expediente administrativo, en el detalle se indica "PAGO PATENTE LICORES LUTANO SA". Por ende, sí contamos con esa Licencia.

- 4- Se rechaza por inexacto.** Como se indicó en el hecho anterior, mi representada ha cancelado siempre este impuesto. Además, a folios 124 y 125 del expediente administrativo de Patente de Restaurante -CMDC.L-051 y Cabinas CMDC-L-050 y Bar- Restaurante Numero PAT-L-027 a nombre de LUTANO S.A. 3-101-142111, está la Constancia de Solicitud de Licencia de Licores por parte de Lutano S.A.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elawf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



5- Es cierto.

6- Es cierto.

7- **Se rechaza por inexacto.** A folio 130 del expediente administrativo de Patente de Restaurante -CMDC.L-051 y Cabinas CMDC-L-050 y Bar- Restaurante Numero PAT-L-027 a nombre de LUTANO S.A. 3-101-142111, se indicó: *"el Patentado cuenta con la Solicitud de licencia de licores, extendida por puntarenas"*. En el Acta de Clausura Municipal visible a folio 131 del expediente mencionado, se indica que *"se verifica Actividad con un Dj en la Zona Restringida local comercial Rancho itauna, se verifican vehiculos en Calle Publica por dicha actividad"*. No es cierto que el establecimiento comercial se haya cerrado con acta de clausura por la venta de bebidas con contenido alcohólico, esto es completamente falso.

8- Es cierto.

9- **Se acepta con rectificaciones.** En esa Advertencia Administrativa por única vez, el Departamento Patentes fue omiso en considerar que mi representada contaba con una Solicitud de Licencia de Licores por parte de Lutano S.A. y que siemore ha pagado ese impuesto cumplidamente, nunca se dio una segunda intimación.

10- **Se acepta con rectificaciones.** Es importante resaltar que en este hecho, contrario al hecho tercero, se manifiesta que la sociedad Lutano S.A. *"(...) si cuenta con patente para el ejercicio de la actividad comercial de restaurante"*. Entonces, queda evidenciado que mi representada si ha sido beneficiaria con el otorgamiento de patentes por parte del Concejo Municipal Distrito de Cóbano.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elauf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



10. BIS- Se rechaza por inexacto. La redacción de este hecho no permite saber a cuáles conductas se refieren, limitando así el derecho de defensa, una evidencia más de la falta de conocimiento técnico legal del órgano, en este tipo de procedimientos.

Litispendencia

El Órgano Director debe de declarar la inmediata suspensión del procedimiento administrativo por estar pendiente ante el jerarca impropio en materia municipal, Tribunal Procesal Contencioso Administrativo, Sección III, recurso presentado el pasado 29 de agosto de 2018, que se está conociendo en el expediente 18-007264-1027-CA.

Es tal el desconocimiento de este órgano director de la materia de procedimientos administrativos que ha desconocido por completo que se encuentra pendiente la resolución de un recurso en alzada, ante la vía de jerarquía impropia, respecto a los trámites de concesión solicitados en los expedientes administrativos número 3553-07 a nombre de Lutano S.A. y el 3554-07 de Itauna Helement Santa Teresa S.A. Es increíble.

Con fundamento de esta posición, debe suspenderse este procedimiento administrativo, hasta tanto no se conozca y resuelva el Recurso de apelación presentado desde el año 2018, tramitado en el proceso de Jerarquía impropia que acá se menciona.

Fundamento de Derecho

Es importante resaltar que en el apartado denominado "CONSIDERACIONES FACTICO JURIDICAS", no hay fundamentación en un sentido estricto, el Órgano Director se limitó a copiar y pegar artículos, como si se tratara de solo llenar espacios en las hojas, además de extractos de jurisprudencia y dictámenes de la Procuraduría General de la República, sin explicar la motivación respecto al uso concreto que se investiga y sin ningún ligamen.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



Al margen de lo anterior, debido a las deficiencias mostradas en el traslado de cargos, procedo a explicarle cuatro puntos a este Órgano Director, para demostrar lo improcedente del procedimiento administrativo. El primero de ellos es la cesión de los derechos de ocupación que tiene mi representada desde el año 1994, mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria número 260, del 7 de setiembre de 1994, artículo III, inciso c.

En dicho acuerdo se aprobó el derecho de ocupación a la sociedad Lutano S.A. por parte del Concejo Municipal de Distrito Cóbano, el cual se trata de desconocer. Nótese, que en la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, se enmarca en su artículo 44 lo siguiente:

"Las concesiones se otorgarán atendiendo al principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, el reglamento de esta ley podrá establecer un orden de prioridades atendiendo a la naturaleza de la explotación y a la mayor conveniencia pública de ésta; pero en igualdad de condiciones se ha de preferir al ocupante del terreno que lo haya poseído quieta, pública y pacíficamente en forma continua" (el subrayado es suplido).

Lutano S.A. cuenta con una debida aprobación de los derechos de ocupación, no resulta legal que se pretenda con un procedimiento administrativo desconocer esos derechos, esto resulta incorrecto e improcedente a la luz de la Ley General de la Administración Pública, ya que debe seguirse un procedimiento de nulidad, ya que mi representada ha ocupado esa parcela de forma quieta, pública, pacífica y continua desde el año 1994.

En segundo término, el criterio de este Órgano Director ha sido sostener que mi representada no tiene patentes otorgadas, por no haberse emitido la resolución administrativa, cuando lo cierto es que esto es imputable únicamente al Consejo Municipal. En el expediente administrativo de Patente de Restaurante -CMDC.L-051 y Cabinas CMDC-L-050 y Bar- Restaurante Numero PAT-L-027 a nombre de LUTANO S.A. 3-101-142111, constan en varios folios que mi representada si se le ha dado patentes.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



Es más, en el hecho décimo se indicó que esta sociedad cuenta con una patente para la actividad de restaurante, evidenciándose que se ha intentado de forma maliciosa anular actos declaratorios de derechos, sin seguirse el procedimiento correcto al respecto, lo cual implicará inevitablemente que este procedimiento administrativo termine anulado.

Por otro lado, como un tercer punto debemos enfocarnos en el tema de los permisos constructivos. Esta empresa cuenta con permisos debidamente otorgados y ejecutados desde los años 1995 y 1997, incluso, cabe resaltar que esas construcciones fueron previas a la entrada en vigencia del Plan Regulador para el Sector Costero de Playa Carmen, lo que evidencia la legalidad de las mismas, ya que se aprobaron y se ejecutaron previamente. El Órgano Director sostiene que estos permisos de construcción son nulos, pero no es en este procedimiento que caben esas afirmaciones.

El ordenamiento jurídico administrativo contempla en aras de garantizar la seguridad jurídica, el procedimiento de nulidad oficiosa para la supresión de un derecho derivado de un acto administrativo que concedió derechos, por ello, se ha sostenido que el presente procedimiento administrativo es inconducente e improcedente, ya que no es este procedimiento ordinario el que debe utilizarse para la supresión de estos derechos.

En ese sentido, recordemos que un acto declaratorio de derechos es aquel acto *"decisorio e imperativo, y además favorable, porque produce un efecto jurídico positivo en la esfera jurídica del administrado, en el tanto le reconoce u otorga un derecho, una facultad o le libera de una limitación, deber o gravamen"*, ver el Dictamen número C-336-2005 del 7 de setiembre del año 2005.

En el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública se dispone lo siguiente:

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



"1) Cuando la nulidad absoluta de un acto declaratorio de derechos sea evidente y manifiesta, podrá ser declarada por la Administración en la vía administrativa, sin necesidad de recurrir al contencioso-administrativo de lesividad, previsto en el Código Procesal Contencioso-Administrativo, previo dictamen favorable de la Procuraduría General de la República; este dictamen es obligatorio y vinculante. Cuando la nulidad absoluta verse sobre actos administrativos directamente relacionados con el proceso presupuestario o la contratación administrativa, la Contraloría General de la República deberá rendir el dictamen.

En ambos casos, los dictámenes respectivos deberán pronunciarse expresamente sobre el carácter absoluto, evidente y manifiesto de la nulidad invocada.

2) Cuando se trate de la Administración central del Estado, el ministro del ramo que dictó el respectivo acto deberá declarar la nulidad. Cuando se trate de otros entes públicos o Poderes del Estado, deberá declararla el órgano superior supremo de la jerarquía administrativa. Contra lo resuelto cabrá recurso de reposición o de reconsideración, en los términos del Código Procesal Contencioso-Administrativo.

3) Previo al acto final de anulación de los actos a que se refiere este artículo, la Administración deberá dar audiencia a las partes involucradas y cumplir con el debido procedimiento administrativo ordinario dispuesto en esta Ley.

4) La potestad de revisión oficiosa consagrada en este artículo, caducará en un año, a partir de la adopción del acto, salvo que sus efectos perduren.

5) La anulación administrativa de un acto contra lo dispuesto en este artículo, sea por omisión de las formalidades previstas o por no ser absoluta, evidente y

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 

ENERGY LAW · FIRM

manifiesta, será absolutamente nula, y la Administración estará obligada, además, al pago por daños, perjuicios y costas; todo sin perjuicio de las responsabilidades personales del servidor agente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 199.

6) Para los casos en que el dictado del acto administrativo viciado de nulidad absoluta, evidente y manifiesta corresponda a dos o más ministerios, o cuando se trate de la declaratoria de nulidad de actos administrativos relacionados entre sí, pero dictados por órganos distintos, regirá lo dispuesto en el inciso d) del artículo 26 de esta Ley.

7) La pretensión de lesividad no podrá deducirse por la vía de la contrademanda.” Así reformado por el artículo 200, inciso 6) de la Ley N° 8508 de 28 de abril de 2006, Código Procesal Contencioso-Administrativo. Lo subrayado no es del original.

En los hechos 2, 3 y 10 bis del Traslado de Cargos se indica que se procedió “*de forma nula absoluta, evidente y manifiesta*”. En este sentido, es necesario que si la Administración Pública considera procedente anular los derechos en la vía administrativa sin acudir ante un juez, debe hacerse con un previo dictamen favorable de la Procuraduría General de la República; lo cual no se está realizando en este procedimiento, violentándose así las normas más elementales de estos derechos.

Considerando que el Órgano Director sostiene que los permisos contructivos y las patentes se encuentran viciadas de nulidad absoluta, evidente y manifiesta, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 173 de la Ley General de la Administración Pública, debió insturar el procedimiento de lesividad para su anulación, no este proceso.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elanf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



Como cuarto y último punto, mi representada sí cuenta con Licencia de Licores presentada ante la Municipalidad de Puntarenas para esta licencia comercial, a la cual siempre se le ha cancelado ese impuesto. Además, al no contar este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano con una ley de patentes e impuestos propia, la autoridad competente para este tipo de licencia comercial es solo la Municipalidad de Puntarenas.

Prueba de descargo

• **Documental:**

- 1- Certificación de la sociedad UM-SAMADHI S.A., del Registro Público de Panamá.
- 2- Escritura de compraventa de propiedad en la República de Panamá.
- 3- Expediente número 5511-94 a nombre de LUTANO S.A.
- 4- Expediente número 2462-04 a nombre de LUTANO S.A.
- 5- Expediente número 3553-07 a nombre de LUTANO S.A.
- 6- Acta de la audiencia oral y privada dentro del procedimiento administrativo ordinario número 005-ODPA-CMDC-IM-19.
- 7- Expediente de permiso de construcción número 36-95 correspondiente a tres cabinas de dos plantas de 47 m² cada una, a nombre de LUTANO S.A. Playa Carmen.
- 8- Expediente de permiso de construcción número 37-95 correspondiente a dos casas de habitación de 23,5 m² cada una, a nombre de LUTANO S.A. Playa Carmen.
- 9- Expediente de permiso de construcción número 06-97 de una casa de 42 m² a nombre de LUTANO S.A. Playa Carmen.
- 10- Expediente SIN NUMERO denominado EXPEDIENTE DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. LUTANO S.A. 3-101-142111.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clauj.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



11- Expediente administrativo de Patente de Restaurante -CMDCL-051 y Cabinas
CMDCL-050 y Bar- Restaurante Numero PAT-L-027 de LUTANO S.A.

Testimonial

En la audiencia a convocarse al efecto, debe recibirse el testimonio de estas personas:

María de Fatima Santos Ottinger, pasaporte número YC942148, quien testificará de los hechos de este procedimiento administrativo, esto por ser la esposa del señor Peter.

Alcides Fernández Elizondo, portador de la cédula de identidad 6-0156-0687, quien es su momento fue el funcionario a cargo de la tramitología de esta concesión marítima.

Petitoria

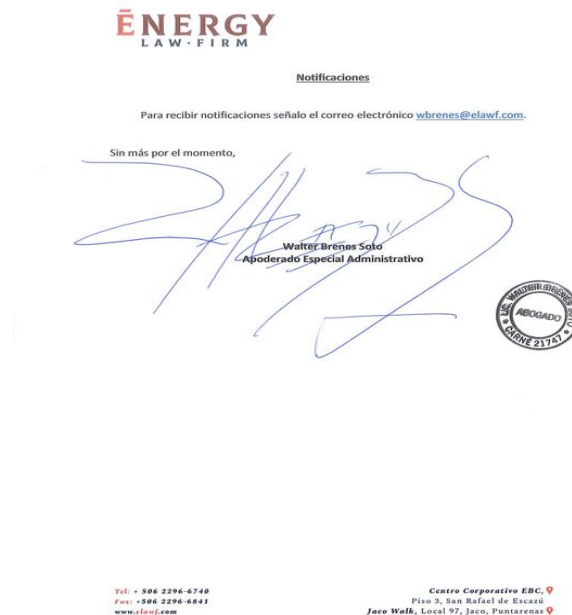
Con base de los argumentos de hecho y de derechos expuestos, se solicita lo siguiente:

Debe darse la suspensión de este procedimiento administrativo, hasta tanto no se resuelva el proceso de Jerarquía Impropia tramitado en expediente 18-007264-1027-CA.

- 1- Caso contrario, declarar la improcedencia de este procedimiento administrativo, por incumplirse el procedimiento de lesividad previsto en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública, que se debe de seguir para una nulidad absoluta de un acto declaratorio de derechos, cuando es evidente y manifiesto.
- 2- En el supuesto de rechazarse lo anterior y se continúe con este procedimiento administrativo, solicito se convoque a audiencia oral para evacuar las pruebas.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elanf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



SETIMO: Que en fecha 27 de marzo del 2020, mediante Resolución N°. 003-ODPA-CMC-IM-20 de las catorce horas del día veintisiete de marzo del dos mil veinte; el suscrito Órgano Director del Procedimiento resolvió la Gestión de Nulidad de la siguiente forma:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO INTENDENCIA MUNICIPAL ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO RESOLUCION No. 003-ODPA-CMC-IM-20

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO.- INTENDENCIA MUNICIPAL.- ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.- San José, a las catorce horas del día veintisiete de marzo del dos mil veinte.

Gestión de nulidad absoluta, formulada por el señor **PETER OTTINGUER**; en su condición de representante legal de la **LUTANO SOCIEDAD ANONIMA** y solicitud de reprogramación.

RESULTANDO

PRIMERO: El señor OTTINGUER formula gestión de nulidad absoluta contra la resolución 002-ODPA-CMC-IM-20 de las 13:00 horas del día 28 de febrero de 2020, que rechazó su solicitud de reprogramación de la audiencia.

SEGUNDO: La gestión sub examine es presentada el día 18 de marzo de 2020.

TERCERO: Arguye que estaba fuera desde el día 2 de marzo y hasta el 11 de mayo y que ya lo tenía programado, según demuestra con los tiquetes aéreos adjuntos.

CONSIDERANDO:

PRIMERO POR LA FORMA:

La gestión se debe rechazar, como en efecto se hace, por resultar absolutamente extemporánea. Nótese que entre la fecha de la notificación de la resolución cuestionada y la presentación de la gestión que se resuelve, transcurrieron **13 días hábiles**.

Como es del conocimiento del abogado autenticante, las incidencias de nulidades han de presentarse con el recurso correspondiente y el plazo para tal efecto está sobradamente rebasado.

A esta altura procesal, el proceso siguió su curso, se dio por terminada la etapa de evacuación de prueba, se concedió audiencia para conclusiones y el apoderado de la parte investigada hizo uso del plazo e hizo conclusiones.

De esta manera tenemos que esta etapa está concluida, restando no mas rendir informe final al Concejo de Distrito, por parte de este Organo Director del Procedimiento.

SEGUNDO: POR EL FONDO:

Antes de la resolución cuestionada, acontecen situaciones creadas por la propia parte investigada, que denotan una falta de lealtad procesal que finalmente desembocan en su propio perjuicio.

Veamos:

- 1.- Impugna el señalamiento argumentando que la fecha señalada corresponde a un día inhábil, siendo su afirmación falsa.
- 2.- Sin esperar a que se resuelva su gestión, afirma que se ausentará del 2 de marzo y hasta el 11 de mayo y espera que por tal motivo se modifique la fecha de la audiencia.
- 3.- Es así, que según su propia prueba, compra sus tiquetes el día 20 de febrero de 2020, cuando ya se le había notificado el señalamiento fijado desde el día 10 de febrero de 2020.
- 4.- Por esos motivos se rechazó su gestión y ahora se reitera, toda vez que es el propio investigado el que propició en forma injustificada su ausencia en la audiencia.

Nótese que en aquel momento procesal, el único motivo invocado para el cambio de fecha lo fue que era un día inhábil, lo cual era falso.

Pero acto seguido se apresura a comprar tiquetes a sabiendas del señalamiento correcto existente y pretende que a esta altura procesal se justifique su ausencia por un motivo improcedente y provocado por él.

POR TANTO:

Se rechaza la gestión de nulidad interpuesta, debiéndose estar el investigado a lo resuelto en la resolución cuestionada. COMUNIQUESE.



LIC. GIOVANNI VARELA DIJERES

ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO

OCTAVO: Que en fecha 27 de marzo del 2020, el suscrito Órgano Director del Procedimiento Administrativo emitió la Resolución Nº. 004-ODPA-CMC-IM-20 de las quince y quince horas del día veintisiete de marzo del dos mil veinte, en los siguientes términos:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO INTENDENCIA MUNICIPAL ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO RESOLUCION No. 004-ODPA-CMC-IM-20

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO.- INTENDENCIA MUNICIPAL.- ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.- San José, a las quince y quince horas del día veintisiete de marzo del dos mil veinte.

Se tienen por realizadas las conclusiones en este proceso por parte del apoderado especial administrativo de la parte investigada.

Se rechaza la nulidad del auto de traslado de cargos, toda vez que con fecha 17 de febrero del presente año, la parte investigada ya había presentado en tiempo, formales recurso de revocatoria y apelación en subsidio. Ambos recursos fueron resueltos, rechazados y notificados a la parte oportunamente. En dichas resoluciones se resolvieron los mismos reproches que acá se reiteran. Se reserva la excepcion de litis pendencia para ser resuelta en el informa final.

En cuanto a la solicitud de una nueva audiencia, se rechaza y debe estarse la parte a lo dispuesto en la resolución de las 14.00 horas del día 27 de marzo de 2020.

NOTIFIQUESE .



LIC. GIOVANNI VARELA DIJERES

ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO

Luego de los antecedentes indicados, el suscrito Órgano Director del Procedimiento arriba a la siguiente relación de hechos probados y no probados.

DE LOS ANTECEDENTES

PRIMERO: Que la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785. (Según consta en personería adjunta en el expediente de nulidad absoluta, evidente y manifiesta.)

SEGUNDO: Que la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, solicitó una concesión en la zona marítimo terrestre y NUNCA le fue autorizada. Consta en investigación preliminar.

En fecha 21 de setiembre del 1994, la sociedad LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, realiza solicitud de concesión por un área de 4598,62 metros cuadrados, indicando que le dará un uso recreativo; aportando el acuerdo del Concejo Municipal que autorizó la cesión de derechos de ocupación en la zona marítima terrestre, solicitada por Carlos Rodriguez Cordero. Ver acuerdo tomado en la sesión ordinaria N.º. 260 del 7 de setiembre de 1994, artículo III, inciso c).

En fecha 11 de agosto del 2004, se presenta ante la Municipalidad de Puntarenas, solicitud de concesión de una parcela ubicada entre los mojones N.º. 81 y N.º. 82, con plano catastrado P-747925-2001 para un área de 2246.04 indicando que el uso será habitacional y recreatico.

TERCERO: Que la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, ocupa una parcela en el sector costero de Playa Carmen, específicamente entre los mojones 81 y 82 con un área de 2270,25 metros cuadrados correspondientes a los usos de suelo de Zona Residencial Recreativa y Zona de Protección Forestal,

correspondientes a vivienda unifamiliares, área deportivas y verdes. Tiene los siguientes linderos: al norte con Concejo Municipal de Distrito de Cobano, al sur con Concejo Municipal de Distrito de Cobano; al oeste con zona pública y al este con calle pública. Consta en el expediente de zona marítimo terrestre folio 193.

Los requisitos constructivos para dichos usos son:

Superficie mínima	200 m2
Superficie máxima	4000 m2
Frente mínimo	15 metros
Frente máximo	30 metros
Retiro frontal	5 metros
Retiro lateral	5 metros
Cobertura máxima	50%
Altura máxima	5 metros

La zona residencial debe tener las vías de acceso secundarias y peatonales y áreas verdes como exige la Ley de Planificación Urbana en sus porcentajes mayores.

Todos los planos constructivos deben ser visados y aprobados por la Oficina Centralizadora de Permisos .

Especial énfasis deben tener las siguientes instituciones: ICE, Ministerio de Salud, AYA, INVU, ICT y Municipalidad. No se autorizará ninguna obra residencial si no cumple con dichos requisitos y cuyos terrenos no están debidamente amojonados.

Los usos están establecidos así:

Usos condicionales para la zona residencial recreativas: cabinas, restaurante, sodas, venta de artesanías y souvenirs;

Usos conflictivos para la zona residencial recreativa: hoteles, bares, discotecas, centros comerciales, talleres, industrias, cualquier otra instalación o actividad que emita ruido, malos olores, vibración o contaminación en general.

Zona de Protección Forestal:

Los usos permitidos: áreas de descanso y estar, áreas de almuerzo campestre, senderos peatonales (los proyectos deberán ser aprobados por la municipalidad, previa verificación que las obras producirán el menor impacto posible en el suelo y la vegetación. Los senderos peatonales de esta zona tendrán un ancho de vía de 6 metros, con 1.50 metros de calzada y el resto de espacio será derecho de vía, cubierto por árboles. El ancho de la calzada puede variar de acuerdo con las necesidades y las condiciones naturales del lugar).

Usos condicionales para la zona de protección forestal: ranchos para almuerzos.

Usos conflictivos para la zona de protección forestal: toda construcción de carácter duradero para vivienda o alojamiento turístico, campamento, comercio, servicios o industrias o aquellos que obstruyan los usos mencionados anteriormente. Tampoco se permiten obras tales como servicios sanitarios, tanques sépticos, muros, drenajes, bodegas, estacionamientos y similares.

CUARTO: Que a la empresa LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, se le practica una inspección, el día 9 de diciembre del 2004 y se determina la existencia de dos módulos de cabinas dobles de dos plantas y un restaurante; que tienen más de 5 años de construidas (folios 032 y 033 del expediente N°. 2642-04 de zona marítimo terrestre.)

En fecha 4 de enero del 2007, el representante legal Ottiguer presenta una solicitud de regularización de esas construcciones, por tener permiso de construcción y porque se ajustan al dictamen C-230-1997 de la Procuraduría; dado que tienen más de 4 años de haber edificado.

A la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, se le han aprobado los siguientes permisos de construcción, por parte del Concejo Municipal de Distrito de Cobano:

PERMISO Nº	PARA	FECHA
Permiso Nº. 36-95	Tres cabinas de dos plantas con pisos de mosaico, paredes de concreto, cielos de tablilla DE 47 M2 cada una	20 de noviembre 1995
Permiso Nº. 37-95	Dos casas de habitación de 23.5 ms cada uno con pisos de mosaico, paredes de concreto y cielos de tablilla	20 de noviembre 1995
Permiso Nº. 6-97	Rancho y bodega de 42 m2	15 de julio de 1997

En fecha 4 de junio del 2007 se le informa por parte del Departamento de Zona Maíritimo Terrestre, que su solicitud (con plano P-1175241-2007 por un área de 2270,25 m2) será archivado y deberá iniciarse una nueva solicitud, en virtud de que las situaciones, con construcciones, que se presentaron son irregulares y que deben ajustarse a la Ley 6043.

En consecuencia, la empresa LUTANO S.A. presenta una nueva solicitud para un área de 2270,25 m2 de los cuales 2024,17 corresponden a zona de protección forestal y con plano catastrado P-1175241-2007.

En fecha 1 de octubre del 2007, se practica la inspección y se realizan una serie de recomendaciones vinculantes que deben ejecutar como deslinde de la parcela, retiros, limpieza, cerca de madera y plamas ubicada en zona pública eliminarse, ancho de vía deslindarlo y en fecha 27 de marzo del 2008 el representante legal señor Ottinguer indica que ya se realizaron las correcciones ordenadas. Ver folios 034, 035, 038 y 041.

En fecha 04 de agosto del 2014 presentan solicitud de regularización de las construcciones al amparo de la Ley Nº. 9242 Ley para la regularización de las construcciones existentes en la zona restringida de la zona marítimo terrestre. Para estos efectos, se practica una inspección, determinándose lo siguiente:

Cabinas.

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Área	112m2	
Altura	5.95 metros	5 metros
Retiro frontal	19.50 metros	5 metros
Retiro lateral	2.34 metros	3 metros
Retiro posterior	cumple	
Retiro lateral	Lindero no esta definido	3 metros

Restaurante

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Área	73 m2	

Altura	7 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	89 cm	3 metros
Retiro posterior	cumple	
Retiro lateral	Lindero no esta definido	3 metros

Rancho Nº. 1

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Área	14.25 m2	
Altura	4.45 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	4 metros	3 metros
Retiro posterior	cumple	
Retiro lateral	Lindero no esta definido	3 metros

Rancho Nº. 2

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Área	30.18 m2	
Altura	5.10 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	3 metros	3 metros
Retiro posterior	8.81 metros	
Retiro lateral	Lindero no esta definido	3 metros

Ranchillo

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Área	42.72 m2	
Altura	2.35 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	cumple	3 metros
Retiro posterior	O, limite de propiedad	

Retiro lateral	cumple	3 metros
----------------	--------	----------

Igualmente se informa en dicho oficio:

“(…) al momento de realizar la inspección al sitio no fue posible verificar o ubicar si alguna de las construcciones se encuentra en el área de Zona de Protección Forestal ya que en la parcela existe un área con dicha zonificación así mismo indico que el retiro entre las construcciones y el lindero Norte ya que este no se encuentra delimitado ni demarcado, también existe una construcción ubicada frente a la zona pública la cual no se encuentra en muy buen estado por lo que sería importante una inspección al sitio por parte del ingeniero municipal y así este emita un criterio sobre el estado de estas. Y según oficio PC-ARS-PE-RS-IT-MF-044-2015 del Ministerio de Salud recomiendan no continuar con el proceso porque según la información levantada la propiedad incumple con la legislación vigente en el tema ambiental. Visible en folios 082082 a 086, 090 a 091, 097 a 0107 del expediente de zona marítimo terrestre.

En inspección realizada se vertió el Informe de fecha 23 de febrero del 2018, en donde el Inspector de la Zona Marítimo Terrestre Greivin Carmona Rodríguez verifica in situ construcciones y determina que:

“(…) Datos de las construcciones: 383 metros cuadrados aproximadamente

1.Casa de habitación y Piscina

Información	Construcción
Nombre comercial	Rancho Itauna
Área	383 M2
Ubicación	Zona Restringida
Uso	Comercial
Tipo de material	Concreto



Consta en expediente de construcciones.

QUINTO: Que a la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, se le ha aprobado una licencia comercial para el ejercicio de la actividad comercial de Restaurante, a funcionar en el Rancho Itauna. Ubicado en 100 metros al norte del Super Costa en Santa Teresa.

los siguientes licencias para el ejercicio de la actividad comercial:

Patente número	Actividad autorizada	Fecha
	Tienda	01/01/2001
	Cabinas	23/01/2000
	Restaurante	23/01/2000

Estas patentes se produjeron a través de recibos de dinero y NUNCA de un acto administrativo denominado resolución que las autorizare.

En todo el expediente no es sino hasta el 25 de setiembre del 2014, que figura el oficio ADT-219-2013 suscrito por el Licenciado Ronny Montero, Administrador Tributario y Financiero, que le informa a la contribuyente que no se están aceptando suspensiones de patentes, sin las correspondientes declaraciones de la renta (ver folio 085 de expediente de patentes).

En folios 0109 del expediente, constan los certificados de patentes en fecha 29 de setiembre del 2016 a 29 de setiembre del 2017. Ver folios 0142 y 0143.,0171 y 0172,

Existen varios reportes que constan en los folios 0132 a 034, 0149 a 0151, 0157 a 0167, 0179 a 0259, 0260 a 0267 a 0307constan actividades por parte de la contribuyente sin constar con la licencia respectiva, a saber espectáculos públicos y venta de bebidas con contenido alcohólico sin contar con la patente respectiva. Incluso constan sendas resoluciones administrativas del Departamento de Patentes del Concejo Municipal de Distrito en donde se la advierten que al no contar, con licencia que lo autorice para el expendio de bebidas alcohólicas se abstenga del ejercicio de dicha actividad. Esta situación, según consta en los folios indicados y en la investigación preliminar no se ha llevado a cabo, más bien, consta una solicitud de renovación de patente comercial visible a folio 0290, para el ejercicio de la actividad.

SEXTO: Que en la sesión ordinaria Nº. 144-2019 celebrada por el Concejo Municipal del Distrito de Cobano, artículo IX, inciso I del día 29 de enero del 2019, es conocido y aprobado el proyecto de resolución Nº. R-IC-018-2019 en la cual, la Intendencia recomienda rechazar la solicitud de concesión presentada por la empresa LUTANO S.A. Consta en folios 158 al 161 del expediente de zona marítimo terrestre bajo el expediente Nº. 3553-07.

Este acuerdo es recurrido y mediante acuerdo emitido en la sesión ordinaria Nº. 148-2019, artículo X, inciso a) del día 26 de febrero del 2019, acuerdo Nº. 8, se rechaza por extemporáneo el recurso incoado por la sociedad LUTANO S.A.

SETIMO: Que en fecha 7 de marzo del 2019 el Inspector de la Zona Marítimo Terrestre Carmona Rodríguez, practica una inspección, en donde corrobora después de un recorrido por la zona pública que en la misma hay construidas 5 ranchitos esto con madera de bambú y hojas de palma de coco, dentro de los ranchitos hay sillas y mesas pequeñas, así mismo fuera de los ranchos hay varias mesas con sus respectivas sillas, así mismo se verificó que hay instalaciones eléctricas y luces colocadas entre los árboles, todo ubicado en la zona pública. Consta en folios 162 a 165 del expediente 3553-07.

En fecha 28 de enero del 2019 el mismo inspector Carmona Rodríguez practica una nueva inspección visible en el informe I-ZMT-024-2019 en donde hace un comparativo fotográfico de la siguiente forma:

**CONCEJO MUNICIPAL DE CÓBANO**
DEPARTAMENTO ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

Fotografías primera inspección. 2014	Fotografías última inspección. 2019
	
Fotografías primera inspección. 2014	Fotografías última inspección. 2019
	
	

Tels: 2642-0238, 2642-0161, 2642-0510 Fax: 2642-0613
E-mail: municobano.coordinadorzmt@gmail.com
www.municobano.go.cr

2

Por su parte, el Ingeniero Topógrafo Vásquez Quirós, rinde el Informe CYV-OF-GE-036-2019 que indica entre otras cosas:

"(...) a. El ocupante de dicha parcela es la sociedad denominada LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica 3-101-142111.

b. Para este punto se debe indicar que la parcela colindante al oeste de LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, (Itauna Helement Santa Teresa S.A.) es del mismo representante legal y éste no cuenta con delimitación física que separe una solicitud de concesión de la obra. Por lo que dicho límite se

ha procedido a definir en base al plano de catastro de la solicitud de concesión. Detalle de las construcciones solicitado se muestra a continuación en la siguiente imagen.

c. La actividad que desarrollan es de Bar y Restaurante.

d. Las distancias de retiros a colindancia y las alturas de las edificaciones se detallan en el siguiente cuadro:



Cabinas.

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Altura	5.95 metros	5 metros
Retiro frontal	16.24 metros	5 metros
Retiro lateral	2.55 metros	3 metros
Retiro posterior	cumple	
Retiro lateral	2.7 metros	3 metros

Restaurante

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Altura	7 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	0.96 metros	3 metros
Retiro posterior	cumple	
Retiro lateral	5.36 metros	3 metros

Cabina

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Altura	4.45 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	3.72 metros	3 metros
Retiro posterior	cumple	
Retiro lateral	9.34 metros	3 metros

Rancho

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Altura	5.10 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	3 metros	3 metros
Retiro posterior	9.13 metros	
Retiro lateral	14.67 metros	3 metros

Bar y cocina

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Altura	2.50 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros

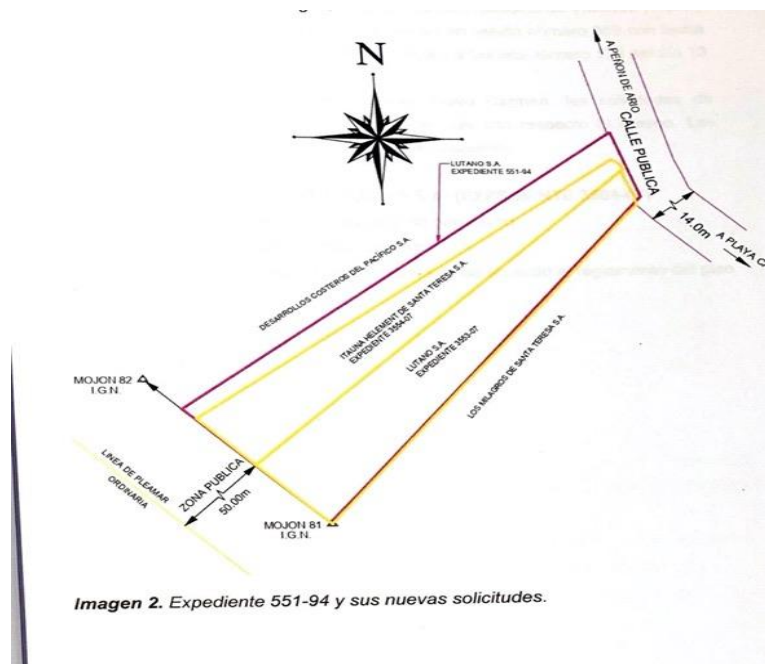
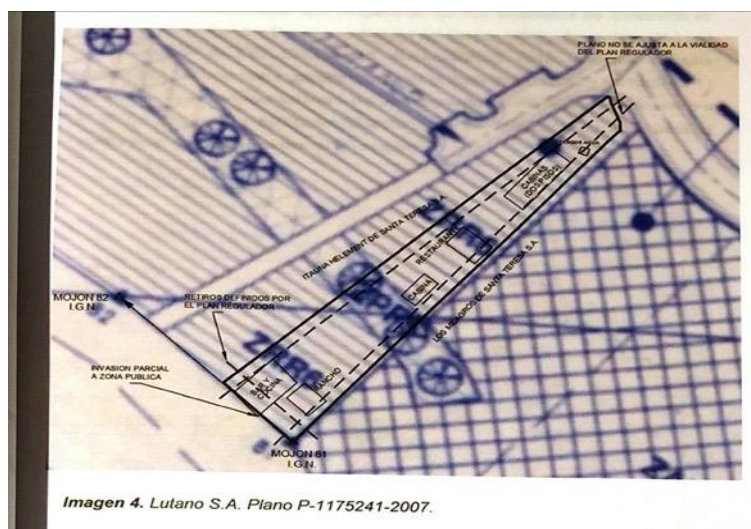


Imagen 2. Expediente N°. 551-94 y sus nuevas solicitudes.

Para la fecha, en que se realizan las solicitudes, se encuentra en vigencia el Plan Regulador, el cual fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°. 176 del día 13 de setiembre del 2002, por lo que concluye el Ingeniero Vásquez, que ambas solicitudes presentan inconsistencias. En conclusión se establece lo siguiente:



LUTANO S.A. (EXPEDIENTE 3553-07)

- Construcciones dentro de los retiros definidos por el plan regulador, específicamente el Bar, la cocina, Rancho, Restaurante, Cabina (dos pisos) y el tanque de agua (ver imagen 4)
- Frente no cumple con el mínimo definido por el reglamento al plan regulador.

- El plano de catastro no se ajusta a la vialidad del plan regulador.
- El bar y la cocina se encuentra ubicado parcialmente dentro de la Zona Pública.

CONSIDERACIONES JURIDICAS PARA EL CASO EN CUESTION.

DE LA NULIDAD ABSOLUTA, EVIDENTE Y MANIFIESTA

El artículo 165 de la Ley General de la Administración Pública dispone que la invalidez de los actos administrativos podrá manifestarse como nulidad absoluta o relativa según la gravedad de la violación cometida. Es absoluta, cuando falten uno o varios elementos constitutivos del acto administrativo, o bien cuando un elemento es imperfecto impidiendo la realización del fin de conformidad con lo dispuesto en el numeral 166 de dicho cuerpo normativo; es decir cuando el acto carezca de motivo, contenido y fin, o bien como señala Ernesto Jinesta, cuando falte la competencia, la legitimación, la investidura, la voluntad, la motivación, la forma de exteriorización y el procedimiento administrativo. Ver Jinesta. 2002, pagina 400.

La nulidad absoluta puede encontrarse de forma expresa en algunas leyes, por ejemplo, cuando haya sido dictada por un órgano incompetente.

Los artículos 171, 172 y 173 de la Ley General de la Administración Pública dictan lo siguiente:

“Artículo 171.- La declaración de nulidad absoluta tendrá efecto puramente declarativo y retroactivo a la fecha del acto, todo sin perjuicio de derechos adquiridos de buena fe. Artículo 172.-

El acto absolutamente nulo no se podrá arreglar a derecho ni por saneamiento, ni por convalidación.

Artículo 173. 1. Cuando la nulidad absoluta de un acto declaratorio de derechos sea evidente y manifiesta, podrá ser declarada por la Administración en la vía administrativa, sin necesidad de recurrir al contencioso-administrativo de lesividad, previsto en el Código Procesal Contencioso-Administrativo, previo dictamen favorable de la Procuraduría General de la República; este dictamen es obligatorio y vinculante. Cuando la nulidad absoluta verse sobre actos administrativos directamente relacionados con el proceso presupuestario o la contratación administrativa, la Contraloría General de la República deberá rendir su dictamen. 2) Cuando se trate de la Administración central del Estado, el ministro del ramo que dictó el respectivo acto deberá declarar la nulidad. Cuando se trate de otros entes públicos o Poderes del Estado, deberá declararla el órgano superior supremo de la jerarquía administrativa. Contra lo resuelto cabrá recurso de reposición o de reconsideración, en los términos del Código Procesal Contencioso-Administrativo. 3) Previo al acto final de anulación de los actos a que se refiere este artículo, la Administración deberá dar audiencia a las partes involucradas y cumplir con el debido procedimiento administrativo ordinario dispuesto en esta Ley. 4) La potestad de revisión oficiosa consagrada en este artículo, caducará en un año, a partir de la adaptación del acto, salvo que sus efectos perduren. 5) La anulación administrativa de un acto contra lo dispuesto en este artículo, sea por omisión de las formalidades previstas o por no ser absoluta, evidente y manifiesta, será absolutamente nula, y la Administración estará obligada, además, al pago por daños, perjuicios y costas; todo sin perjuicio de las responsabilidades personales del servidor agente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 199. 6) Para los casos en que el dictado del acto administrativo viciado de nulidad absoluta, evidente y manifiesta corresponda dos o más ministerios, o cuando se trate de la declaratoria de nulidad de actos administrativos relacionados entre sí, pero dictados por órganos distintos, regirá lo dispuesto en el inciso d) del artículo 26 de esta Ley. 7) La pretensión de lesividad no podrá deducirse por la vía de la contrademanda.” El destacado no es del original.

Por su parte el artículo 34 del Código Procesal Contencioso Administrativo dispone: “ (...) 1) Cuando la propia administración, autora de algún acto declarativo de derechos, pretenda demandar su anulación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, previamente el superior jerárquico supremo deberá declararlo lesivo a los intereses públicos, económicos o de cualquier otra naturaleza. El plazo máximo para ello será de un año, contado a partir del día siguiente a aquel en

que haya sido dictado, salvo si el acto contiene vicios de nulidad absoluta, en cuyo caso, dicha declaratoria podrá hacerse mientras perduren sus efectos. En este último supuesto, el plazo de un año correrá a partir de que cesen sus efectos y la sentencia que declare la nulidad lo hará, únicamente, para fines de su anulación e inaplicabilidad futura.(...).”.

Ahora bien, la nulidad de oficio de un acto declaratorio de derechos, sin apego estricto a los procedimientos ordenados en la ley, produce la nulidad absoluta de los actuado.

El artículo 166 de la Ley General de la Administración Pública dispone que habrá nulidad absoluta cuando falten totalmente uno o varios elementos constitutivos del acto administrativo. Esta nulidad es de dos tipos: i. Sustanciales y ii. Formales. También, la ley dispone que el acto absolutamente nulo no se puede sanear ni convalidar.

La declaración de la nulidad absoluta es obligatoria para la Administración. Cuando dicha nulidad se declare en sede administrativa, debe respetar los lineamientos establecidos en la ley.

En sede administrativa, la nulidad absoluta debe ser evidente y manifiesta, y ésta debe ser entendida como “ toda la que afecte el orden público de la organización y del funcionamiento de la Administración, y que por ello es grave y peligrosa para la colectividad. Bien puede concluirse que la nulidad absolutaa ocurre por ser siempre evidente y manifiesta, salvo hipótesis de excepción, en lo que la nulidad es tal por expresa disposición de ley. “ Ver Ortiz Ortiz Eduardo. Tesis de Derecho Administrativo, 1982, página 424.

La nulidad absoluta, evidente y manifiesta, para que la Administración, pueda declararla requiere un dictamen previo de la Procuraduría General de la República; el cual es obligatorio y vinculante.

Tambiém previo a este dictamen, se debe dar audiencia a las partes involucradas y cumplir con el debido proceso establecido en el numeral 308 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública.

El plazo de prescripción es de un año, salvo que los efectos continúen en el tiempo, conforme rezan los numerales 173 de la Ley General de la Administración Pública en relación con el 34 del Código Procesal Contencioso Administrativo.

La jurisprudencia administrativa ha indicado que la nulidad absoluta, evidente y manifiesta no requiere de una análisis exégetico, sino que debe desprender en forma evidente, palparia y notoria.

DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Los solicitantes de las concesiones (ocupantes), se encuentran sujetas al cumplimiento de una serie de disposiciones que se establecen en diferentes documentos, todos de acatamiento obligatorio: en primer término se encuentran sujetas a las disposiciones que establece la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre; normativa que en su artículo 1º define la zona marítimo terrestre espacialmente, siendo que indica que la zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley.

Esta caracterización de inalienable e imprescriptible es de suma importancia, pues nos indica que estamos frente a bienes de dominio público. La Sala Constitucional ha reiterado que: “ Por dominio público se entiende el conjunto de bienes sujetos a un régimen jurídico especial y distinto al que rige el dominio privado, que además de pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas, están afectos o destinados a fines de utilidad pública y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona pueda hacer de ellos. La doctrina reconoce el dominio público bajo diferentes acepciones como bienes dominicales, cosas públicas, bienes públicos o bienes demaniales (...). La Sala arriba a la conclusión de que el dominio público es un concepto jurídico, lo que significa que su existencia depende del tratamiento expreso que le dé al legislador, sin ley que le sirva de fundamento ningún bien o cosa tendrá ese carácter. Un bien público puede ser natural o artificial, según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos

en el que la naturaleza los presenta u ofrece (un río por ejemplo), o de bienes declarados públicos por el legislador pero cuya creación o existencia depende de un hecho humano (construcción de una calle o un parque público, por ejemplo). En nuestra legislación para definirlo, el artículo 261 del Código Civil sigue el concepto de la afectación al fin público, al expresar que: “ Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio o utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público”. La afectación es el hecho o la manifestación de voluntad de poder público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y puede efectuarse por ley o por acto administrativo. La doctrina hace la distinción entre “asignación del carácter público” a un bien con la “afectación” de ese bien al dominio público. La asignación del carácter público significa establecer que ese bien determinado tendría calidad demanial; así, por ejemplo, la norma jurídica general diría que todas las vías públicas son integrantes o dependientes del dominio público y ello quiere decir que lo son las actuales y las que se lleguen a construir. En cambio, la afectación significa que el bien declarado dominical queda efectivamente incorporado al uso público y esto tiene que ver con la aceptación y recibo de obras públicas cuando se construyen por administración o por la conclusión de las obras y su recibo oficial, cuando es un particular el que las realiza (construcción de una urbanización o fraccionamiento, por ejemplo). Es por esto que se dice que la afectación puede ser declarada por ley en forma genérica, o bien por un acto administrativo, el cual, necesariamente, deberá conformarse con la norma jurídica que le sirve de referencia (principio de legalidad).” Ver Sala Constitucional. Voto Nº. 6999-99.

La Ley Nº. 6043 define la composición de la zona marítimo terrestre, emitiéndose como la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja. Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales. Ver artículo 9º de la Ley. Y el artículo 10 establece que la zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PUBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas.

La vigilancia de la zona marítimo terrestre como es bien sabido, es competencia de los Gobiernos Locales.

Las solicitudes de concesión se aprueban, en el tanto se apegan al Plan Regulador que ha sido definido por la Honorable Sala Constitucional, como ley formal. Así la Sala Constitucional ha afirmado sobre estas competencias: “En consonancia con lo dispuesto en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana, número 4240, de quince de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, parte del supuesto de que la titularidad primaria en materia de planificación urbana corresponde a las municipalidades, lo cual ha sido plasmado en los artículos 15 y 19 de dicha ley. De manera que es a los municipios a quienes corresponde asumir la planificación urbana local por medio de la promulgación de los respectivos reglamentos -planes reguladores-, y haciendo efectiva la normativa que al efecto dicte el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, como institución encargada de la planificación urbana a nivel nacional.” Sala Constitucional Sentencia No 4205-96, de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996.

Por su parte, la doctrina ha indicado que el plan regulador es “la pieza fundamental del sistema de intervención estatal, (...) pues solo a través de los planes es posible la conversión del suelo rústico

en suelo urbano: son los planes los que asignarán a cada zona del suelo su destino urbanístico y los que reglamentarán el uso de los terrenos.” González Pérez, Jesús. Los planes de urbanismos. Antología de Derecho Urbanístico. Página 37.

El Plan Regulador de Playa Santa Teresa fue aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo en la sesión ordinaria N.º. 5003, artículo V, inciso 9 del 28 de febrero del 2000; por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en sesión extraordinaria N.º. 4784 del 15 de abril de 1998 y por la Municipalidad de Puntarenas según consta en la sesión ordinaria N.º. 88, artículo IV del 12 de abril del 2003 y se publicó en el Diario Oficial La Gaceta N.º. 151 del 7 de agosto del 2003.

Por su parte, los terrenos de la zona marítimo terrestre pueden ser concesionados. La concesión es definida en la doctrina como: “ La concesión, en efecto, permite: primero, elegir los sujetos más capaces o con mayores garantías para que la indicada actividad se cumpla en el sentido que al interés público convenga; segundo, tasar de una manera previa y bien delimitada el contenido de las facultades de ejercicio que se transmiten en función del objetivo social que con ello se pretende; tercero, imponer, a la vez, ese ejercicio de una manera forzosa, de modo que elimine la posibilidad de un no ejercicio, que se juzga contrario al interés general, todo ello bajo la fiscalización administrativa; y en fin, reservar la posibilidad de una caducidad de los derechos otorgados, o de un rescate de los mismos, o de una reversión a tiempo establecido, en virtud de una titularidad remanente y última que permanece en la Administración que puede recuperar la plenitud de facultades con vistas, o bien a una explotación directa ulterior por la propia Administración, o bien a una nueva distribución concesional en favor de nuestros titulares”. (Curso de Derecho Administrativo II, Eduardo García de Enterría y Tomás Ramón Fernández, pag. 133).

Por su parte, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Decreto Ejecutivo N.º. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta No. 3 del 4 de enero de 1978 define el concepto concesión como el otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público; Contrato: Pacto o convenio entre la municipalidad de la jurisdicción respectiva y el concesionario, por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes; Uso público: El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos. Ver artículo 2º.

Los concesionarios se encuentran sometidos además del Contrato, el Plan Regulador y la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, a todas aquellas normas que establezcan procedimientos para el uso, disfrute y explotación de la zona marítimo terrestre, de conformidad con el numeral 43 que ordena que aunque no se exprese en los documentos respectivos, todas las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley están sujetas a la condición de que los concesionarios no podrán variar el destino de su parcela y las edificaciones o instalaciones que hagan en ella, sin el consentimiento de la municipalidad respectiva y del Instituto de Tierras y Colonización o del Instituto Costarricense de Turismo, según corresponda.

DE LOS REQUISITOS PARA CONSTRUIR EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Las construcciones en la zona marítimo terrestre requieren de permisos y autorizaciones de diferentes instituciones. Así tenemos que la Ley N.º. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, en sus artículos 37 y 62 indican: ninguna municipalidad podrá autorizar proyectos de desarrollo turístico que ocupen áreas de la zona declarada turística, sin previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo mediante acuerdo de su Junta Directiva, o sin autorización legislativa cuando se trate de islas o islotes. El Instituto deberá resolver dentro de los tres meses siguientes al recibo de la gestión respectiva; si no lo hiciere en ese plazo se tendrá como otorgada tácitamente la aprobación. Igual autorización se requerirá del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo aplicándose al efecto los mismos procedimientos anteriores y quién en la zona marítimo terrestre construyere o realizare

cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad.

Por su parte, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Decreto Ejecutivo Nº. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta Nº. 3 del 4 de enero de 1978; en sus numerales 20 y 22 disponen que cuando los terrenos situados dentro de las zonas planificadas se urbanicen, su diseño deberá ajustarse en todo a las normas y recomendaciones contempladas en el Plan Regulador Vigente, así como en la legislación que rige en la materia. Las disposiciones urbanísticas se regirán por los criterios de planificación y edificación específicas establecidas en las leyes especiales; las autoridades administrativas de la correspondiente jurisdicción, así como las respectivas municipalidades, tan pronto tengan noticia de alguna contravención a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley deberán proceder, previa información levantada al efecto, si lo consideran conveniente, al desalojo de los infractores, así como a la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores.

Es obligación a quien construya en la zona marítimo terrestre aplicar los requisitos que establece el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. El artículo 54 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre dispone su aplicación obligatoria.

Por su parte, el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001; dispone los requisitos legales de visado de planos, a saber, son los establecidos en las siguientes leyes:

Ley de la Zona Marítimo Terrestre No 6043 del 2 de marzo de 1977, artículos 12, 15, 18, 19, 21, 22, 26, 31, 33, 37, 38, 39.

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

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

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

Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.

Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.

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

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

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

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

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

Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.

Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, N° 7600, artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49.

Los requisitos para los planos para la construcción se establecer en el numeral 4º que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

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

El plan regulador publicado respectivo.

Por su parte, de acuerdo con el artículo 7º de dicho Reglamento los requisitos para obtener el permiso de construcción ante las municipalidades; para el diseño y elaboración de los planos, son los requerimientos establecidos por las leyes especiales detalladas en dicho decreto. Para estos efectos, los interesados deberán cumplir y presentar a las municipalidades lo siguiente:

Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral del contrato de concesión inscrito en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional y/o certificación de propiedad. Si existen servidumbres inscritas, el plano catastrado debe contener la línea de construcción de las servidumbres administrativas constituidas a favor del Estado.

Los alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales o de la municipalidad si fueran carreteras cantonales.

Los alineamientos en áreas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal No 7575 del 13 de febrero de 1996. Estos son extendidos por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto de otros cuerpos de aguas, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.

Las alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).

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

Los retiros, alineamientos y requisitos establecidos en el reglamento municipal de construcciones.

Para el trámite de visado de toda edificación de uso turístico en la zona marítimo terrestre, se emplearán planos básicos; así: los interesados deberán presentar ante la Dirección de Urbanismo del INVU, cinco juegos de planos básicos:

Un juego de planos básicos para revisión de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para su conformidad con las regulaciones urbanísticas, señaladas en el artículo 4º de este decreto.

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

Un juego de planos básicos para la municipalidad.

Un juego de planos básicos para el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para la revisión del cumplimiento de la construcción propuesta conforme a las normas del Plan Regulador.

Un juego de planos básicos para copia del interesado.

En los casos explícitamente establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 24 de mayo del 2004, Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), publicado en La Gaceta No. 125 del 26 de junio del 2004.

La Dirección de Urbanismo del INVU actuará como receptora de los planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud y al ICT, para su correspondiente visado.

La Dirección de Urbanismo del INVU entregará al interesado, las resoluciones de los tres entes en un plazo máximo de un mes calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos para su gestión en el presente decreto. Las tres instituciones podrán hacer observaciones, por escrito, sobre dichos requisitos, una única vez dentro del plazo señalado.

En este caso, el interesado deberá presentar los documentos con las correcciones u observaciones señaladas y la institución correspondiente deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 14 días naturales a partir de la presentación de los documentos corregidos.

Una vez aprobado el plano básico, los interesados deberán presentar, ante la municipalidad correspondiente, el plano básico y los requisitos establecidos en el artículo 7o del presente decreto. Previo al inicio de la construcción, los interesados deberán presentar los planos constructivos correspondientes a cada etapa a la municipalidad.

Los planos constructivos finales deberán permanecer en el sitio de realización de la construcción a disposición de los inspectores municipales.

Es importante mencionar que con la entrada en vigencia de la plataforma APC esta situación varía, en torno a la presentación de documentos; no así en cuanto a las instituciones que deben verter sus autorizaciones; incluyendo a Bomberos que no figura en el listado.

En relación con esta normativa, resultan de aplicación inexorable los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana que tipifican conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o alguno de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor y cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad. Ver artículos 15 y 19.

Así como, los numerales 1º y 74 de la Ley de Construcciones que sancionan las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativo y toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licenciad de la Municipalidad correspondiente.

El hecho de un ocupante y/o concesionario realice obras en la zona marítimo terrestre sin respetar, la normativa urbanística citada, constituye una violación grave a su contrato de concesión y en consecuencia se imponen sanciones. En ese sentido dispone el artículo 53 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre: “.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos: (...) b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato; c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión; d) Si el concesionario impidiera o estorbare el uso general de la zona pública; (...) De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.

La Sala Constitucional se ha pronunciado en este sentido; en la resolución Nº. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 al respecto ha indicado: “En primer lugar debe indicarse que, tal y como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales, sin contar previamente con los respectivos permisos para

obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdesse como se indicó en el considerando anterior, que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en modo alguno que tal terreno se “privatice”, porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de la amparada, sino de una zona pública que, como tal, esta sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

La sentencia Nº. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo regimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precismanete, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para relaizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusisón enel proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

El Dictamen C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indica que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítimo terrestre. (...)”.

El Dictamen C- 234-2011 de la Procuraduría General de la República que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no caba alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera Nº. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando Iv).”.

En consecuencia no basta con tramitar el permiso de construcción en el Gobierno Local, si no se cumple con los requisitos del Reglamento de Visados para Edificaciones en Zona Marítimo Terrestre. DEL EJERCICIO ABUSIVO DEL IUS EDIFICANDI.

Establece los artículos 3º, 13 y 53 de la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre lo siguiente: “ Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales. El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva. Artículo 13.- Las autoridades de la

jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan. (La Sala Constitucional mediante resolución N° 5756 del 30 de octubre de 1996, declaró que la aplicación del presente artículo "...en procesos jurisdiccionales pendientes, que aún no concluyen con sentencia firme, no es violatorio del debido proceso y del derecho de defensa del imputado, siempre y cuando se interprete que es deber del juzgador, previo a la adopción de la medida de destrucción, demolición, constatar que los terrenos o las obras involucradas se encuentran efectivamente dentro de la zona marítimo terrestre y que éstas, se realizaron al margen de lo dispuesto en la presente Ley".(...)) Artículo 53.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos: (...) b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato; c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión; d) Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; (...) De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.(...)".

El procedimiento para acreditar los incumplimientos contractuales y violaciones a las disposiciones de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y los permisos constructivos que se autorizaren, por parte de las entidades correspondientes, deben preceder a cualquier solicitud de cancelación de concesión. En idéntico sentido, una vez acreditadas los incumplimientos en respecto estricto de los numerales 39 y 41 de la Constitución Política y siguiendo el procedimiento ordinario administrativo dispuesto en los numerales 214 y 308 de la Ley General de la Administración Pública, se le deberá reconocer al concesionario, el valor de las edificaciones y mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión; en el caso de que las causas no sean imputables al concesionario.

Sí las extinción opera por motivos imputables al concesionario, las mejoras, edificaciones e instalaciones que hubiere en esa parcela quedarán en favor de la municipalidad respectiva, sin que ésta deba reconocer suma alguna por aquellas. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la municipalidad para demandar al concesionario la reparación civil correspondiente por su incumplimiento o por los daños y perjuicios respectivos, rebajándose de éstos el valor de dichas mejoras y edificaciones. El uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva.

Los artículos 62 y 65 de la Ley N°. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre dispone que: "Quien en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad. Artículo 65.- En todos los casos de penas impuestas por delitos indicados en esta ley, o con motivo de hechos en relación con el abuso de la propiedad en la zona marítimo terrestre, si el autor o cómplice fuere un concesionario, perderá su concesión, que será cancelada, así como las edificaciones o mejoras o instalaciones que tuviere en su parcela y deberá pagar los daños y perjuicios causados con su acción u omisión."

Los gastos en que se incurre por la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se

ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores deberá ser cancelada por los infractores de conformidad con el numeral 22 del Reglamento de la Ley Nº. 6043.

De conformidad con el artículo 80 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre toda cancelación de concesiones que decida una municipalidad deberá ser consultada previamente al ICT o al IDA, según corresponda, así como al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM). De igual forma, estas instituciones deberán informar a la municipalidad respectiva sobre cualquier concesión que consideren deba ser cancelada. El procedimiento de cancelación de una concesión deberá efectuarse además atendiendo al principio del debido proceso. El acto final que la Municipalidad correspondiente emita deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 128, siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública. La Municipalidad enviará copia de la resolución administrativa emitida al Instituto correspondiente y al interesado, y lo comunicará formalmente mediante Resolución considerada, extendida por la Secretaría Municipal, al Registro General de Concesiones para que se proceda a dejar sin efecto la inscripción correspondiente.

La jurisprudencia patria judicial sobre el ejercicio abusivo del ius edificandi ha señalado, la Honorable Sala Constitucional en la resolución Nº. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 “En primer lugar debe indicarse que, tal y como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales sin contar previamente con los respectivos permisos para obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdese como se indicó en el considerando anterior, que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en modo alguno que tal terreno se “privatice”, porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de la amparada, sino de una zona pública que, como tal, está sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

Y, la sentencia Nº. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo regimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué

condiciones estaba otorgada y sí existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

Por su parte, la jurisprudencia administrativa ha indicado en el Dictamen C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indica que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítimo terrestre. (...)” Y, en el dictamen C- 234-2011 de la Procuraduría General de la República que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no caba alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera Nº. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando iv).”.

DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD LUCRATIVA

La Ley General de Concejos Municipales de Distrito Nº. 8173 dispone en su artículo Nº. Para ejercer actividades lucrativas, el concesionario requiere de una licencia comercial.

Así se encuentra establecido en la Ley Nº 7273 , 3; 10 y el Transitorio III disponen en lo que interesa: “(...) Artículo 3º-Toda la normativa referente a las municipalidades será aplicable a los concejos municipales de distrito y a sus concejales e intendentes, siempre y cuando no haya incompatibilidad en caso de atribuciones propias y exclusivas de esos entes, a los regidores y al alcalde local.(...) Artículo 10.—Los impuestos de patentes aplicables a las actividades ejecutadas en el distrito, serán igualmente percibidos por el concejo municipal de distrito, sin perjuicio de que, en caso de actividades especialmente grandes, el producto de la patente deba repartirse con la municipalidad del cantón, según convengan las partes. De igual modo se procederá con los demás impuestos locales. En los impuestos en que participen las municipalidades, se entenderá que los concejos municipales de distrito participan proporcionalmente. (...) Transitorio III.-Los concejos municipales de distrito se registrarán por la Ley de Patentes e impuestos del cantón, mientras no se les apruebe su propia ley. Asimismo, mientras no se les aprueben sus propias tarifas y precios, se registrarán por los aprobados vigentes para el cantón, junto con sus modificaciones.(...)”.

La Ley de Impuestos Municipales Nº. 7273 del Cantón Central de Puntarenas indica en su artículos1º indica: “**Artículo 1.-** Todas las personas físicas o jurídicas, que se dediquen al ejercicio de actividades lucrativas lícitas en el cantón Central de Puntarenas, estarán obligadas a pagar a la Municipalidad el impuesto de patentes que las faculte a ejercer esas actividades, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. Se exceptúan de esta disposición aquellas personas físicas o jurídicas amparadas a leyes especiales o a aquellas que realicen actividades de producción agropecuaria en zonas rurales.(...)”

Como podemos notar para el ejercicio de cualquier actividad lucrativa se requiere la patente o la autorización municipal respectiva.

En el caso del ejercicio de actividades lucrativas que conlleven la venta de bebidas con contenido alcohólico debemos cumplir además, con lo preceptuado, en la Ley para la Regulación de Bebidas con Contenido Alcohólico Nº. 9047. Esta dispone en su artículos 1º y 3ºlo siguiente: “(...) **ARTÍCULO 1.- Objeto** Esta ley regula la comercialización y el consumo de bebidas con contenido alcohólico y previene el consumo abusivo de tales productos. (...) **ARTÍCULO 3.- Licencia municipal para comercialización de bebidas con contenido alcohólico** La comercialización al detalle de bebidas con

contenido alcohólico requiere licencia de la municipalidad del cantón donde se ubique el negocio. La licencia que otorguen las municipalidades para la comercialización de bebidas con contenido alcohólico se denominará "licencia de expendio de bebidas con contenido alcohólico" y no constituye un activo, por lo que no se puede vender, canjear, arrendar, transferir, traspasar ni enajenar en forma alguna. (...)"

El ejercicio de esta actividad se encuentra supeditada al cumplimiento de la leyes y la normativa atinente al Plan Regulador. La ley establece el procedimiento para la revocatoria de las patentes. Se indica: "(...) **ARTÍCULO 6.- Revocación de licencias** Siguiendo el debido proceso, conforme a lo que establecen el Código Municipal y la Ley General de la Administración Pública, la municipalidad podrá revocar la licencia para comercialización de bebidas con contenido alcohólico, en los siguientes casos: **a)** Muerte o renuncia de su titular, disolución, quiebra o insolvencia judicialmente declaradas. **b)** Falta de explotación comercial por más de seis meses sin causa justificada. **c)** Falta de pago de los derechos trimestrales por la licencia, después de haber sido aplicada la suspensión establecida en el artículo 10 de esta ley. Para estos efectos, se aplicará lo dispuesto en el artículo 81 bis del Código Municipal. **d)** Cuando los responsables o encargados de los negocios toleren conductas ilegales, violencia dentro de sus establecimientos, o bien, se dediquen a título personal o por interpuesta persona a actividades distintas de aquellas para las cuales solicitaron su licencia para la comercialización de bebidas con contenido alcohólico. **e)** Cuando los licenciarios incurran en las infracciones establecidas, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV o violen disposiciones, prohibiciones y requisitos establecidos en esta ley y el Código Municipal.(...)".

La licencia impone una serie de derechos (el ejercicio de la actividad lucrativa) deberes (apegarme a los límites) y prohibiciones. Así se indica: "(...) **ARTÍCULO 9.- Prohibiciones** **a)** No se podrá otorgar ni autorizar el uso de licencias clases A y B a negocios que se encuentren en zonas demarcadas como de uso residencial o conforme a lo que establece el plan regulador o la norma por la que se rige; tampoco a negocios que se encuentren a una distancia mínima de cuatrocientos metros de centros educativos públicos o privados, centros infantiles de nutrición, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso correspondiente de funcionamiento, centros de atención para adultos mayores, hospitales, clínicas y Ebais. **b)** No se podrá otorgar ni autorizar el uso de licencias clases C a negocios que se encuentren en zonas demarcadas como de uso residencial o conforme a lo que establece el plan regulador o la norma por la que se rige, tampoco a negocios que se encuentren a una distancia mínima de cien metros de centros educativos públicos o privados, centros infantiles de nutrición, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso de funcionamiento correspondiente, centros de atención para adultos mayores, hospitales, clínicas y Ebais. **c)** El uso de licencias clase A, B y C no estará sujeto a límites de distancia alguno, cuando los locales respectivos se encuentren ubicados en centros comerciales. **d)** En los establecimientos que comercialicen bebidas con contenido alcohólico estará prohibido que laboren menores de edad. **e)** En los establecimientos que funcionen con licencia clase B y E4 estará prohibido el ingreso y la permanencia de menores de edad. **f)** Se prohíbe la comercialización y el consumo de bebidas con contenido alcohólico en vías públicas y sitios públicos, salvo en los lugares donde se estén realizando fiestas cívicas, populares, patronales, turnos, ferias y afines autorizados por la municipalidad respectiva; la salvedad se circunscribe al área de la comunidad donde se realiza la actividad, la cual será debidamente demarcada por la municipalidad. **g)** Se prohíbe la comercialización o el otorgamiento gratuito de bebidas con contenido alcohólico a menores de edad, a personas con limitaciones cognitivas y volitivas, a personas en evidente estado de ebriedad y a personas que estén perturbando el orden público. **h)** Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico dentro de escuelas o colegios, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso correspondiente de funcionamiento y centros infantiles de nutrición. **i)** Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico en

estadios, gimnasios, centros deportivos y en los lugares donde se desarrollen actividades deportivas, mientras se efectúa el espectáculo deportivo. j) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico en casas de habitación. k) Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico fuera de los horarios establecidos en el artículo 11 de la presente ley. l) Queda prohibida la venta, el canje, el arrendamiento, la transferencia, el traspaso y cualquier forma de enajenación o transacción de licencias, entre el licenciado directo y terceros, sean los licenciados de naturaleza física o jurídica. (...)"

El Concejo Municipal de Distrito de Cobano mediante acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria Nro. 57 celebrada el día 5 de diciembre de 2016 en su Artículo 5° Inciso Q; del Concejo Municipal de Distrito de Cobano, se acordó acogerse al Reglamento sobre las Licencias de expendio de bebidas con contenido alcohólico" de la Municipalidad del Cantón Central de Puntarenas.

DE LA EXCEPCION DE LITIS PENDENCIA

Vista la excepción de litispendencia formulada en el escrito de conclusiones por parte del abogado director de la parte investigada, se resuelve rechazarla ad portas en todos sus extremos.

En primer lugar, es responsabilidad de la parte que invoca la litispendencia probar los siguientes extremos :

a.- La existencia de otro proceso administrativo o judicial iniciado con anterioridad a este.

b.- Que entre aquel proceso y el que nos ocupa hay identidad de sujeto, objeto y causa.

Nada de lo anterior ha sido acreditado en el expediente por lo que le resulta imposible a este órgano director evaluar la posible existencia de tales motivos que acrediten la excepción interpuesta.

Por lo demás, se declara extemporánea su interposición, toda vez que la misma ha de interponerse con la contestación de la demanda y fue planteada al final del proceso en el escrito de conclusiones. Así lo dispone el numeral 66 del Código Procesal Contencioso Administrativo que en lo que interesa refiere:

“ ARTÍCULO 66.-

1) En la contestación de la demanda o contrademanda, podrán alegarse todas las excepciones de fondo, así como las siguientes defensas previas:

(...)

h) Litis pendencia.

2) En el supuesto del apartado a), la jueza o el juez tramitador procederá conforme al artículo 5 de este mismo Código; en los demás supuestos, la resolución se reservará para la audiencia preliminar, aludida en el capítulo VI del título V de este Código.”

A mayor abundamiento del momento procesal oportuno para interponer esta excepción, tenemos lo dispuesto en el artículo 67 ibidem, que solo autoriza un grupo de excepciones *numerus clausus*, que se podrán interponer con posterioridad a la contestación de la demanda o contra demanda

“ARTÍCULO 67.-

No obstante lo señalado en el artículo anterior, las excepciones de cosa juzgada, transacción, prescripción y caducidad podrán oponerse hasta antes de concluido el juicio oral y público.(...)”

DE LA APLICACION DE LA LEY 9577 AL CASO CONCRETO.

Ley de Protección a los ocupantes de zonas clasificadas como especiales

La ley supra referida, es invocada por la parte investigada, como una causal para que este procedimiento que nos ocupa, resulte nulo e inadmisibile. Que no puede continuar.

Refiere en ese sentido que todas las construcciones son de vieja data y que en ese sentido no pueden ser cuestionadas en esta época, por encontrarnos en el plazo de suspensión de desalojos, demoliciones o suspensión de actividades comerciales.

Análisis de la normativa invocada:

El mandato y alcance de la protección legal pretendida, está determinada por el artículo uno de dicha norma, que refiere:

“ARTÍCULO 1- Por el plazo de treinta y seis meses se suspenderá el desalojo de personas, la demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en la zona marítima terrestre, zona fronteriza y patrimonio natural del Estado, salvo aquellas que sean ordenadas mediante resolución judicial o administrativa en firme, fundamentándose en la comisión de daño ambiental o cuando exista peligro o amenaza de daño al medio ambiente.”

Una primera aproximación a la norma, nos permite sacar los siguientes elementos de importancia: Siendo que la norma entra en vigencia el día 20 de julio de 2018, el alcance de ese fuero de protección de 36 meses, finalizará el día 20 de julio de 2021.

Consecuencia, no se puede desalojar, demoler obras ni suspender actividades comerciales, que para la entrada en vigencia de la ley, ya existieran in situ. A contrario sensu, todo lo que en ese sentido se produzca con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley, no le cubre ni protege.

Lo que suspende la norma es la ejecución de los actos de desalojo, demolition o suspensión de actividad comercial, es decir la aplicación del acto final de un procedimiento, no así la instauración y ejecución de los procedimientos previos que lleven a una resolución judicial o administrativa. Esto nos hace considerar que para el evento de que se llegue a una resolución para desalojar, demoler o suspender una actividad comercial, solamente se podrá ejecutar hasta despues de julio 2021.

Existiendo una resolución judicial o administrativa en firme que refleje la existencia de un daño ambiental o que exista peligro o amenaza de daño al ambiente se puede ejecutar inmediatamente, no aplica la ley de protección temporal.

En torno a que los actos protegidos por la ley, son únicamente los preexistentes a la aprobación de la misma, tenemos lo dispuesto en el artículo 4, que nos indica:

ARTÍCULO 4- En ningún caso, la aplicación de esta ley favorecerá la constitución de derechos a favor de los ocupantes de las zonas objeto de la moratoria. Asimismo, los ocupantes no podrán realizar modificaciones en las obras, a excepción de obras de mantenimiento, mejoras necesarias o urgentes, las cuales quedan autorizadas.

Tampoco se podrán realizar modificaciones en las actividades y los proyectos ubicados en las zonas objeto de la moratoria.

Por su parte, tenemos que del análisis de los numerales 6 y 7 de la ley en estudio, nos encontramos dos condiciones sine qua nom para poder instaurar o aplicar el fuero de protección temporal de la ley:

ARTICULO 6- Se autoriza a las municipalidades, en las zonas de su competencia, para que apliquen la moratoria en los términos establecidos en la presente ley, previo dictamen favorable del órgano municipal competente.

ARTÍCULO 7- Durante la vigencia de esta moratoria, el Estado deberá tomar las medidas óptimas para el ordenamiento de las zonas referidas en la presente ley.

1.- El primer requisito legal para la implementación de esta ley por parte de los gobiernos locales, es que previo al acuerdo de adopción, tiene que existir un dictamen previo del órgano municipal competente. Es claro consecuentemente que la ley exige un criterio técnico que determine la necesidad, utilidad y procedencia de la aplicación de cuerpo normativo. La falta de este criterio prevo exigido, hace del acuerdo que adopta la aplicación de la ley, un acto con un vicio de nulidad.

2.- El segundo extremo condicionante para poder implementar la ley en un sector de la zona marítima terrestre, es que en el mismo no exista a la fecha un plan regulador o la influencia de un plan de ordenamiento territorial vinculante.

Contrario sensu, existiendo ordenamiento territorial, no resulta necesario este fuero de protección temporal, pues existe un cuerpo normativo que contiene los elementos para resolver específicamente la situación a evaluar y fijadas las normas aplicables para disponer las sanciones correspondientes.

En el caso que nos ocupa, a manera de resumen, tenemos varias peculiaridades que permiten la continuación de este Órgano Director del Procedimiento, sin que se estime lesionado el fuero de protección que se invoca, a amparo de la ley 9577.

Como veremos, tenemos varias circunstancias:

1.- Hay actos presuntamente reprochables y eventualmente sancionables que acaecieron con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley y que como tales según refiere su artículo 4, no están cubiertos por esa moratoria a las sanciones.

2.- Para tal efecto, el sector cuenta con su plan regulador y consecuentemente con las reglas que se deben observar y las sanciones previstas en caso de infracción.

3.- Si existiesen presuntas infracciones anteriores a la entrada en vigencia de la ley y por ende cubiertas por la moratoria, ello no impide que se instaure el procedimiento disciplinario administrativo hasta su resolución final en firme. Lo único que la ley impediría, sería la ejecución de lo ya dispuesto en firme, hasta que no transcurran los 36 meses de moratoria, en los que no se puede el desalojo de personas, la demolición de obras ni la suspensión de actividades comerciales.

RELACION DE HECHOS PROBADOS

PRIMERO: Que la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 OCUPA UNA PARCELA en el sector costero de Playa Carmen, específicamente entre los mojones 81 y 82 con un área de 2270,25 metros cuadrados correspondientes a los usos de suelo de Zona Residencial Recreativa y Zona de Protección Forestal, correspondientes a vivienda unifamiliares, área deportivas y verdes. Tiene los siguientes linderos: al norte con Concejo Municipal de Distrito de Cobano, al sur con Concejo Municipal de Distrito de Cobano; al oeste con zona pública y al este con calle pública. Consta en el expediente de zona marítimo terrestre folio 193.

Dicha parcela carece de concesión.

Constituye un hecho probado.

SEGUNDO: Que a la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 se le han aprobado los siguientes permisos de construcción, por parte del Concejo Municipal de Distrito de Cobano; en forma nula absoluta, evidente y manifiesta:

PERMISO Nº	PARA	FECHA
Permiso Nº. 36-95	Tres cabinas de dos plantas con pisos de mosaico, paredes de concreto, cielos de tablilla DE 47 M2 cada una	20 de noviembre 1995
Permiso Nº. 37-95	Dos casas de habitación de 23.5 ms cada uno con pisos de mosaico, paredes de concreto y cielos de tablilla	20 de noviembre 1995
Permiso Nº. 6-97	Rancho y bodega de 42 m2	15 de julio de 1997

En inspección realizada se vertió el Informe de fecha 23 de febrero del 2018, en donde el Inspector de la Zona Marítimo Terrestre Greivin Carmona Rodríguez verifica in situ construcciones y determina que:

“(…) Datos de las construcciones: 383 metros cuadrados aproximadamente

1.Casa de habitación y Piscina

Información	Construcción
Nombre comercial	Rancho Itauna
Área	383 M2
Ubicación	Zona Restringida
Uso	Comercial
Tipo de material	Concreto



Consta en expediente de construcciones.

Constituye un hecho probado.

TERCERO: Que a la empresa LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 se le ha aprobado las siguientes licencias comerciales para el ejercicio de la actividad que se dirán:

Patente número	Actividad autorizada	Fecha
	Tienda	01/01/2001
	Cabinas	23/01/2000
	Restaurante	23/01/2000

Estas patentes se produjeron a través de recibos de dinero y NUNCA de un acto administrativo denominado resolución que las autorizara y en forma nula absoluta, evidentes y manifiesta.

El 25 de setiembre del 2014, que figura el oficio ADT-219-2013 suscrito por el Licenciado Ronny Montero, Administrador Tributario y Financiero, que le informa a la contribuyente que no se están aceptando suspensiones de patentes, sin las correspondientes declaraciones de la renta (ver folio 085 de expediente de patentes).

En folios 0109 del expediente, constan los certificados de patentes en fecha 29 de setiembre del 2016 a 29 de setiembre del 2017. Ver folios 0142 y 0143, 0171 y 0172,

Existen varios reportes que constan en los folios 0132 a 0134, 0149 a 0151, 0157 a 0167, 0179 a 0259, 0260 a 0267 a 0307 constan actividades por parte de la contribuyente sin constar con la

licencia respectiva, a saber espectáculos públicos y venta de bebidas con contenido alcohólico sin contar con la patente respectiva. Incluso constan sendas resoluciones administrativas del Departamento de Patentes del Concejo Municipal de Distrito en donde se la advierten que al no contar, con licencia que lo autorice para el expendio de bebidas alcohólicas se abstenga del ejercicio de dicha actividad. Esta situación, según consta en los folios indicados y en la investigación preliminar no se ha llevado a cabo, más bien, consta una solicitud de renovación de patente comercial visible a folio 0290, para el ejercicio de la actividad.

Constituye un hecho probado.

CUARTO: Que la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785; no se encuentra autorizada para el expendio de bebidas con contenido alcohólico, es decir licencia o patente de licores.

Constituye un hecho probado.

QUINTO: Que la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785; ha sido advertida, desde el año 2004 que de incurrir en la venta de bebidas con contenido alcohólico, sin licencia, se le cancelarían las demás licencias comerciales que ostenta su establecimiento.

Constituye un hecho probado.

SEXTO: Que en fecha 20 de febrero del 2016, se le notifica al apoderado generalísimo de la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna el señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785; que existe en su local Ranchos Itauna, una barra tipo bar en la zona restringida, que no está autorizada.

Constituye un hecho probado.

SETIMO: Que en fecha 11 de abril del 2017, se realiza una acta de clausura en el sitio Rancho Itauna propiedad de la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna el señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785; por encontrarse vendiendo bebidas con contenido alcohólico, sin contar con la licencia que lo autorice.

Constituye un hecho probado.

OCTAVO: Que en fecha 1 de abril del 2018, se realiza una acta de clausura en el sitio Rancho Itauna propiedad de la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna el señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785, se realiza una nueva acta de clausura en el local comercial indicado por encontrarse realizando espectáculos públicos, sin contar con la licencia respectiva.

Constituye un hecho probado.

NOVENO: Que en fecha 31 de julio del 2018, el Departamento de Patentes notifica a la empresa LUTANO SOCIEDA ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna el señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785; el oficio PAT-184-2018 una advertencia administrativa en que se apercibe que en caso de incumplimiento y continuar con las actividades sin licencia que lo autorice, se procederá al procedimiento administrativo correspondiente y a la denuncia ante el Ministerio Público.

Constituye un hecho probado.

DECIMO: Que en marzo y abril del 2019, se realiza una actividad sin autorización, en la zona pública, por parte de la empresa LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna el señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785; al lado del Rancho Itauna, propiedad de la empresa indicada, que si cuenta con patente para el ejercicio de la actividad comercial de restaurante.

Esta actividad se realiza además, en una construcción (ranchitos) que carece de permiso de construcción según informe ZMT-024-2019 pues se colocaron techos y están ejecutando en los mismos la actividad de restaurante y que la estructura, es parte de la barra y se colocaron banchas. Consta en oficio INSP4-008-2019 del expediente administrativo, a folios 196 a 199 y que la estructura autorizada en el año 2000, es completamente diferente a la estructura actual.



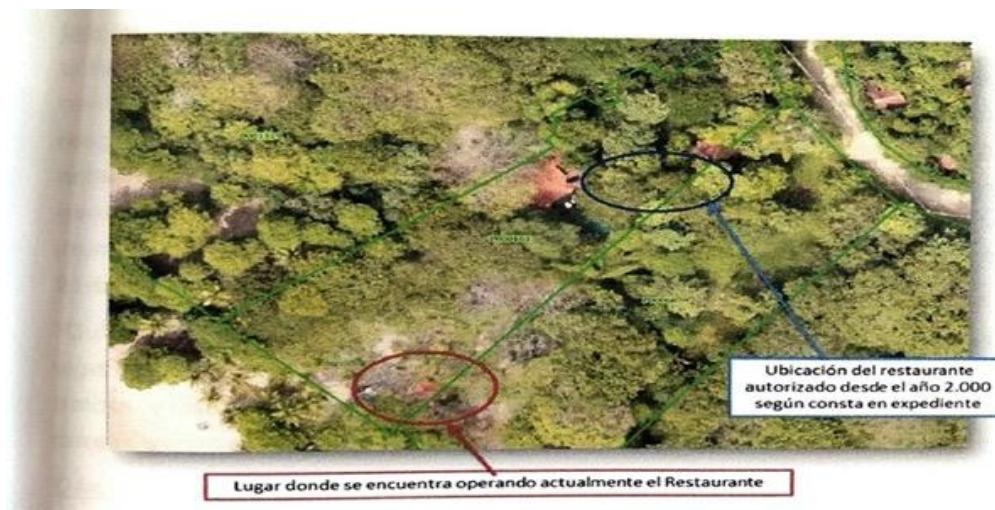
Primer inspección 2014



Inspección del 2019

Al presentarse, a las mismas instalaciones, a las 23:50 pm, se puede observar gran cantidad de personas bailando con un evento de DJ y una mezcladora, poniendo música en una tarima. Se procede a clausurar el evento, por no contar con patente que autorice la actividad; en donde se encontraban aproximadamente 250 personas, además de que se expendía bebidas con contenido alcohólico en un rancho en el sitio. Ver folios 250 a 253.

En la imagen inserta, a continuación, se inserta la distribución de las edificaciones existentes y el establecimiento comercial que se indica. Ver además IP-024-2019



Esta conducta, consiste además en el ejercicio de una actividad comercial, en un local no autorizado y sin los permisos y licencias respectiva tanto de patentes, como de construcción. Es decir, supone el traslado de local sin contar con la autorización del Concejo Municipal de Distrito de Cobano. Igualmente, suponen el ejercicio de una actividad contraria a los usos permitidos según la zonificación del plan regulador en donde se ubica el local comercial.

Constituye un hecho probado.

DECIMO: Que las anteriores conductas, que autorizan permisos de construcción y licencias comerciales, por parte del Concejo Municipal de Distrito, son nulas en forma absoluta, evidente y manifiesta; por contravenir lo dispuesto en la Ley N°. 7866 Tarifa de Impuestos Municipales del Cantón Centra de Puntarenas, pues para la realización de cualquier actividad comercial, se debe contar con la licencia que así la autorice.

La Sala Constitucional en la resolución N°. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 al respecto ha indicado: "En primer lugar debe indicarse que, tal y como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta a la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales sin contar previamente con los respectivos permisos para obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdese como se indicó en el considerando anterior, que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en modo alguno que tal terreno se "privatice", porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de

la amparada, sino de una zona pública que, como tal, está sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

La sentencia Nº. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

Los Dictámenes de la Procuraduría General de la República Nº. C-297-2014 del 5 de setiembre del 2014 y Nº. C-280-2016 del día 20 de diciembre del 2016 dirigido a la Auditoría Interna del Concejo Municipal de Distrito de Cobano, que indican, en lo que interesa respectivamente: “(...) Precisamente lo indicado en el párrafo precedente in fine nos lleva a la siguiente conclusión: Si los Concejos Municipales de Distrito tienen su órbita de acción referida a la circunscripción territorial de “distrito”, es claro que tal parámetro no es el que utiliza la Ley sobre la venta de Licores para determinar el ejercicio de la atribución para autorizar, con carácter definitivo y permanente, las licencias para el expendio de bebidas etílicas. De ello, que no sea posible acceder a una interpretación normativa que pretendiera incluir en el contenido del artículo 4 de la Ley General de Concejos de Distrito una competencia que la Municipalidad respectiva ejercida en la función de un parámetro distinto al que corresponde a la circunscripción territorial denominada “distrito”. Y si a lo anterior añadimos que la materia relacionada con la venta de licores no puede considerarse de estricta naturaleza “local”, sino “nacional” por las razones oportunamente reseñadas, es dable arribar a la conclusión de que no ostenta los Concejos Municipales de Distrito, una competencia para otorgar, por si misma, patentes de licores. Todo lo anterior se termina de confirmar si retomamos la naturaleza del “órgano adscrito” que ostentan los Concejos Municipales de Distrito en relación con la municipalidad que lo crea, de donde no existe un centro de imputación jurídica que les permita a estos órganos realizar una determinada actuación jurídica que esta exclusivamente asignada al órgano mayor. El avalar una tesis contraria, tal y como tuvimos oportunidades de reseñar para el caso de la zona marítima terrestre, tendría nuestro criterio, que consentir en una modificación al texto legal (en este caso, la ley sobre la venta de licores) echando de menos los reparos en puntos a los elementos destacados en cuanto material nacional y no local de las ventas de estas bebidas y las prescripciones que en su momento estableció el legislador para el otorgamiento de patentes definitivas para la actividad comercial. (...)” y “En lo que es objeto de la consulta, esto es, si para la obtención de licencias para la venta de licores, Clase E, se requiere la declaratoria turística del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) o haber accedido a los beneficios establecidos en la Ley Nº. 6990, se estima que el requisito se tiene por cumplido una vez que el

interesado haya cumplido con el procedimiento establecido en el Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas, Decreto Ejecutivo Nº. 25226-MEIC-TUR y el ICT haya emitido el acto de declaratoria de interés turístico. (...) En el caso de cantones que cuenten con Concejo de Distrito, este Órgano Asesor ha señalado que la competencia para el otorgamiento de licencias para la venta de licor se mantiene en la Corporación Municipal, al efecto puede consultarse el dictamen Nº. 276-3014. (...) De lo indicado, podemos señalar que por la naturaleza deliberativa y representativa del Concejo Municipal, este es el órgano competente para determinar la procedencia o no de la adjudicación de una licencia a un negocio declarado de interés turístico por parte del ICT, en razón de que dicha decisión demanda sopesar aspectos de índole discrecional que por su trascendencia pueden afectar el interés público o los derechos de los particulares. La discrecionalidad de dicha decisión, radica también en el hecho de que la municipalidad no se encuentra obligada a otorgar la licencia de licores, aun cuando un negocio haya sido declarado de interés turístico.”.

Y los Dictámenes C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indican respectivamente que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítimo terrestre. (...)” Y (el Dictamen C- 234-2011) que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no caba alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera Nº. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando Iv).”. Y, C-079-2010 del 22 de abril del 2010 que dice: “(...) El aprovechamiento de la zona costera, bien inalienable y ecológicamente frágil, requiere de concesión ajustada al bloque de legalidad y otorgada con bas en un plan regulador legítimo. Por ello, las construcciones y desarrollos no pueden realizarse si el interesado no cuenta de previo con el derecho real administrativo eficaz (...)” y continua “(...) Tampoco procede otorgar permisos de uso (1) para construcciones o avalar el funcionamiento de negocios (dictamen C-100-95), sea en áreas declaradas o no de aptitud turística (dictamen C-097-97), pues en forma previa debe obtenerse la concesión (dictamen C-074-2007) (...)” “(...)En razón de lo expuesto, conforme a la Ley 6043, es improcedente otorgar patentes comerciales y cobrar el tributo correspondiente a negocios establecidos en la zona restringida cuando se trata de obras, construcciones o desarrollos no autorizados, y no cuenten en forma previa con la aprobación legítima de una concesión. La prohibición comprende a la zona pública en los términos de los artículos 12, 13 y 20 íbidem (...)”.

El Dictamen C-100-95 indica en lo que interesa: “La recurrente pretende derivar derechos de una simple solicitud de concesión que no le ha sido resuelta por el fondo y lleva razón la Municipalidad de Puntarenas, transcribiendo la opinión de la Procuraduría General de la república en el sentido que la simple solicitud no confiere derecho alguno a ocupar de inmediato el inmueble y si se ha hecho eso precisamente, se ha violado la ley que regula esa materia. En consecuencia, no advierte la Sala que la Municipalidad haya incurrido en la violación de derechos fundamentales como lo indica el amparo, el que resulta improcedente y debe ser declarado sin lugar, como se dispone. (Voto Nº. 2658-93 de 8 horas 54 minutos del 11 de junio del 1993).”

Por su parte, el Dictamen C-179-2019 del 25 de junio del 2019 señala: “ Ha de tenerse en cuenta que el cobro de patente es consecuencia del otorgamiento de la licencia municipal o habilitación previa por el gobierno local para ejercer una actividad lucrativa. También ha de valorar el Concejo Municipal de Distrito de Cobano si los actos conllevan, en forma implícita, un cambio en el uso del terreno, según la zonificación aprobada.”

Del análisis y confrontación de la prueba documental que constan el expediente; se puede desprender con meridiana claridad, que existe una clara nulidad, en el otorgamiento de permisos de construcción y de patentes; pues no se cumplen con los requisitos establecidos en la normativa en forma taxativa, ni para los permisos ni para las patentes. Esta situación no requiere un análisis exégitio profundo, sino que es una mera constatación, por lo que la nulidad es evidente, notaria y palpable, es decir, absoluta, evidente y manifiesta. Constituye un hecho probado.

HECHOS NO PROBADOS

Ninguno de interés para los fines de este informe.

RECOMENDACIONES>

PRIMERA: Siendo que la empresa LUTANO SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111 no tiene concesión, queda claro que las construcciones autorizadas y realizadas con anterioridad a la Ley 9577, adolecen de una nulidad absoluta, evidente y manifiesta que deberá promoverse una vez finalizado el plazo de suspensión previsto en dicha norma. El Concejo Municipal de Distrito de Cobano no podía extender permisos de construcción para edificar en una parcela que no se encuentra concesionada a nombre de la empresa interesada.

SEGUNDA: Ordénese la demolición inmediata de las áreas construidas de mas, es decir sin permiso y que constan en los informes del departamento de zona marítima terrestre. concretamente construcción (ranchitos) que carece de permiso de construcción según informe ZMT-024-2019 pues se colocaron techos y están ejecutando en los mismos la actividad de restaurante y que la estructura, es parte de la barra y se colocaron bancas. Consta en oficio INSP4-008-2019 del expediente administrativo, a folios 196 a 199 y que la estructura autorizada en el año 2000, es completamente diferente a la estructura actual.

TERCERO: Cancelense la patente de restaurante, con base en los informes y clausuras realizadas por el Departamento de Zona Marítima Terrestre de 1 de abril de 2018 y marzo y abril de 2019. En ellos se constata la existencia de actividades no autorizadas con música y expendio de licores.

CUARTA: Que las patentes para cabinas y tienda, correrán la misma suerte que los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la ley 9577, pues adolecen de una nulidad absoluta, evidente y manifiesta que deberá promoverse una vez finalizado el plazo de suspensión previsto en dicha norma. El Concejo Municipal de Distrito de Cobano no podía extender patentes de ningún tipo para funcionar en una parcela que no se encuentra concesionada a nombre de la empresa interesada. **COMUNIQUESE. ACUERDO UNANIME Y FIRME** Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

b. LC. Giovanni Varela Dijeres. Órgano Director del Procedimiento Administrativo. ASUNTO. Informe Final ITAUNA HELEMENT S.A.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido y analizado el informe final de hechos probados y no probados del órgano director del Procedimiento encargado de investigar presuntas irregularidades en la zona marítima terrestre por parte de la empresa Itahuna Helement Sociedad Anónima
ACUERDO N°3

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: “3.1. Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

3.2 Acoger el Informe final de hechos probados y no probados presentado por el Órgano Director del Procedimiento encargado de investigar presuntas irregularidades en la zona marítimo terrestre por parte de la empresa Itauna Helement Sociedad Anónima, en observancia de que se ajusta al derecho y a la legislación, el cual se detalla a continuación:

INFORME FINAL DE HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS DEL ORGANO DIRECTOR DEL
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ENCARGADO DE INVESTIGAR PRESUNTAS IRREGULARIDADES
EN LA ZONA MARITIMO TERRRESTRE COMETIDAS POR LA EMPRESA ITAUNA HELEMENT SANTA
TERESA SOCIEDAD ANONIMA

Atentamente, me permito saludarlos y a la vez hacerles llegar el *“INFORME FINAL DE HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS DEL ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ENCARGADO DE INVESTIGAR PRESUNTAS IRREGULARIDADES EN LA ZONA MARITIMO TERRRESTRE COMETIDAS POR LA EMPRESA ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA”*; en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante resolución de la Proveeduría Municipal se adjudica a la empresa Proyectos Lógicos, el proceso de Contratación Directa N°. 2019CD-000131-01 “Servicios Profesionales para Instaurar Procedimientos Administrativos: 4 procedimientos en total”.

SEGUNDO: Que el suscrito Órgano Director del Procedimiento fue debidamente juramentado por el Concejo Municipal en la sesión extraordinaria N°. 101-2020 celebrada el día 23 de enero del 2020, según consta en el artículo II, inciso a).

TERCERO: Que el traslado de cargos fue notificado a la empresa investigada, el día 14 de febrero del 2020, según consta en el expediente disciplinario.

CUARTO: Que el representante de la empresa investigada interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio el día 18 de febrero del 2020.

El recurso de revocatoria le fue rechazado por el Órgano Director del Procedimiento, mediante Resolución N°. 002-ODPA-CMC-IM-20 de las quince horas del día veintiocho de febrero del dos mil veinte.

El recurso de apelación fue resuelto mediante resolución de la Intendente Municipal y debidamente notificado el día 4 de marzo del 2020.

QUINTO: Que la audiencia oral y privada de evacuación de prueba documental y testimonial fue celebrada el día 13 de marzo del 2020; de la siguiente forma:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO
ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
ACTA DE AUDIENCIA ORAL Y PRIVADA

En la sala de sesiones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, a las 9:30 horas del día 13 de marzo del 2020; encontrándose presentes las siguientes personas:

- 1) Lic. Giovanni Varela Dijeres, Órgano Director del Procedimiento

Al ser las 9:53 horas se deja constancia de que el representante de la parte investigada, o apoderado alguno, no se presentaron a la audiencia que oportunamente les fue notificada y de la cual, tal y como consta en el expediente, es de su conocimiento.

Ante lo anterior, este Órgano Director del Procedimiento, en continuación de la audiencia, evalúa en el expediente, que no hay prueba ofrecida por la parte investigada y que, por parte de este Órgano, se estimó prima facie oportuno; obtener el testimonio de los funcionarios Greivin Carmona Rodríguez y Jocelyn Azofeifa Alvarado.

No obstante, la ausencia de la parte investigada, este Órgano Director, estima declarar de puro derecho esta investigación, por contarse con prueba documental idónea y en ese sentido se prescinde de la prueba testimonial; que era tendiente a que los funcionarios que generaron la documentación indicada, pudiesen ser sometidos a interrogatorio por parte del investigado, si lo estimaba oportuno, para aclarar, ampliar, o corregir el contenido de los documentos.

No habiendo más prueba que evacuar, se da por finalizada esta audiencia, no sin antes, conferir el plazo de tres días hábiles, a la parte investigada, para que por escrito realice el alegato de conclusiones, si lo estima oportuno.
NOTIFIQUESE EN EL MEDIO SEÑALADO.



SEXTO: Que en fecha 18 de marzo del 2020, el representante legal de la investigada gestión de nulidad absoluta.

En fecha 18 de marzo del 2020; el apoderado especial administrativo presentó gestión de nulidad; contestación de la intimación de cargos y alegato de conclusiones.

El mismo indica lo siguiente:



San José, 18 de marzo de 2020.

Señores
Órgano Director
Concejo Municipal de Cóbano
Presente

Referencia. Expediente número 003 -ODPA-CMC-IM-20.

Quien suscribe, **Walter Brenes Soto**, en mi condición de Apoderado Especial Administrativo otorgado por el señor Peter Ottinger, quien es el presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA S.A.**, en este acto presento alegatos y nulidad en contra del traslado de cargos de las 8 horas del 11 de febrero de 2020, con base en las siguientes consideraciones:

Cuestiones preliminares

En la Gestión de Nulidad Absoluta presentada contra la resolución número 002-ODPA-CMC-IM-20 de las quince horas del día veintiocho de febrero del dos mil veinte, se indicó que el señor Peter Ottinger se encontraba imposibilitado a asistir a la audiencia oral y privada señalada para el 13 de marzo de 2020, por encontrarse fuera del país.

La salida al país vecino se justificó por cuanto el señor Ottinger, ostenta el cargo de Presidente de la sociedad **UM-DAMADHI S.A.** que se encuentra inscrita en la República de Panamá, como consta en el Certificado expedido por el Registro Público adjunto. Dicha sociedad es propietaria de una propiedad en dicho país, según consta en la escritura de compraventa adjunta como copia, y para el día de la audiencia se encontraba atendiendo varios asuntos imposterables relacionados a esa propiedad.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



La única razón por la cual el señor Ottinger regresó a Costa Rica en forma anticipada, desde el pasado día 15 de marzo, fue debido a la emergencia sanitaria que se vive en ambos países en torno al COVID-19. En vista de lo anterior, se reitera debe reprogramarse la audiencia oral y privada para resguardar el debido proceso y derecho de defensa de la sociedad ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA S.A., en tanto, el señor Ottinger cuenta con una justificación suficiente para no haberse presentado el 13 de marzo del año en curso.

Preámbulo

Originalmente la parcela ubicada entre los mojones número 81 y 82 en Playa Carmen, tenía una medida de 4598.62 m², la misma estaba ocupada por el señor Carlos Rodríguez Cordero, después a la sociedad Lutano S.A., desde el año 1994, se le autorizó la cesión de los derechos de ocupación del señor Rodríguez Cordero, mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria número 260, del 7 de setiembre de 1994, artículo III, inciso c.

"El Concejo acuerda; aprobar el permiso para cesión de derechos de ocupación en la zona marítima terrestre, solicitado por Carlos Rodríguez Cordero, para cederle a Peter Ottinger, en su calidad de Apoderado Generalísimo de Lutano S.A., dicha cesión es en forma total y la estima en la suma de cien mil colones".
ACUERDO UNANIME. Lo anterior se encuentra visible a folio 22 del expediente número 5511-94 a nombre de LUTANO S.A.

Esto es importante por cuanto según lo establece la Ley de Zona Marítimo Terrestre mi representanda tiene un derecho prioritario por la reconocida ocupación, sumado al hecho de que fuera en su momento el mismo Concejo quien autorizara la cesión de derechos de ocupación en la zona marítimo terrestre, por lo que no se puede manifestar que la cesión se hizo desconociendo lo regulado por la Ley de Zona Marítimo Terrestre.



Considerando la cesión de los derechos de ocupación, el 21 de abril de 1994 se presentó el Formulario Solicitud de Concesión -visible a folios 24 y 23 expediente número 5511-94 a nombre de LUTANO S.A.-, a nombre de mi representada, cumpliendo con los requisitos legales correspondientes, realizándose la publicación del Edicto en La Gaceta, el día 20 de Octubre de 1994 - folio 30 expediente número 5511-94 de LUTANO S.A.-.

En el año 2004 la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A. reactivó la solicitud de concesión bajo el número 2463-04 -visible a folio 8 del expediente número 2463-04 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A.-. Debo de recalcar que la cesión de derechos de ocupación aprobada por este Concejo incluía el terreno solicitado por Itauna Helement Santa Teresa S.A. en el año 2004, con una medida de 2.261,95 m².

El expediente número 2463-04 se archivó como pasivo y mediante el oficio número ZMT 283-2007 se determinó que *"...no es posible continuar con el respectivo trámite, con la finalidad de que obtenga un uso de suelo y se procederá al archivo de pasivo de su expediente. De estar anuente a reiniciare el tramite bajo un nuevo número de expediente, deberá presentar ante esta oficina la siguiente documentación"*.

Ahora bien, en el año 2007 se reinició este mismo trámite de concesión, cumpliendo con todos los requisitos legales. A folios 109 al 114 del expediente número 3554-07 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A. 3-101-265481, se encuentra el Proyecto de Resolución donde se determina que a la solicitud de concesión de Zona Marítimo Terrestre presentada por mi representada, era acorde con la normativa aplicable.

En ese mismo Proyecto de Resolución se determinó en la consideración VIII:

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.claufr.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



"Que se corrobora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el Plan Regulador Sector Costero Playa Carmen aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo en Sesión Ordinaria N° 4516, artículo 5°, inciso 14 del 5 de diciembre de 1992; por los departamentos de Urbanismo y de Planificación Territorial del Instituto Nacional de Vivienda según sesión ordinaria N° 4838, del 04 de noviembre del 1998 adoptado por la Municipalidad de Puntarenas en sesión ordinaria N° 359, artículo N°3, inciso d, del 01 de abril del 2002 y publicado en la Gaceta N° 176 del 13 de setiembre del 2002".

Lo anterior condujo a que en fecha 10 de agosto de 2015 se firmara el Contrato de Concesión entre Concejo Municipal del Distrito de Cóbano de Puntarenas e Itauna Helement Santa Teresa S.A. -visible folios 139 al 154 del expediente número 3554-07 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A. 3-101-265481-. Casi 4 años después, la actual Intendente Municipal dictó otro Proyecto de Resolución mediante la resolución de las nueve horas del día veintisiete diciembre del 2018, donde le recomienda al Concejo Municipal de Cóbano rechazar la solicitud de concesión de mi representada.

Mediante el acuerdo de la Sesión Ordinaria número 140-2019, artículo IX, inciso a, del 2 de enero del 2019, el Concejo acogió rechazar esta solicitud de concesión:

"3.2. Rechazar la solicitud de concesión hecha por la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A. siguiendo la recomendación de Intendencia la cual dice textualmente (...)" Visible a folio 209 del expediente número 3554-07 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A. 3-101-265481.

No obstante, cabe resaltar que este trámite de concesión, aún se encuentra en trámite ante el Jerarca Impropio de esta Municipalidad, y no cuenta con una resolución final.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



Acerca de la nulidad del nombramiento del Órgano Director

El nombramiento de este Órgano Director es nulo por cuanto la función del órgano director de este presente procedimiento administrativo debe recaer en la Secretaría del Concejo Municipal, no en un asesor externo, menos uno que no resulta EXCEPCIONAL.

En este caso el argumento de que se admite EXCEPCIONALMENTE ese nombramiento para la instrucción de un procedimiento administrativo por medio de una persona distinta de quien ocupa la Secretaría del Concejo, pierde sustento porque no esa excepcionalidad, cuando este órgano es la segunda vez o segundo procedimiento administrativo en el que participa como un órgano director externo.

Nótese, que en el procedimiento administrativo ordinario número 005-ODPA-CMDC-IM-19, si bien la Licenciada Alba Iris Ortiz Recio ostentaba el cargo del órgano director de ese procedimiento (**Ver acta de la audiencia oral y privada adjunta**), también se desprende de esa misma acta que el señor Giovanni Varela Dijeres, formó parte del procedimiento administrativo ordinario número 005-ODPA-CMDC-IM-19, como asesor del órgano director, o sea fue partícipe de ese otro procedimiento. El criterio de excepcionalidad es quiebra cuando es visible que el señor Varela Dijeres participó en otro procedimiento administrativo de la misma materia, como un Órgano Director.

La supuesta excepcionalidad que alega el Órgano Director no puede entenderse así, por cuanto a la fecha, no existe una motivación para que esta Municipalidad procesa con la delegación de esta instrucción del procedimiento en un órgano distinto al de la Secretaría del Consejo, incluso, como también se hará ver en su momento ante la Auditoría de esta Municipalidad y ante la Contraloría General de la República, se gastan fondos públicos innecesariamente, aún cuando sí existen abogados en la Municipalidad.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



Este órgano ha sido nombrado en pleno desconocimiento de la normativa de excepcionalidad, y desconociendo la posibilidad de que este órgano recayera en un funcionario municipal, como lo es la Licenciada Francil Herrera Araya, quien además de ser abogada, estuvo presente en la misma audiencia oral y privada del procedimiento administrativo ordinario número 005-ODPA-CMDC-IM-19, la cual ha tenido participación en estos procedimientos y cuenta con una connotada y probada destreza profesional.

Por esa razón, se llega a la imperiosa necesidad de considerar que todo lo actuado recae en la nulidad del nombramiento del Órgano Director y por ende de este procedimiento administrativo, no solo por resultar disconforme con el ordenamiento la existencia de esta delegación externa, siendo lo legalmente admisible una delegación interorgánica, sino que este Concejo Municipal ha venido utilizado fondos públicos para pagar abogados externos, que no han demostrado contar con conocimientos en esta materia.

Hechos

- 1- **Se acepta con rectificaciones.** Yo ostento la representación legal de la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A., como también tengo la representación de la sociedad Lutano S.A.

Los folios indicados en relación con la parcela de Itauna Helement Santa Teresa S.A., contiene la siguiente información:

- 01: la solicitud de reinicio al trámite de solicitud de concesión para la parcela de 1.602,42 m².
- 03: corresponde al vuelto del formulario denominado SOLICITUD DE CONCESION, presentado el 16 de agosto de 2007.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elawf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



-018 y 034: ambos son el plano de fecha 2007, con la diferencia de que el plano del folio 034 cuenta con el visado del Instituto Geográfico Nacional, la anotación del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y el número de registro P-1182138-2007 en el Catastro Nacional del Registro Nacional.

A folio 193 del expediente de zona marítimo terrestre no consta la información sobre la segunda parcela descrita en este hecho.

Por último, mi representada actualmente no tiene la concesión otorgada, ya que se encuentra en trámite, pero si tiene un derecho de ocupación producto que en el año 1994, se le aprobó a Lutano S.A. la cesión de derechos, mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria número 260, del 7 de setiembre de 1994, artículo III, inciso c, lo cual es evidente y no es una presunción. Posteriormente, la parcela fue dividida, y una porción le corresponde a mi representada.

- 2- **Se acepta con rectificaciones.** La parcela ocupada por la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A., es representada gráficamente por el plano número P-1182138-2007.

Respecto a la invasión a calle pública y sendero peatonal, en el oficio número CAT-073-2015 indicaba el topógrafo Edgardo Rodríguez Rodríguez, dos resultados acerca de la revisión del plano P-1182717-2007, lo siguiente:

"El plano no se encuentra afectando vialidad del plan regulador.

El plano no afecta otras solicitudes". -visible a folios 175 al 177 del número 3554-07 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A. 3-101-265481-, lo que debe de tomarse en consideración, ya que fue omitido por el Órgano Director.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



- 3- Se rechaza por inexacto. Se reitera nuevamente en este hecho, que las construcciones en la parcela ocupada por mi representada se sale de los límites de la solicitud de concesión, no obstante, el inspector municipal Greivin Carmona Rodríguez realizó una inspección en agosto del año 2014, dando como resultado que las construcciones si están acorde al Plan Regulador:

"Que existen construcciones en el terreno de la parcela solicitada en concesión a nombre de la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A, que ésta solicitó acogerse a la ley 9242, dichas construcciones cumplen con el plan Regulador Costero de la Zona, según lo refleja el informe de inspección realizado el día 25 de Agosto del año 2014, por el Inspector Municipal Greivin Carmona Rodríguez esto con el fin de verificar el cumplimiento de dicha ley, indicando el inspector en su informe de inspección la existencia de las siguientes construcciones, Casa de habitación que se describe así: Área de construcción 145 m² aproximadamente, Altura 5,25 m aproximadamente, Retiro frontal cumple, Retiro lateral 92 cm, Retiro Posterior Cumple, Retiro lateral 2 lindero no está definido; Bodega que se describe así: Área construcción 32,94 m² aproximadamente, Altura 3,37 metros, Retiro frontal 1 cumple, Retiro lateral 1,20 m, Retiro Posterior Cumple, Retiro lateral 2 lindero no está definido, y que el día 26 de febrero del año 2015 se realizó la Inspección de Campo por Funcionaria del Ministerio de Salud María Fernanda Arrieta Bolaños, indicando en su informe PC-ARS-PE-RS-IT-MF-043-2015 que la mencionada parcela cumple con la legislación vigente en el tema ambiental" -visible a folios 143 y 144 del expediente número número 3554-07 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A. 3-101-265481-.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



Las construcciones realizadas por mi representada se encuentran conformes con el Plan Regulador de la zona, en cuanto al área, altura y retiros.

- 4- **Se acepta con rectificaciones.** Se corroboró que a folios 231 al 236 del expediente número 3554-07 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A. 3-101-265481, está el oficio CYC-OF-GE-060-2019 de fecha 11 de setiembre de 2019, suscrito por el ingeniero municipal Rodrigo Vásquez Quirós.

No obstante, es relevante la aclaración de que las construcciones realizadas en la parcela ocupada por mi representada fueron ejecutadas desde antes de la entrada en vigencia del Plan Regulador Playa Carmen, por ello se solicitó la regularización de las construcciones existentes en la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre, el año 2014.

Por otro lado, se menciona que presuntamente a la sociedad Lutano S.A. se le haya aprobado permisos de construcción, cuando lo cierto es que esos permisos si le fueron otorgados, es más se obtuvieron copia certificada de este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, donde estos constan.

- 5- **Se acepta con rectificaciones.** A la sociedad Lutano S.A. se le han otorgado licencias comerciales, no es una presunción; cancela estos impuestos periódicamente.

Además, a folios 124 y 125 del expediente administrativo de Patente de Restaurante -CMDC.L-051 y Cabinas CMDC-L-050 y Bar- Restaurante Numero PAT-L-027 a nombre de LUTANO S.A. 3-101-142111, está la Constancia de Solicitud de Licencia de Licores por parte de Lutano S.A.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clauf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



Este hecho es referido a la sociedad Lutano S.A., y que el presente procedimiento administrativo se dirige contra Itauna Helement Santa Teresa S.A.

10- Se rechaza por inexacto. Por la numeración de los hechos le correspondía el hecho sexto, pero el Órgano lo nombró como DÉCIMO, por tanto, se le respeta la numeración. Este hecho no indica que tipo de conducta refiere, siendo omiso en la descripción fáctica detallada de los hechos, limitando el derecho de defensa.

Litispendencia

El Órgano Director debe de declarar la inmediata suspensión del procedimiento administrativo por estar pendiente ante el jerarca impropio en materia municipal, Tribunal Procesal Contencioso Administrativo, Sección III, recurso presentado el pasado 29 de agosto de 2018, que se está conociendo en el expediente 18-007264-1027-CA.

Es tal el desconocimiento de este órgano director de la materia de procedimientos administrativos que ha desconocido por completo que se encuentra pendiente la resolución de un recurso en alzada, ante la vía de jerarquía impropia, respecto a los trámites de concesión solicitados en los expedientes administrativos número 3553-07 a nombre de Lutano S.A. y el 3554-07 de Itauna Helement Santa Teresa S.A. Es increíble.

Con fundamento de esta posición, debe suspenderse este procedimiento administrativo, hasta tanto no se conozca y resuelva el Recurso de apelación presentado desde el año 2018, tramitado en el proceso de Jerarquía impropia que acá se menciona.

Fundamentación de Derecho

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clawf.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



Es importante resaltar que en el apartado denominado “CONSIDERACIONES FACTICO JURIDICAS”, no hay fundamentación en sentido estricto, el Órgano Director se limitó a copiar y pegar artículos, como si se tratara de llenar espacios en las hojas, además de extractos de jurisprudencia y dictámenes de la Procuraduría General de la República, sin ningún tipo de motivación respecto al uso concreto que se investiga y ningún ligamen.

Al margen de lo anterior, debido a las deficiencias mostradas en el traslado de cargos, procedo a explicarle cuatro puntos a este Órgano Director, para demostrar lo improcedente del procedimiento administrativo. El primero de ellos es la cesión de los derechos de ocupación a Lutano S.A. desde el año 1994, mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria número 260, del 7 de setiembre de 1994, artículo III, inciso c.

En ese acuerdo se aprobó el derecho de ocupación a la sociedad Lutano S.A. por parte del Concejo Municipal de Distrito Cóbano, el cual ahora se trata de desconocer. Nótese, que en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre enmarca en su artículo 44 lo siguiente:

“Las concesiones se otorgarán atendiendo al principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, el reglamento de esta ley podrá establecer un orden de prioridades atendiendo a la naturaleza de la explotación y a la mayor conveniencia pública de ésta; pero en igualdad de condiciones se ha de preferir al ocupante del terreno que lo haya poseído quieta, pública y pacíficamente en forma continua” (el subrayado es suplido).

Posteriormente, la parcela donde Lutano S.A. obtuvo la aprobación de los derechos de ocupación, se dividió en dos y la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A. ocupa una parte del terreno que en 1994 Lutano S.A. se le aprobó la cesión de derechos de ocupación. La defensa va dirigida a los derechos de ocupaciones que tiene mi representada, los cuales son derechos, y no son meras expectativas.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elauf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 

ENERGY LAW · FIRM

Lutano S.A. cuenta con una debida aprobación de los derechos de ocupación, no resulta legal que se pretenda con un procedimiento administrativo desconocer esos derechos, esto resulta incorrecto e improcedente a la luz de la Ley General de la Administración Pública, ya que debe seguirse un procedimiento de nulidad, ya que mi representada ha ocupado esa parcela de forma quieta, pública, pacífica y continua desde el año 1994.

En segundo término, respecto al tema de las construcciones que se han tachado como ilegales. Hay que insistir que las construcciones realizadas fueron previas a la entrada en vigencia del actual Plan Regulador para el Sector Costero Playa Carmen, lo que evidencia la legalidad de las mismas, ya que se aprobaron y se ejecutaron en ese momento. Además, el inspector municipal Greivin Carmona Rodríguez realizó una inspección en agosto del año 2014 en la parcela, y dio como resultado que las construcciones estaban acorde al Plan Regulador. El Órgano Director sostiene que los permisos de construcción son nulos, pero en este procedimiento no cabe esa valoración por parte de este órgano.

Como tercer punto, el criterio de este Órgano Director ha sido cuestionar que a Lutano S.A. presuntamente se le otorgaron permisos constructivos, en forma nula absoluta, evidente y manifiesta, sin embargo, en protección de sus administrados, contempla en aras de garantizar la seguridad jurídica el procedimiento de lesividad para estos casos.

El ordenamiento establece el procedimiento de nulidad oficiosa para la supresión de un derecho derivado de un acto administrativo que concedió derechos, por ello, se ha sostenido que este procedimiento es inconducente e improcedente, ya que no es este procedimiento ordinario el que debe utilizarse para la supresión de estos derechos.

Es este sentido, recordemos que un acto declaratorio de derechos es aquel acto *“decisorio e imperativo, y además favorable, porque produce un efecto jurídico positivo en la esfera jurídica del administrado, en el tanto le reconoce u otorga un derecho, una*

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clauf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



facultad o le libera de una limitación, deber o gravamen", ver el Dictamen No. C-336-2005 de 7 de setiembre de 2005.

El artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública literalmente dispone:

"1) Cuando la nulidad absoluta de un acto declaratorio de derechos sea evidente y manifiesta, podrá ser declarada por la Administración en la vía administrativa, sin necesidad de recurrir al contencioso-administrativo de lesividad, previsto en el Código Procesal Contencioso-Administrativo, previo dictamen favorable de la Procuraduría General de la República; este dictamen es obligatorio y vinculante. Cuando la nulidad absoluta verse sobre actos administrativos directamente relacionados con el proceso presupuestario o la contratación administrativa, la Contraloría General de la República deberá rendir el dictamen.

En ambos casos, los dictámenes respectivos deberán pronunciarse expresamente sobre el carácter absoluto, evidente y manifiesto de la nulidad invocada.

2) Cuando se trate de la Administración central del Estado, el ministro del ramo que dictó el respectivo acto deberá declarar la nulidad. Cuando se trate de otros entes públicos o Poderes del Estado, deberá declararla el órgano superior supremo de la jerarquía administrativa. Contra lo resuelto cabrá recurso de reposición o de reconsideración, en los términos del Código Procesal Contencioso-Administrativo.

3) Previo al acto final de anulación de los actos a que se refiere este artículo, la Administración deberá dar audiencia a las partes involucradas y cumplir con el debido procedimiento administrativo ordinario dispuesto en esta Ley.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elawf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 

ENERGY LAW • FIRM

4) La potestad de revisión oficiosa consagrada en este artículo, caducará en un año, a partir de la adopción del acto, salvo que sus efectos perduren.

5) La anulación administrativa de un acto contra lo dispuesto en este artículo, sea por omisión de las formalidades previstas o por no ser absoluta, evidente y manifiesta, será absolutamente nula, y la Administración estará obligada, además, al pago por daños, perjuicios y costas; todo sin perjuicio de las responsabilidades personales del servidor agente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 199.

6) Para los casos en que el dictado del acto administrativo viciado de nulidad absoluta, evidente y manifiesta corresponda a dos o más ministerios, o cuando se trate de la declaratoria de nulidad de actos administrativos relacionados entre sí, pero dictados por órganos distintos, regirá lo dispuesto en el inciso d) del artículo 26 de esta Ley.

7) La pretensión de lesividad no podrá deducirse por la vía de la contrademanda." Así reformado por el artículo 200, inciso 6) de la Ley N° 8508 de 28 de abril de 2006, Código Procesal Contencioso-Administrativo. Lo subrayado no es del original.

En este sentido, es necesario que si la Administración Pública considera procedente anular los derechos en la vía administrativa sin acudir ante un juez, debe hacerse con un previo dictamen favorable de la Procuraduría General de la República; lo cual no se está realizando en este proceso, violentándose las normas más elementales y mis derechos.

Considerando que el Órgano Director sostiene que los permisos contructivos y las patentes se encuentran viciadas de nulidad absoluta, evidente y manifiesta, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 173 de la Ley General de la Administración Pública, debe instaurar el procedimiento de lesividad para su anulación, no en esta vía.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clauf.com

Centro Corporativo EBC, 
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas 



Como cuarto y último punto, mi representada sí cuenta con Licencia de Licores presentada ante la Municipalidad de Puntarenas para esta licencia comercial, a la cual siempre se le ha cancelado ese impuesto. Además, al no contar este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano con una ley de patentes e impuestos propia, la autoridad competente para este tipo de licencia comercial es solo la Municipalidad de Puntarenas.

Prueba de descargo:

• **Documental:**

- 1- Certificación de la sociedad UM-SAMADHI S.A., del Registro Público de Panamá.
- 2- Escritura de compraventa de propiedad en la República de Panamá.
- 3- Expediente número 5511-94 a nombre de LUTANO S.A.
- 4- Expediente número 2463-04 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A.
- 5- Expediente número 3554-07 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A. 3-101-265481.
- 6- Acta de la audiencia oral y privada dentro del procedimiento administrativo ordinario número 005-ODPA-CMDC-IM-19.
- 7- Expediente administrativo de Patente de Restaurante -CMDC.L-051 y Cabinas CMDC-L-050 y Bar- Restaurante Numero PAT-L-027 a nombre de LUTANO S.A. 3-101-142111.

Testimonial

En la audiencia a convocarse al efecto, debe recibirse el testimonio de estas personas:

María de Fatima Santos Ottinger, pasaporte número YC942148, quien testificará de los hechos de este procedimiento administrativo, esto por ser la esposa del señor Peter.

Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.clauw.com

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas



Alcides Fernández Elizondo, portador de la cédula de identidad 6-0156-0687, quien es su momento fue el funcionario a cargo de la tramitología de esta concesión marítima.

Petitoria:

Con base de los argumentos de hecho y de derechos expuestos, se solicita lo siguiente:

- 1- Debe darse la suspensión de este procedimiento administrativo, hasta tanto no se resuelva el proceso de Jerarquía Impropia tramitado en expediente 18-007264-1027-CA.
- 2- Caso contrario, declarar la improcedencia de este procedimiento administrativo, por incumplirse el procedimiento de lesividad previsto en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública, que se debe de seguir para una nulidad absoluta de un acto declaratorio de derechos, cuando es evidente y manifiesto.
- 3- En el supuesto de rechazarse lo anterior y se continúe con este procedimiento administrativo, solicito se convoque a audiencia oral para evacuar las pruebas.

Notificaciones

Para recibir notificaciones señalo el correo electrónico wbrenes@elawf.com.

Sin más por el momento,



Tel: + 506 2296-6740
Fax: +506 2296-6841
www.elawf.com

Walter Brenes Soto
Apoderado Especial Administrativo

Centro Corporativo EBC,
Piso 3, San Rafael de Escazú
Jaco Walk, Local 97, Jaco, Puntarenas

SETIMO: Que la Gestión de Nulidad fue resuelta por el suscrito Órgano Director del Procedimiento Administrativo mediante la Resolución N°. 003-ODPA-CMC-IM-20 de las trece horas del día veintisiete de marzo del dos mil veinte; en los siguientes términos:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO INTENDENCIA MUNICIPAL ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO RESOLUCION No. 003-ODPA-CMC-IM- 20

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO.- INTENDENCIA MUNICIPAL.- ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.- San José, a las trece horas del día veintisiete de marzo del dos mil veinte.

Gestin de nulidad absoluta, formulada por el señor **PETER OTTINGUER**; en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo de la empresa **ITAUNA HELLEMENT SOCIEDAD ANONIMA** y solicitud de reprogramación.

RESULTANDO

PRIMERO: El señor OTTINGUER formula gestión de nulidad absoluta contra la resolución 003- ODPA-CMC-IM-20 de las 15:00 horas del día 28 de febrero de 2020, que rechazó su solicitud de reprogramación de la audiencia.

SEGUNDO: La gestión sub examine es presentada el día 18 de marzo de 2020.

TERCERO: Arguye que estaba fuera desde el día 2 de marzo y hasta el 11 de mayo y que ya lo tenía programado, según demuestra con los tiquetes aéreos adjuntos.

CONSIDERANDO:

PRIMERO POR LA FORMA:

La gestión se debe rechazar, como en efecto se hace, por resultar absolutamente extemporánea. Nótese que entre la fecha de la notificación de la resolución cuestionada y la presentación de la gestión que se resuelve, transcurrieron **13 días hábiles**.

Como es del conocimiento del abogado autenticante, las incidencias de nulidades han de presentarse con el recurso correspondiente y el plazo para tal efecto está sobradamente rebasado. A esta altura procesal, el proceso siguió su curso, se dio por terminada la etapa de evacuación de prueba, se concedió audiencia para conclusiones y el apoderado de la parte investigada hizo uso del plazo e hizo conclusiones.

De esta manera tenemos que esta etapa está concluida, restando no más rendir informe final al Concejo de Distrito, por parte de este Órgano Director del Procedimiento.

SEGUNDO: POR EL FONDO:

Antes de la resolución cuestionada, acontecen situaciones creadas por la propia parte investigada, que denotan una falta de lealtad procesal que finalmente desembocan en su propio perjuicio.

Veamos:

- 1.- Impugna el señalamiento argumentando que la fecha señalada corresponde a un día inhábil, siendo su afirmación falsa.
- 2.- Sin esperar a que se resuelva su gestión, afirma que se ausentará del 2 de marzo y hasta el 11 de mayo y espera que por tal motivo se modifique la fecha de la audiencia.
- 3.- Es así, que según su propia prueba, compra sus tiquetes el día 20 de febrero de 2020, cuando ya se le había notificado el señalamiento fijado desde el día 10 de febrero de 2020.

4.- Por esos motivos se rechazó su gestión y ahora se reitera, toda vez que es el propio investigado el que propició en forma injustificada su ausencia en la audiencia.

Nòtese que en aquel momento procesal, el único motivo invocado para el cambio de fecha lo fue que era un día inhábil, lo cual era falso.

Pero acto seguido se apresura a comprar tiquetes a sabiendas del señalamiento correcto existente y pretende que a esta altura procesal se justifique su ausencia por un motivo improcedente y provocado por él.

POR TANTO:

Se rechaza la gestión de nulidad interpuesta, debiéndose estar el investigado a lo resuelto en la resolución cuestionada.

COMUNIQUESE. “

OCTAVO: Que en fecha 27 de marzo del 2020, el suscrito Órgano Director del Procedimiento Administrativo emitió la Resolución N°. 005-ODPA-CMC-IM-20 de las quince horas del día veintisiete de marzo del dos mil veinte, en los siguientes términos:

“CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO INTENDENCIA MUNICIPAL ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO RESOLUCION No. 005-ODPA-CMC-IM-20

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO.- INTENDENCIA MUNICIPAL.- ORGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.- San José, a las quince horas del día veintisiete de marzo del dos mil veinte.

Se tienen por realizadas las conclusiones en este proceso por parte del apoderado especial administrativo de la parte investigada.

Se rechaza la nulidad del auto de traslado de cargos, toda vez que con fecha 17 de febrero del presente año, la parte investigada ya había presentado en tiempo, formales recurso de revocatoria y apelación en subsidio. Ambos recursos fueron resueltos, rechazados y notificados a la parte oportunamente. En dichas resoluciones se resolvieron los mismos reproches que acá se reiteran.

Se reserva la excepción de litis pendencia para ser resuelta en el informe final.

En cuanto a la solicitud de una nueva audiencia, se rechaza y debe estarse la parte a lo dispuesto en la resolución de las 13.00 horas del día 27 de marzo de 2020.

NOTIFIQUESE.”

CONSIDERANDO DE LOS ASUNTOS PRELIMINARES

PRIMERO: Que la empresa ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-265481, domiciliada en San José, Curridabat, costado norte de la Plaza Cristal, oficina número 1 tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N°. 0878785. (Según consta en personería adjunta en el expediente de zona marítimo terrestre.)

SEGUNDO: Que la empresa ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-265481, domiciliada en San José, Curridabat, costado norte de la Plaza Cristal, oficina número 1 cuyo apoderado es el señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N°. 0878785 solicitó una concesión en la zona marítimo terrestre y NUNCA le fue autorizada. Consta en investigación preliminar.

La solicitud se presentó el día 11 de agosto del 2004 aportando inicialmente un área de 2261,95 m2 indicando que el uso que le dará a dicha parcela será habitacional y recreativo. Consta en folios 005, 008 del expediente 2463-04 de la zona marítimo terrestre.

TERCERO: Que la empresa ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-265481, domiciliada en San José, Curridabat, costado norte de la Plaza Cristal, oficina número 1 tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 ocupa una parcela en el sector costero de Playa Carmen, específicamente entre los mojones 81 y 82 con un área de 1602,42 metros cuadrados correspondientes a los usos de suelo de Zona Residencial Recreativa y Zona de Protección Forestal, correspondientes a vivienda unifamiliares, área deportivas y verdes. Tiene los siguientes linderos: al norte con Concejo Municipal de Distrito de Cobano, al sur con Concejo Municipal de Distrito de Cobano; al oeste con zona pública y al este con calle pública. Consta en el expediente de zona marítimo terrestre folio 088.

Los requisitos constructivos para dichos usos son:

Superficie mínima	200 m2
Superficie máxima	4000 m2
Frente mínimo	15 metros
Frente máximo	30 metros
Retiro frontal	5 metros
Retiro lateral	5 metros
Cobertura máxima	50%
Altura máxima	5 metros

La zona residencial debe tener las vías de acceso secundarias y peatonales y áreas verdes como exige la Ley de Planificación Urbana en sus porcentajes mayores.

Todos los planos constructivos deben ser visados y aprobados por la Oficina Centralizadora de Permisos .

Especial énfasis deben tener las siguientes instituciones: ICE, Ministerio de Salud, AYA, INVU, ICT y Municipalidad. No se autorizará ninguna obra residencial si no cumple con dichos requisitos y cuyos terrenos no están debidamente amojonados.

Los usos están establecidos así:

Usos condicionales para la zona residencial recreativas: cabinas, restaurante, sodas, venta de artesanías y souvenirs;

- a) Usos conflictivos para la zona residencial recreativa: hoteles, bares, discotecas, centros comerciales, talleres, industrias, cualquier otra instalación o actividad que emita ruido, malos olores, vibración o contaminación en general.

Zona de Protección Forestal:

- a) Los usos permitidos: áreas de descanso y estar, áreas de almuerzo campestre, senderos peatonales (los proyectos deberán ser aprobados por la municipalidad, previa verificación que las obras producirán el menor impacto posible en el suelo y la vegetación. Los senderos peatonales de esta zona tendrán un ancho de vía de 6 metros, con 1.50 metros de calzada y el resto de espacio será derecho de vía, cubierto por árboles. El ancho de la calzada puede variar de acuerdo con las necesidades y las condiciones naturales del lugar).
- b) Usos condicionales para la zona de protección forestal: ranchos para almuerzos.
- c) Usos conflictivos para la zona de protección forestal: toda construcción de carácter duradero para vivienda o alojamiento turístico, campamento, comercio, servicios o industrias o aquellos que obstruyan los usos mencionados anteriormente. Tampoco se permiten obras tales como servicios sanitarios, tanques sépticos, muros, drenajes, bodegas, estacionamientos y similares.

En fecha 11 de agosto del 2004, la sociedad adjunta un escrito, con su solicitud de concesión, indicando que el plano de catastro, se encuentra en fase de inscripción y en las notas, se indica modifica el plano presentado anteriormente, sea el Bº. 747926-20001 y que el área actual es de 2261,95 metros, el lindero correcto al este es Lutano S.A., y al Oeste es Sendero Peatonal y las construcciones son una cabina y garaje. Se indica que el terreno se encuentra comprendido en el área cuyo derecho de ocupación cedió el señor Carlos Rodríguez a Lutano S.A. y el resto se tramita ante otra solicitud a nombre de Lutano S.A. y se aporta el acuerdo del Concejo en donde se aprueba la cesión de derechos. Consta en folio 001 al 008 del expediente 2463-04.

CUARTO: Que a la la empresa ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-265481, domiciliada en San José, Curridabat, costado norte de la Plaza Cristal, oficina número 1 cuyo representante legal es el señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 se le practica una inspección el día 9 de diciembre del 2004, y en el informe se indica que existe una cabina y un garaje, la cabina es utilizada como casa de habitación, se indica que el plano debe ajustarse al plan regulador y que las calles deben demarcarse y que se le debe pedir una distribución de áreas al contribuyente. Consta en folio 009 del expediente.

En fecha 7 de marzo del 2007, el representante legal Ottiguer presenta una solicitud de regularización de esas construcciones, por tener permiso de construcción y porque se ajustan al dictamen C-230-1997 de la Procuraduría; dado que tienen más de 4 años de haber edificado. Esto en condición de declaración jurada y consta en folio 024 y 025 del expediente.

Es importante mencionar dado la trascendencia a futuro de los hechos por investigar, que a la empresa LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 se le han aprobado los siguientes permisos de construcción, por parte del Concejo Municipal de Distrito de Cobano:

PERMISO N°	PARA	FECHA
Permiso N°. 36-95	Tres cabinas de dos plantas con pisos de mosaico, paredes de concreto, cielos de tablilla DE 47 M2 cada una	20 de noviembre 1995
Permiso N°. 37-95	Dos casas de habitación de 23.5 ms cada uno con pisos de mosaico, paredes de concreto y cielos de tablilla	20 de noviembre 1995
Permiso N°. 6-97	Rancho y bodega de 42 m2	15 de julio de 1997

En fecha 27 de junio del 2007, se les comunica el oficio ZMT-283-2007 que se le informa por parte del Departamento de Zona Maíritimo Terrestre, que su solicitud, que se lleva bajo el expediente 2463-04, será archivado y deberá iniciarse una nueva solicitud, en virtud de que las situaciones, con construcciones, que se presentaron son irregulares y que deben ajustarse a la Ley 6043.

En consecuencia, la empresa ITAUNA HELEMENT DE SANTA TERESA presenta una nueva solicitud para un área de 1602, 42 m2 de los cuales 162,29 m2 corresponden a zona de protección forestal; 165,29 m2 y 1437, 13 m2 corresponden a zona residencial recreativa. Consta en folios 01, 03, 018 y 034 del expediente.

En fecha 1 de octubre del 2007, se practica la inspección de campo, a la empresa Itauna, y se realizan una serie de recomendaciones vinculantes que deben ejecutar como retirar la piñuela ubicada en la zona pública por el lindero 82, se indica que deben demarcar la propiedad con el sendero peatonal yq eue no está marcado, así como demarcar la propiedad con la calle pública a 8.50 metros y el martillo a 14 metros a como lo indica el plan regulador, tambien se hace la observación que en apariencia hay construcciones en sendero peatonal, inspección de la cual es generado el Oficio ZMT-471-2007 donde se le comunica a la empresa que debe proceder con dichas correcciones. Consta en folios 025, 026, 029 y 030 del expediente.

En fecha 26 de febrero del 2008 se realiza inspección de campo y se indica que existe una lavandería de 4.20X6.30 y una casa de habitación de 9X9 metros en buen estado. Consta en folio 037 del expediente.

En fecha 04 de agosto del 2014, se preentan al Departamento de Zona Marítimo Terrestre a solicitar acogerse a la Ley Nº. 9242 Ley para la regularización de las construcciones existentes en la zona restringida de la zona marítimo terrestre y en consecuencia se ordena un levantamiento de las construcciones existentes; determinándose lo siguiente:

Casa de habitación.

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Área	145 m2 m2	
Altura	5.25 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	92 cm	3 metros
Retiro posterior	cumple	
Retiro lateral	Lindero no esta definido	3 metros

Bodega

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Área	32.89 m2	
Altura	3.37 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	1.20 metros	3 metros
Retiro posterior	cumple	
Retiro lateral	Lindero no esta definido	3 metros

Basurero

Requisitos	Construcción	Plan Regulador
Área	4.31 m2	
Altura	2.25 metros	5 metros
Retiro frontal	cumple	5 metros
Retiro lateral	0 metros	3 metros
Retiro posterior	cumple	
Retiro lateral	Lindero no esta definido	3 metros

Igualmente se informa en dicho oficio:

“(…) al momento de realizar la inspeccion al sitio no fue posible verificar o ubicar si alguna de las construcciones se encuentra en el área de Zona de Ptoección Forestal ya que en la parcela existe un

área con dicha zonificación así mismo indico que el retiro entre las construcciones y el lindero Sur no se pudo determinar ya que este no se encuentra delimitado ni demarcado. Así mismo, indico que la calle pública en el lindero Norte no se encuentra demarcada y no existe físicamente por lo que se debe ubicar dicha calle de acuerdo al plan regulador para ver si esta calle afecta o no a la parcela en mención. Y según oficio PC-ARS-PE-RS-IT-MF-043-2015 del Ministerio de Salud recomiendan continuar con el proceso porque según la información levantada la propiedad cumple con la legislación vigente en el tema ambiental. Visible en folios 071 a 080 y del 086 a 094 del expediente de zona marítimo terrestre.

QUINTO: Que el Concejo Municipal de Distrito, emite en la sesión extraordinaria N°. 10-2015, el artículo III, inciso b) del día 4 de junio de 2015 y aprobado. Mediante acuerdo N°. 4 del día 23 de junio del 2015, en donde aprueba la solicitud de autorización para la firma del contrato de concesión entre el Concejo Municipal de Distrito de Cobano y la empresa.

Esta solicitud es enviada al ICT conforme corresponde y mediante informe técnico MPD-ZMT-478-2015 elaborado por el Departamento de Planeamiento del Instituto Costarricense de Turismo, en donde indican entre las observaciones técnicas lo siguiente: “(...) 1. Las construcciones que se ubican dentro de la parcela no cumplen con los retiros de acuerdo con el reglamento del plan regulador vigente. 2. La parcela se sobrepone a la vialidad del PRC, inconsistencia en los amarres a mojones. 3. No indica el área total ocupada por las construcciones existentes, no incluye solicitud expresa del interesado con fecha posterior a la ley 9242, las construcciones no respetan los retiros establecidos en el Plan Regulador vigente (PRV) y dentro de las observaciones legales se solicita: Corregir error material en la fecha citada en el contrato de la solicitud de concesión, corregir la cláusula décimo tercera del contrato, que el plazo de 20 años, se cuenta a partir de la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo según lo señalado por la Procuraduría General de la República, dictamen C-319-2008, todo lo anterior se debía cumplir en un plazo de 20 días hábiles. Todo lo anterior fue notificado en fecha 18 de noviembre vida fax a los representantes de la sociedad en cuestión por parte de la secretaria del Concejo Municipal según lo acordado en sesión ordinaria N°. 42-2015, artículo III, inciso d) del 10 de noviembre del 2015, posteriormente es notificado oficio G-02461-2015 de la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo donde deniegan la solicitud presentada por la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A., por no haber sido subsanado en tiempo las observaciones realizadas. Visible en folio 109 al 174 del expediente 3554-07. “.

SEXTO: Que consta en el expediente montaje de planos realizado por el Topógrafo Javier Corrales Masís; donde informa mediante oficio CYV-OF-GE-145-2018 lo siguiente:

“(...) que se procedió a hacer montaje del PLANO CATASTRADO elaborado por el INGENIERO TOPOGRAFO MARCO ANTONIO BRENES JIMENEZ correspondiente a la solicitud de concesión con expediente 3554-2007 a ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA S.A. basado en el Plan Regulador COSTERO PLAYA CARMEN, se concluye lo siguiente: -El PLANO CATASTRADO de la solicitud de concesión está ubicado en la zona del plan regulador (ZRR) RESIDENCIAL RECREATIVA con un área aproximadamente 1437,13 m2. -La solicitud de concesión SI se ajusta con el requisito de área establecido en el reglamento del plan regulador para sus usos por zonificación. – La solicitud de concesión NO se ajusta correctamente a la vialidad establecida en el plan regulador, además el croquis presenta diferencia con la lámina del plan regulador con respecto a la vialidad. – La solicitud de concesión NO se encuentra afectada por Patrimonio Natural del Estado según certificación del SINAC-MENAET. -Los mojones existentes en la zona tiene un desplazamiento lineal con respecto a los de la lámina del plan regulador georreferenciado, lo que imposibilita una adecuada ubicación de la solicitud espacialmente. . (...)”.

Consta también en el informe del Topógrafo Rodrigo Vásquez Quirós oficio CYV-OF-GE-185-2018 sobre invasión a calle pública por parte de Itauna Helement Santa Teresa S.A., donde informa que según levantamiento topográfico realizado por parte del topógrafo Javier Corrales Masís y el

inspector Greivin Carmona Rodríguez procedió a realizar la posible invasión a una calle pública (sin apertura) entre los mojones 81 y 82, donde indica a modo general lo siguiente: la metodología que se utilizó fue el levantamiento de los mojones presentes en la zona, ya que estos son las referencias de los planos de catastro, así como también los detalles presentes en el sitio, tales como construcciones y líneas de propiedad. A manera de especificación técnica el levantamiento fue realizado con Estación Total, por medio del método de levantamiento radial de puntos. Los puntos levantados han sido contrastados con el plan regulador de Playa Carmen y con los planos de catastro que definen los límites de cada parcela. Llegándose a la conclusión que: -El plano catastrado P-1182138-2007, que describe la solicitud de concesión a nombre de la sociedad denominada ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, se encuentra conforme con el plan regulador de Playa Carmen. – Por medio del levantamiento topográfico se logra determinar que los solicitantes de concesión ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, se encuentran ocupando terreno fuera del área que define el plano de catastro, abarcando gran parte de la calle pública y sendero peatonal definido en el plan regulador. - El plano de catastro P-1182138-2007, que describe la solicitud de concesión a nombre de la sociedad denominada ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANÓNIMA, se encuentra conforme con el plan regulador de Playa Carmen. -Por medio del levantamiento topográfico se logra determinar que los solicitantes de concesión ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANÓNIMA, se encuentran ocupando terreno fuera del área que define el plano de catastro, abarcando gran parte de la calle pública y sendero peatonal definido en el plan regulador. -Existen dos construcciones que se encuentran traslapando parte de la calle pública y sendero peatonal, las mismas se encuentran mayormente fuera de los límites de la solicitud de concesión. -El plano de la concesión denominada DESARROLLOS COSTEROS DEL PACIFICO SOCIEDAD ANÓNIMA se encuentra abarcando parcialmente el sendero peatonal, justo en el final del mismo, llegando a la Zona Pública. Para mayor claridad de lo expuesto en los puntos anteriores, se presenta la siguiente imagen:

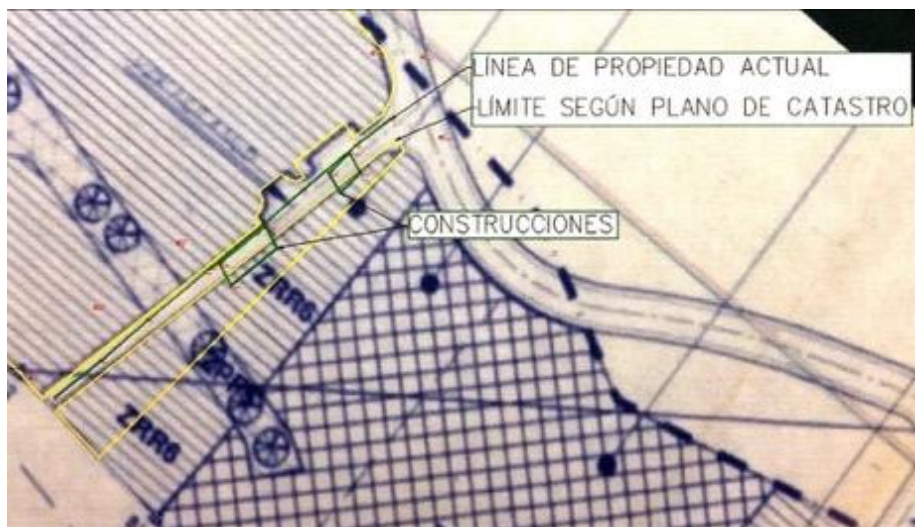


Imagen 1. Resultados del levantamiento topográfico en contraste con el plan regulador.

Además de lo expuesto anteriormente, se ha procedido a realizar un montaje del plano de la solicitud a nombre de ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANÓNIMA, por medio del método de digitalización de derroteros, dicho montaje se ha realizado a través, del Sistema de Información Geográfico Municipal, quedando en evidencia la invasión a la calle pública y la

construcción de un inmueble fuera de los límites del plano de catastro que describe a la solicitud de concesión.



Imagen 2. Construcción fuera de los límites de la solicitud de concesión

SETIMO: Que en sesión Ordinaria Nº. 140-2019, artículo IX, inciso a, del 02 de enero del 2019 es conocido y aprobado proyecto de resolución NºR IC-018-2019 a nombre de Itauna Helement Santa Teresa S.A en el cual la intendencia recomienda se rechace la solicitud de concesión presentada por la empresa Itauna Helement Santa Teresa S.A con cedula jurídica 3-101-265481, el cual mediante acuerdo Nº3 acogen y se rechaza la solicitud de concesión presentada por la empresa Itauna Helement Santa Teresa S.A, notificado el día martes 15 de del 2019 al correo electrónico wbrenes@elf.cr, ranchositauna@expreso.co.cr, ranchositauna@yahoo.com representantes de la sociedad. Visible del folio 198 al 214.

OCTAVO: Que es presentado escrito con fecha 21 de enero del 2019 por el señor Peter Ottinger representante de la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A presenta recurso de revocatoria con apelación en subsidio ante el Concejo Municipal contra acuerdo tomado en sesión ordinaria 140-2019, artículo IX, inciso a, del 02 de enero del 2019 donde acuerdan rechazar la solicitud de concesión presentada por su representada, el cual rechazan y elevan recurso de apelación ante el Tribunal Procesal Contencioso Administrativo en sesión ordinaria 144-2019, artículo VIII, inciso a, del 29 de enero de 2019 mediante acuerdo número 1 O, a fin de que sea este Tribunal el que resuelva lo que corresponde. Visible del folio 216 al 230 del expediente 3554-07.

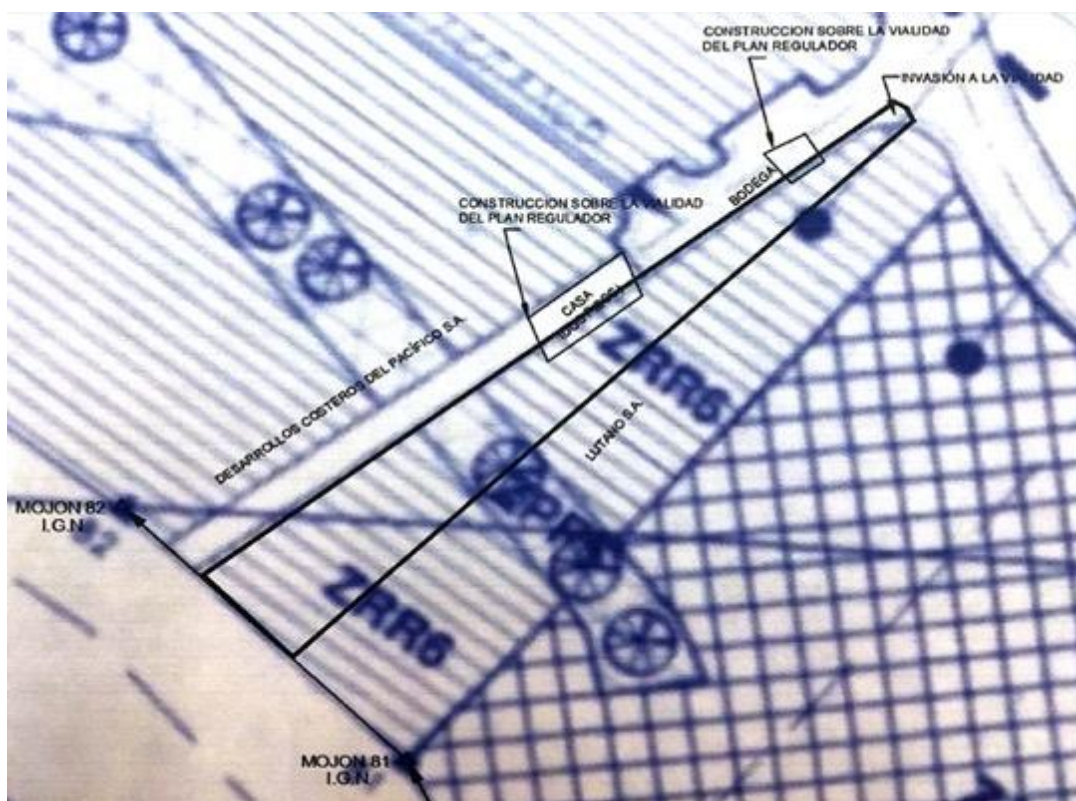
NOVENO: Que existe informe por parte del topógrafo municipal con número de oficio CYV-OF-GE-060-2019 donde realiza montajes sobre la distribución de las construcciones en la parcela original solicitada en concesión por Lutano S,A (donde abarca tanto lo que es actualmente Itauna Helement como Lutano) parcela en la cual se otorgaron los permisos constructivos, también realiza montajes sobre las parcelas una vez divididas y solicitadas en concesión por las dos sociedades antes mencionadas por separado, en este informe el ingeniero topógrafo informa sobre la situación histórica que ha sufrido la parcela desde el momento que era una sola solicitud a nombre de la

Para la fecha en la que realizaron las dos nuevas solicitudes de concesión, se encuentra en vigencia la implementación del plan regulador Playa Carmen. Aprobado por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, con la aprobación de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y con la aprobación del Concejo Municipal de Puntarenas en sesión número 359 con fecha del 1 de abril del 2002. Publicado en diario oficial La Gaceta número 176 del día 13 de setiembre del año 2002.

Con la implementación del plan regulador Playa Carmen, las solicitudes de concesión presentan una serie de inconsistencias con respecto al mismo. Las cuales se detallan para cada nueva solicitud en específico:

1TAUNA HELEMENT DE SANTA TERESA S.A. (EXPEDIENTE 3554-07)

- Construcciones fuera de la solicitud de concesión.
- Invasión a la vialidad del plan regulador.
- Frente a calle pública mayor del permitido de acuerdo al reglamento del plan regulador.



- Imagen 5. Itauna Helementde Santa Teresa S.A. Plano P-1182138-2007.

LUTANO S.A. (EXPEDIENTE 3553-07)

- Construcciones dentro de los retiros definidos por el plan regulador. Específicamente el Bar y cocina, Rancho, Restaurante, Cabinas (dos pisos) y el tanque de agua (ver imagen 4).
- Frente no cumple con el mínimo definido por el reglamento al plan regulador.
- El plano de catastro no se ajusta a la vialidad del plan regulador.

- El Bar y Cocina se encuentra ubicado parcialmente dentro de la Zona Pública.

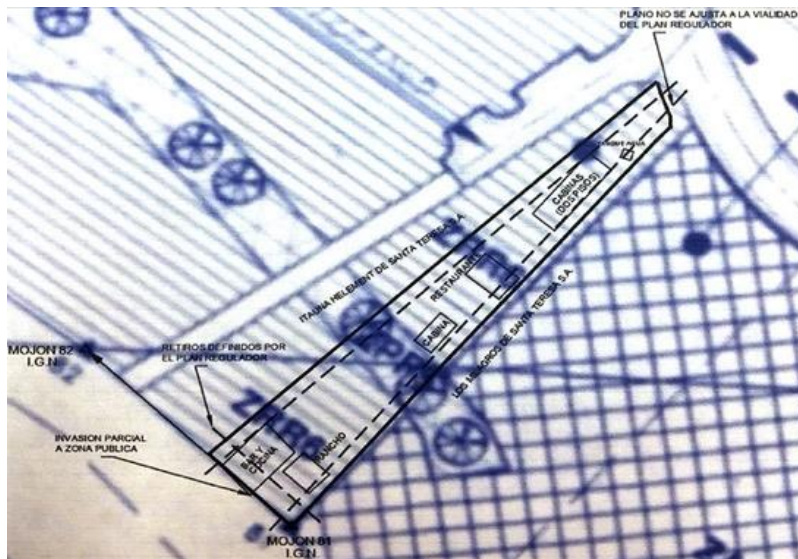


Imagen 6 Lutano S.a. Plano P-1175241-2007

Finalmente se debe indicar que ninguna de las dos solicitudes de concesión se encuentra afectadas por Patrimonio Natural del Estado (PNE), de conformidad con la certificación ACT-OR-DR-1203-18, SINAC-MINAE 2018. Además, ninguna construcción se encuentra ubicada dentro de la Zona de Protección Forestal (ZPF) ver imagen 5, definida por la lámina del plan regulador de Playa Carmen. Así mismo le indico que ambas solicitudes cumplen con los requisitos de área para la zonificación de Zona Residencial Recreativa.

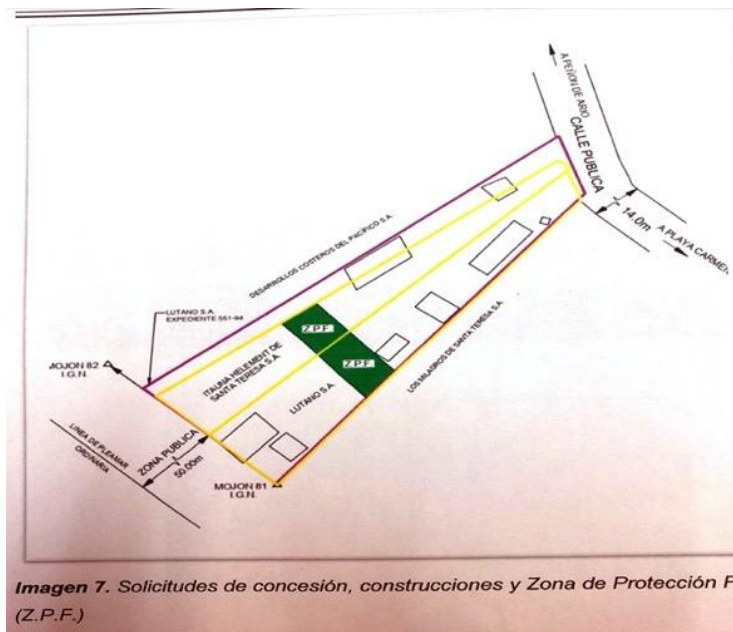


Imagen 7. Solicitudes de concesión, construcciones y Zona de Protección Forestal (Z.P.F.)

DECIMO: Que según información del Ingeniero Topógrafo municipal Rodrigo Vásquez Quirós la parcela original solicitada por la sociedad Lutano S.A, se divide en dos, una parte es solicitada por la misma sociedad y la otra porción de terreno por la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A, la sociedad Lutano S.A, está conformada según libro de registro de accionistas por el capital accionario de Diez mil colones exactos, representado por diez acciones comunes y nominativas de mil colones cada una de las cuales cinco acciones pertenecen a los señores Peter Ottinger único apellido por su nacionalidad Austriaca y las otras cinco pertenecen a Ivette Cortes Pérez , la representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponde al Presidente y secretario del nombramiento de la Junta directiva, los cuales corresponden respectivamente el señor Peter Ottinger y María Fátima Santos Ottinger. Visible a folios 020 y 188 del expediente 3553-07 y la sociedad Itauna Helement Snata Teresa S.A, está conformada según libro de registro de accionistas por el capital accionario por el capital accionario de la sociedad es la suma de Diez mil colones exactos, representado por diez acciones comunes y nominativas de mil colones cada una de las cuales cinco acciones pertenecen a los señores Peter Ottinger único apellido por su nacionalidad Austriaca y las otras cinco pertenecen a Jorge Barbaza Vega, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponde al Presidente y tesorero del nombramiento de la Junta directiva, los cuales corresponden respectivamente el señor Peter Ottinger y María Fátima Santos. Visible a folios 159,160 y 236 del expediente 3554-07.

Ahora bien, la definición de la zona marítimo terrestre que se encuentra establecida en el numeral 9 de la Ley 6043 Ley de la Zona Marítimo Terrestre es la siguiente: " Zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja.

Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales". Así también en su numeral 1 O realiza la separación de las dos zonas que la componen de la siguiente manera "La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PUBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas ; Los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública."

Una vez definida la Zona Marítimo terrestre se hace un análisis de los puntos señalados anteriormente donde se desprende que la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A, cedula jurídica 3-101-265481 no posee una concesión aprobada e inscrita a su favor y en su lugar con lo que cuenta es con una solicitud de concesión que se encuentra en proceso de archivo en sus últimas instancias, la cual no genera derecho alguno como lo indica la Procuraduría General en su dictamen C-100-95 "La recurrente pretende derivar derechos de una simple solicitud de concesión que no le ha sido resuelta por el fondo y lleva razón la Municipalidad de Puntarenas, transcribiendo la opinión de la Procuraduría General de la República, en el sentido que la simple solicitud no confiere derecho alguno a ocupar de inmediato el inmueble y si se ha hecho eso precisamente, se ha violado la ley que regula esta materia. En consecuencia, no advierte la Sala que la Municipalidad haya incurrido en la violación de derechos fundamenta/es como lo indica el amparo,

el que resulta improcedente y debe ser declarado sin lugar, como se dispone." (Voto No. 2658-93 de 8 horas 54 minutos del 11 de junio de 1993)"

Así también se evidencia la existencia de permisos constructivos otorgados en el área que ahora es ostentada por Itauna Helement S.A a favor de la sociedad Lutano S.A que en su momento tenía en solicitud de concesión dicha zona, los permisos fueron otorgados en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, por el Concejo Municipal de Distrito Cóbano antes de la entrada en vigencia del plan regulador Playa Carmen, el cual regula la zona costera donde se encuentra ubicada la parcela solicitada en concesión por la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A, cedula jurídica 3-101-265481, entre el mojón 81 y 82 del Instituto Geográfico Nacional, sin embargo la Procuraduría General de la Republica en su dictamen C-166-2017 indica "Debemos coincidir en que no es posible permitir el desarrollo de construcciones y mucho menos autorizar su realización, sin exigir previamente el cumplimiento de determinados requisitos que el ordenamiento jurídico ha establecido a fin de proteger un área ecológicamente frágil: "no podría concebirse, previo al plan regulador, el levantamiento de construcciones (llámese hoteles, cabinas, restaurantes, urbanizaciones, etc.) con carácter de adherencia permanente al terreno, por cuanto dichas instalaciones vendrían a obstaculizar la implementación efectiva del ordenamiento planificado... ¿ Qué papel vendría a jugar un plan regulador en una zona donde ya las edificaciones se encuentran levantadas? Recordemos que son las construcciones las que deben ajustarse al plan y no éste a ellas." (Dictamen Nº C-100-95 de 10 de mayo de 1995). (Dictamen No. C-230-97 de 3 de diciembre de 1997)." (Lo resaltado no es del original).

Si bien es cierto que algunas de las construcciones existentes en esta parcela cuentan con permisos constructivos otorgados por el Concejo Municipal de Distrito Cóbano, se evidencia según levantamientos topográficos e inspecciones que existen demasías de áreas en las construcciones según los permisos otorgados sin ningún tipo de autorización y las mismas no cumplen con lo establecido en la regularización vigente para la zona, lo que estaría ante una evidente infracción a la Ley, esto tal como lo indica la Ley 833, Ley de Construcciones en sus artículo 74 y 89 incisos a, c, f, j. Por otra parte, la Ley 6043 de la Zona Marítimo terrestre en los artículos 12, 13, 22, 61 y 62, se establece la prohibición de sin la debida autorización legal levantar edificaciones o instalaciones, así como realizar cualquier otro tipo de desarrollo en la zona marítimo terrestre.

Al respecto la Sala Constitucional, Voto Nº 1347-95 de las 9:51 hrs del 1 O de marzo de 1995 dispone "... el artículo utiliza conceptos de fácil comprensión y definición como las palabras "construir" y "edificar" que resultan ser además sinónimos. Con ello el legislador lo que pretende es que no se altere de ninguna forma (salvo por disposición expresa del legislador), la zona comprendida como "zona marítimo terrestre", en un afán de conservarla en su estado natural y para evitar que se hagan abusos en bienes considerados demaniales, para beneficio particular. Este artículo hay que entenderlo también, en relación con los artículos 12 y 19 que establecen por su orden la prohibición de explotar la flora y la fauna existentes, o de deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación, o bien el de construir, reconstruir o remodelar... "

Ahora bien, en Zona Marítimo Terrestre la normativa específica de la Ley 6043 y su Reglamento priva el poder regularizar construcciones u obras ilegales, la demolición de las construcciones formaría parte de la reparación del daño provocado por un hecho delictivo. En este sentido la Sala Constitucional mediante Sentencia Nº 5756-96 de 14:42 hrs. del 30 de octubre de 1996, avala la razonabilidad de esa normativa especial en vista de la naturaleza del bien que tutelan, disponiendo: "... hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por la ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona

marítimo terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala y, en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar /as obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de /os ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren..." en el caso que nos ocupa si existen autorizaciones para realizar parte de las obras que se encuentran en esta parcela, sin embargo, las mismas fueron modificadas sin ningún tipo de autorización a las aprobadas originalmente por lo que se evidencia una violación a la normativa vigente, así también "... cabe indicar que la Ley sobre la Zona marítimo-terrestre tiene una naturaleza especial, por lo que no resulta aplicable al caso lo dispuesto en la Ley de Construcciones, contemplando además la primera, el procedimiento a seguir en estos casos e incluso autorizando a los funcionarios de la jurisdicción correspondiente y a las municipalidades respectivas, para que en aquellos casos en que se realice una construcción en contra de lo que ella dispone, puedan proceder tanto al desalojo de los infractores como a la destrucción o demolición de lo construido (ver artículo 13 de la Ley citada Nº 6043 del 2 de marzo de 1977). "Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, Nº 167- F-92 de 8:35 hrs. del 22 de mayo de 1992.

También así en dictamen C-199 del 24/09/2013 se menciona: "La Sala Constitucional ha abordado el tema de las construcciones ilegales -es decir, aquellas hechas sin la autorización a que se refiere el citado artículo 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre• y ha señalado que las mismas deben ser demolidas. Así, en sentencia número 2005-9503 del 19 de Julio del 2005, dijo lo siguiente: "... Existe un régimen especial de propiedad del Estado en la llamada zona marítimo terrestre. Esa propiedad es inalienable e imprescriptible, es decir, ningún particular puede adquirir derechos sobre ella, con las salvedades de las situaciones vigentes con anterioridad a la promulgación de la ley. Dentro de ese régimen de propiedad, destaca la división en dos zonas: la pública y la zona restringida. La zona pública está por definición excluida de cualquier tipo de explotación o construcción en manos de particulares, y no puede ser objeto de ocupación en ningún caso, pues está destinada al "uso público", según lo establece claramente el artículo 20 de la ley, exceptuando aquellos terrenos que por su topografía sean inaccesibles. Únicamente se permite el desarrollo de obras mínimas de infraestructura en dicha zona, pero debidamente aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Turismo y la respectiva municipalidad, atendiendo siempre al uso público al que deben destinarse. El régimen de esta zona es definitivo: no puede construirse absolutamente nada por particulares, y únicamente obras mínimas de infraestructura, debidamente autorizadas por las instituciones señaladas y en el entendido de que se destinarán al uso público... Por su parte, el régimen de la llamada zona restringida, es un poco más libre, sin que ello implique que tal terreno se "ptiveiice", porque sigue siendo propiedad del Estado. Es en esta zona en que se permite la "explotación" siempre restringida y sujeta a los condicionamientos de la ley y a los planes urbanos de la zona, por parte de los particulares, mediante el instituto de la concesión, que serán, en todo caso, para uso y disfrute (artículos 39 a 43 de la Ley). De la anterior exposición se desprende claramente que hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por la ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítimo terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse es

precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala y, en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren, tal y como el mismo artículo consultado lo establece. Además, habría que comprobar si la construcción se encontraba ya, aún antes de la entrada en vigencia de la ley, o si se trata de uno de los "casos especiales" que la misma ley contempla... "(El resaltado no es del original)". Como se puede observar hay basta jurisprudencia en cuanto al tema de construcciones ilegales en la zona marítimo terrestre.

En el caso de las construcciones ubicadas en la parcela solicitada en concesión por la sociedad Itauna Helement S.A que en su momento solicitaron ajustarlas a la Ley 9242 Ley para la regularización de las construcciones existentes en la zona marítimo terrestre no procedió por estas no ajustarse a lo establecido en la reglamentación del plan regulador, esto a pesar que existe un proyecto de resolución aprobado por el Concejo Municipal y un contrato debidamente firmado entre las partes el cual no surtió efectos en vista que el Instituto Costarricense de Turismo rechazo la solicitud por una serie de observaciones dentro de las cuales se destacan que existen construcciones que se sobreponen con la vialidad del Plan regulador vigente, que las construcciones no cumplen con los retiros establecidos en la reglamentación del plan regulador y según lo establecido en el artículo 46 del reglamento a la Ley 6043 "La Municipalidad remitirá, el contrato de concesión debidamente firmado al ICT o al IDA según corresponda, para su aprobación razonada, acompañándolo de copia de todos los documentos que sirvieron de base para el otorgamiento. Estos dispondrán de un plazo de treinta días naturales para aprobarlo a partir de la fecha en que recibieron la solicitud. Aprobada la concesión, el interesado realizará los trámites para su inscripción en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Nacional. Los contratos no surtirán efectos legales hasta tanto no se cuente con la inscripción en el Registro General de Concesiones del registro Nacional ..." (Lo resaltado no forma parte del original). Se hace importante mencionar la similitud en la conformación de la sociedad y sus accionistas en cuanto a la sociedad Lutano S.A. e Itauna Helement de Santa Teresa. A., mismas que ostentan por una concesión cada una, tomando lo que indica el dictamen C-254-2013 de la Procuraduría General de la República del 19 de noviembre del 2013, dirigido al Intendente Municipal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano el señor Omar Fernández Villegas, que: "Si bien no hay norma expresa que prohíba a las personas jurídicas obtener más de una concesión en la zona marítimo terrestre, según el desarrollo interpretativo que ha hecho la Procuraduría, la Administración, al aplicar esta norma y en ejercicio de su potestad discrecional en el otorgamiento de concesiones en la zona marítimo terrestre, debe tomar en cuenta la prohibición existente para las personas físicas y el principio de distribución equitativa, en que mediante subterfugios legales se burle el fin de la norma", Así también indica que Cuando se logre demostrar que se evade la prohibición contenida en el numeral 57 inciso e) de la Ley Nº. 6043, mediante el otorgamiento de una concesión a una persona jurídica, contralada en forma dominante por una persona física sujeta a esa prohibición, podría estarse en presencia de un fraude de ley."

DE LA NULIDAD ABSOLUTA, EVIDENTE Y MANIFIESTA

El artículo 165 de la Ley General de la Administración Pública dispone que la invalidez de los actos administrativos podrá manifestarse como nulidad absoluta o relativa según la gravedad de la violación cometida. Es absoluta, cuando falten uno o varios elementos constitutivos del acto administrativo, o bien cuando un elemento es imperfecto impidiendo la realización del fin de

conformidad con lo dispuesto en el numeral 166 de dicho cuerpo normativo; es decir cuando el acto carezca de motivo, contenido y fin, o bien como señala Ernesto Jinesta, cuando falte la competencia, la legitimación, la investidura, la voluntad, la motivación, la forma de exteriorización y el procedimiento administrativo. Ver Jinesta. 2002, página 400.

La nulidad absoluta puede encontrarse de forma expresa en algunas leyes, por ejemplo, cuando haya sido dictada por un órgano incompetente.

Los artículos 171, 172 y 173 de la Ley General de la Administración Pública dictan lo siguiente:

“Artículo 171.- La declaración de nulidad absoluta tendrá efecto puramente declarativo y retroactivo a la fecha del acto, todo sin perjuicio de derechos adquiridos de buena fe. Artículo 172.-

El acto absolutamente nulo no se podrá arreglar a derecho ni por saneamiento, ni por convalidación.

Artículo 173. 1. Cuando la nulidad absoluta de un acto declaratorio de derechos sea evidente y manifiesta, podrá ser declarada por la Administración en la vía administrativa, sin necesidad de recurrir al contencioso-administrativo de lesividad, previsto en el Código Procesal Contencioso-Administrativo, previo dictamen favorable de la Procuraduría General de la República; este dictamen es obligatorio y vinculante. Cuando la nulidad absoluta verse sobre actos administrativos directamente relacionados con el proceso presupuestario o la contratación administrativa, la Contraloría General de la República deberá rendir su dictamen. 2) Cuando se trate de la Administración central del Estado, el ministro del ramo que dictó el respectivo acto deberá declarar la nulidad. Cuando se trate de otros entes públicos o Poderes del Estado, deberá declararla el órgano superior supremo de la jerarquía administrativa. Contra lo resuelto cabrá recurso de reposición o de reconsideración, en los términos del Código Procesal Contencioso-Administrativo. 3) Previo al acto final de anulación de los actos a que se refiere este artículo, la Administración deberá dar audiencia a las partes involucradas y cumplir con el debido procedimiento administrativo ordinario dispuesto en esta Ley. 4) La potestad de revisión oficiosa consagrada en este artículo, caducará en un año, a partir de la adaptación del acto, salvo que sus efectos perduren. 5) La anulación administrativa de un acto contra lo dispuesto en este artículo, sea por omisión de las formalidades previstas o por no ser absoluta, evidente y manifiesta, será absolutamente nula, y la Administración estará obligada, además, al pago por daños, perjuicios y costas; todo sin perjuicio de las responsabilidades personales del servidor agente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 199. 6) Para los casos en que el dictado del acto administrativo viciado de nulidad absoluta, evidente y manifiesta corresponda dos o más ministerios, o cuando se trate de la declaratoria de nulidad de actos administrativos relacionados entre sí, pero dictados por órganos distintos, regirá lo dispuesto en el inciso d) del artículo 26 de esta Ley. 7) La pretensión de lesividad no podrá deducirse por la vía de la contrademanda.” El destacado no es del original.

Por su parte el artículo 34 del Código Procesal Contencioso Administrativo dispone: “ (...) 1) Cuando la propia administración, autora de algún acto declarativo de derechos, pretenda demandar su anulación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, previamente el superior jerárquico supremo deberá declararlo lesivo a los intereses públicos, económicos o de cualquier otra naturaleza. El plazo máximo para ello será de un año, contado a partir del día siguiente a aquel en que haya sido dictado, salvo si el acto contiene vicios de nulidad absoluta, en cuyo caso, dicha declaratoria podrá hacerse mientras perduren sus efectos. En este último supuesto, el plazo de un año correrá a partir de que cesen sus efectos y la sentencia que declare la nulidad lo hará, únicamente, para fines de su anulación e inaplicabilidad futura.(...).”.

Ahora bien, la nulidad de oficio de un acto declaratorio de derechos, sin apego estricto a los procedimientos ordenados en la ley, produce la nulidad absoluta de los actuado.

El artículo 166 de la Ley General de la Administración Pública dispone que habrá nulidad absoluta cuando falten totalmente uno o varios elementos constitutivos del acto administrativo. Esta nulidad

es de dos tipos: i. Sustanciales y ii. Formales. También, la ley dispone que el acto absolutamente nulo no se puede sanear ni convalidar.

La declaración de la nulidad absoluta es obligatoria para la Administración. Cuando dicha nulidad se declare en sede administrativa, debe respetar los lineamientos establecidos en la ley.

En sede administrativa, la nulidad absoluta debe ser evidente y manifiesta, y ésta debe ser entendida como “ toda la que afecte el orden público de la organización y del funcionamiento de la Administración, y que por ello es grave y peligrosa para la colectividad. Bien puede concluirse que la nulidad absoluta ocurre por ser siempre evidente y manifiesta, salvo hipótesis de excepción, en lo que la nulidad es tal por expresa disposición de ley. “ Ver Ortiz Ortiz Eduardo. Tesis de Derecho Administrativo, 1982, página 424.

La nulidad absoluta, evidente y manifiesta, para que la Administración, pueda declararla requiere un dictamen previo de la Procuraduría General de la República; el cual es obligatorio y vinculante. También previo a este dictamen, se debe dar audiencia a las partes involucradas y cumplir con el debido proceso establecido en el numeral 308 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública.

El plazo de prescripción es de un año, salvo que los efectos continúen en el tiempo, conforme rezan los numerales 173 de la Ley General de la Administración Pública en relación con el 34 del Código Procesal Contencioso Administrativo.

La jurisprudencia administrativa ha indicado que la nulidad absoluta, evidente y manifiesta no requiere de una análisis exégetico, sino que debe desprender en forma evidente, palparia y notoria.

DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Los solicitantes de las concesiones (ocupantes), se encuentran sujetas al cumplimiento de una serie de disposiciones que se establecen en diferentes documentos, todos de acatamiento obligatorio: en primer término se encuentran sujetas a las disposiciones que establece la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre; normativa que en su artículo 1º define la zona marítimo terrestre espacialmente, siendo que indica que la zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley.

Esta caracterización de inalienable e imprescriptible es de suma importancia, pues nos indica que estamos frente a bienes de dominio público. La Sala Constitucional ha reiterado que: “ Por dominio público se entiende el conjunto de bienes sujetos a un régimen jurídico especial y distinto al que rige el dominio privado, que además de pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas, están afectos o destinados a fines de utilidad pública y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona pueda hacer de ellos. La doctrina reconoce el dominio público bajo diferentes acepciones como bienes dominicales, cosas públicas, bienes públicos o bienes demaniales (...). La Sala arriba a la conclusión de que el dominio público es un concepto jurídico, lo que significa que su existencia depende del tratamiento expreso que le dé al legislador, sin ley que le sirva de fundamento ningún bien o cosa tendrá ese carácter. Un bien público puede ser natural o artificial, según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos en el que la naturaleza los presenta u ofrece (un río por ejemplo), o de bienes declarados públicos por el legislador pero cuya creación o existencia depende de un hecho humano (construcción de una calle o un parque público, por ejemplo). En nuestra legislación para definirlo, el artículo 261 del Código Civil sigue el concepto de la afectación al fin público, al expresar que: “ Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio o utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público”. La afectación es

el hecho o la manifestación de voluntad de poder público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y puede efectuarse por ley o por acto administrativo. La doctrina hace la distinción entre “asignación del carácter público” a un bien con la “afectación” de ese bien al dominio público. La asignación del carácter público significa establecer que ese bien determinado tendría calidad demanial; así, por ejemplo, la norma jurídica general diría que todas las vías públicas son integrantes o dependientes del dominio público y ello quiere decir que lo son las actuales y las que se lleguen a construir. En cambio, la afectación significa que el bien declarado dominical queda efectivamente incorporado al uso público y esto tiene que ver con la aceptación y recibo de obras públicas cuando se construyen por administración o por la conclusión de las obras y su recibo oficial, cuando es un particular el que las realiza (construcción de una urbanización o fraccionamiento, por ejemplo). Es por esto que se dice que la afectación puede ser declarada por ley en forma genérica, o bien por un acto administrativo, el cual, necesariamente, deberá conformarse con la norma jurídica que le sirve de referencia (principio de legalidad).” Ver Sala Constitucional. Voto N°. 6999-99.

La Ley N°. 6043 define la composición de la zona marítimo terrestre, emitiéndose como la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja. Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales. Ver artículo 9º de la Ley. Y el artículo 10 establece que la zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PUBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas.

La vigilancia de la zona marítimo terrestre como es bien sabido, es competencia de los Gobiernos Locales.

Las solicitudes de concesión se aprueban, en el tanto se apegen al Plan Regulador que ha sido definido por la Honorable Sala Constitucional, como ley formal. Así la Sala Constitucional ha afirmado sobre estas competencias: “En consonancia con lo dispuesto en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana, número 4240, de quince de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, parte del supuesto de que la titularidad primaria en materia de planificación urbana corresponde a las municipalidades, lo cual ha sido plasmado en los artículos 15 y 19 de dicha ley. De manera que es a los municipios a quienes corresponde asumir la planificación urbana local por medio de la promulgación de los respectivos reglamentos -planes reguladores-, y haciendo efectiva la normativa que al efecto dicte el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, como institución encargada de la planificación urbana a nivel nacional.” Sala Constitucional Sentencia No 4205-96, de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996.

Por su parte, la doctrina ha indicado que el plan regulador es “la pieza fundamental del sistema de intervención estatal, (...) pues solo a través de los planes es posible la conversión del suelo rústico en suelo urbano: son los planes los que asignarán a cada zona del suelo su destino urbanístico y los que reglamentarán el uso de los terrenos.” González Pérez, Jesús. Los planes de urbanismos. Antología de Derecho Urbanístico. Página 37.

El Plan Regulador de Playa Santa Teresa fue aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo en la sesión ordinaria N°. 5003, artículo V, inciso 9 del 28 de febrero del 2000; por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en sesión extraordinaria N°. 4784 del 15 de abril de 1998 y por la

Municipalidad de Puntarenas según consta en la sesión ordinaria N.º. 88, artículo IV del 12 de abril del 2003 y se publicó en el Diario Oficial La Gaceta N.º. 151 del 7 de agosto del 2003.

Por su parte, los terrenos de la zona marítimo terrestre pueden ser concesionados. La concesión es definida en la doctrina como: " La concesión, en efecto, permite: primero, elegir los sujetos más capaces o con mayores garantías para que la indicada actividad se cumpla en el sentido que al interés público convenga; segundo, tasar de una manera previa y bien delimitada el contenido de las facultades de ejercicio que se transmiten en función del objetivo social que con ello se pretende; tercero, imponer, a la vez, ese ejercicio de una manera forzosa, de modo que elimine la posibilidad de un no ejercicio, que se juzga contrario al interés general, todo ello bajo la fiscalización administrativa; y en fin, reservar la posibilidad de una caducidad de los derechos otorgados, o de un rescate de los mismos, o de una reversión a tiempo establecido, en virtud de una titularidad remanente y última que permanece en la Administración que puede recuperar la plenitud de facultades con vistas, o bien a una explotación directa ulterior por la propia Administración, o bien a una nueva distribución concesional en favor de nuestros titulares". (Curso de Derecho Administrativo II, Eduardo García de Enterría y Tomás Ramón Fernández, pag. 133).

Por su parte, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Decreto Ejecutivo N.º. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta No. 3 del 4 de enero de 1978 define el concepto concesión como el otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público; Contrato: Pacto o convenio entre la municipalidad de la jurisdicción respectiva y el concesionario, por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes; Uso público: El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos. Ver artículo 2º.

Los concesionarios se encuentran sometidos además del Contrato, el Plan Regulador y la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, a todas aquellas normas que establezcan procedimientos para el uso, disfrute y explotación de la zona marítimo terrestre, de conformidad con el numeral 43 que ordena que aunque no se exprese en los documentos respectivos, todas las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley están sujetas a la condición de que los concesionarios no podrán variar el destino de su parcela y las edificaciones o instalaciones que hagan en ella, sin el consentimiento de la municipalidad respectiva y del Instituto de Tierras y Colonización o del Instituto Costarricense de Turismo, según corresponda.

DE LOS REQUISITOS PARA CONSTRUIR EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Las construcciones en la zona marítimo terrestre requieren de permisos y autorizaciones de diferentes instituciones. Así tenemos que la Ley N.º. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, en sus artículos 37 y 62 indican: ninguna municipalidad podrá autorizar proyectos de desarrollo turístico que ocupen áreas de la zona declarada turística, sin previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo mediante acuerdo de su Junta Directiva, o sin autorización legislativa cuando se trate de islas o islotes. El Instituto deberá resolver dentro de los tres meses siguientes al recibo de la gestión respectiva; si no lo hiciere en ese plazo se tendrá como otorgada tácitamente la aprobación. Igual autorización se requerirá del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo aplicándose al efecto los mismos procedimientos anteriores y quién en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad.

Por su parte, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Decreto Ejecutivo Nº. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta Nº. 3 del 4 de enero de 1978; en sus numerales 20 y 22 disponen que cuando los terrenos situados dentro de las zonas planificadas se urbanicen, su diseño deberá ajustarse en todo a las normas y recomendaciones contempladas en el Plan Regulador Vigente, así como en la legislación que rige en la materia. Las disposiciones urbanísticas se regirán por los criterios de planificación y edificación específicas establecidas en las leyes especiales; las autoridades administrativas de la correspondiente jurisdicción, así como las respectivas municipalidades, tan pronto tengan noticia de alguna contravención a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley deberán proceder, previa información levantada al efecto, si lo consideran conveniente, al desalojo de los infractores, así como a la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores.

Es obligación a quien construya en la zona marítimo terrestre aplicar los requisitos que establece el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001. El artículo 54 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre dispone su aplicación obligatoria.

Por su parte, el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001; dispone los requisitos legales de visado de planos, a saber, son los establecidos en las siguientes leyes:

- a) Ley de la Zona Marítimo Terrestre No 6043 del 2 de marzo de 1977, artículos 12, 15, 18, 19, 21, 22, 26, 31, 33, 37, 38, 39.
- b) Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2).
- c) Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.
- d) Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.
- e) Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.
- f) Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.
- g) Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.
- h) Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.
- i) Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.
- j) Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.
- k) Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.
- l) Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.
- m) Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, N° 7600, artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49.

Los requisitos para los planos para la construcción se establecer en el numeral 4º que ordena que todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

- a) El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta No 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.
- b) El plan regulador publicado respectivo.
Por su parte, de acuerdo con el artículo 7º de dicho Reglamento los requisitos para obtener el permiso de construcción ante las municipalidades; para el diseño y elaboración de los planos, son los requerimientos establecidos por las leyes especiales detalladas en dicho decreto. Para estos efectos, los interesados deberán cumplir y presentar a las municipalidades lo siguiente:
- c) Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral del contrato de concesión inscrito en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional y/o certificación de propiedad. Si existen servidumbres inscritas, el plano catastrado debe contener la línea de construcción de las servidumbres administrativas constituidas a favor del Estado.
- d) Los alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales o de la municipalidad si fueran carreteras cantonales.
- e) Los alineamientos en áreas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal No 7575 del 13 de febrero de 1996. Estos son extendidos por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto de otros cuerpos de aguas, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.
- f) Las alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).
- g) Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.
- h) Los retiros, alineamientos y requisitos establecidos en el reglamento municipal de construcciones.
Para el trámite de visado de toda edificación de uso turístico en la zona marítimo terrestre, se emplearán planos básicos; así: los interesados deberán presentar ante la Dirección de Urbanismo del INVU, cinco juegos de planos básicos:
 - a) Un juego de planos básicos para revisión de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para su conformidad con las regulaciones urbanísticas, señaladas en el artículo 4º de este decreto.
 - b) Un juego de planos básicos para revisión del Ministerio de Salud en materia de sanidad e higiene.
 - c) Un juego de planos básicos para la municipalidad.
 - d) Un juego de planos básicos para el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para la revisión del cumplimiento de la construcción propuesta conforme a las normas del Plan Regulador.
 - e) Un juego de planos básicos para copia del interesado.
 - f) En los casos explícitamente establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 24 de mayo del 2004, Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), publicado en La Gaceta No. 125 del 26 de junio del 2004.
La Dirección de Urbanismo del INVU actuará como receptora de los planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud y al ICT, para su correspondiente visado.
La Dirección de Urbanismo del INVU entregará al interesado, las resoluciones de los tres entes en un plazo máximo de un mes calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos para su gestión en el presente decreto. Las tres instituciones podrán hacer observaciones, por escrito, sobre dichos requisitos, una única vez dentro del plazo señalado. En este caso, el interesado deberá presentar los documentos con las correcciones u observaciones señaladas y la institución correspondiente deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 14 días naturales a partir de la presentación de los documentos corregidos.
Una vez aprobado el plano básico, los interesados deberán presentar, ante la municipalidad correspondiente, el plano básico y los requisitos establecidos en el artículo 7º del presente decreto.

Previo al inicio de la construcción, los interesados deberán presentar los planos constructivos correspondientes a cada etapa a la municipalidad.

Los planos constructivos finales deberán permanecer en el sitio de realización de la construcción a disposición de los inspectores municipales.

Es importante mencionar que con la entrada en vigencia de la plataforma APC esta situación varía, en torno a la presentación de documentos; no así en cuanto a las instituciones que deben verter sus autorizaciones; incluyendo a Bomberos que no figura en el listado.

En relación con esta normativa, resultan de aplicación inexorable los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana que tipifican conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o alguno de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor y cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad. Ver artículos 15 y 19.

Así como, los numerales 1º y 74 de la Ley de Construcciones que sancionan las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativo y toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente.

El hecho de un ocupante y/o concesionario realice obras en la zona marítimo terrestre sin respetar, la normativa urbanística citada, constituye una violación grave a su contrato de concesión y en consecuencia se imponen sanciones. En ese sentido dispone el artículo 53 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre: “.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos: (...) b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato; c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión; d) Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; (...) De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.

La Sala Constitucional se ha pronunciado en este sentido; en la resolución Nº. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 al respecto ha indicado: “En primer lugar debe indicarse que, tal y como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales, sin contar previamente con los respectivos permisos para obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdese como se indicó en el considerando anterior,

que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en modo alguno que tal terreno se “privatice”, porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de la amparada, sino de una zona pública que, como tal, está sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

La sentencia Nº. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

El Dictamen C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indica que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítimo terrestre. (...)”.

El Dictamen C- 234-2011 de la Procuraduría General de la República que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no caba alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera Nº. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando IV).”.

En consecuencia no basta con tramitar el permiso de construcción en el Gobierno Local, si no se cumple con los requisitos del Reglamento de Visados para Edificaciones en Zona Marítimo Terrestre.

DEL EJERCICIO ABUSIVO DEL IUS EDIFICANDI.

Establece los artículos 3º, 13 y 53 de la Ley Nº. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre lo siguiente: “ Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales. El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva. Artículo 13.- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las

infracciones a que se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan. (La Sala Constitucional mediante resolución N° 5756 del 30 de octubre de 1996, declaró que la aplicación del presente artículo “...en procesos jurisdiccionales pendientes, que aún no concluyen con sentencia firme, no es violatorio del debido proceso y del derecho de defensa del imputado, siempre y cuando se interprete que es deber del juzgador, previo a la adopción de la medida de destrucción, demolición, constatar que los terrenos o las obras involucradas se encuentran efectivamente dentro de la zona marítimo terrestre y que éstas, se realizaron al margen de lo dispuesto en la presente Ley”.(...)) Artículo 53.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos: (...) b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato; c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión; d) Si el concesionario impidiera o estorbare el uso general de la zona pública; (...) De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.(...)”.

El procedimiento para acreditar los incumplimientos contractuales y violaciones a las disposiciones de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y los permisos constructivos que se autorizaren, por parte de las entidades correspondientes, deben preceder a cualquier solicitud de cancelación de concesión. En idéntico sentido, una vez acreditadas los incumplimientos en respecto estricto de los numerales 39 y 41 de la Constitución Política y siguiendo el procedimiento ordinario administrativo dispuesto en los numerales 214 y 308 de la Ley General de la Administración Pública, se le deberá reconocer al concesionario, el valor de las edificaciones y mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión; en el caso de que las causas no sean imputables al concesionario.

Sí la extinción opera por motivos imputables al concesionario, las mejoras, edificaciones e instalaciones que hubiere en esa parcela quedarán en favor de la municipalidad respectiva, sin que ésta deba reconocer suma alguna por aquellas. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la municipalidad para demandar al concesionario la reparación civil correspondiente por su incumplimiento o por los daños y perjuicios respectivos, rebajándose de éstos el valor de dichas mejoras y edificaciones. El uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva.

Los artículos 62 y 65 de la Ley N°. 6043 de la Zona Marítimo Terrestre dispone que: “Quien en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiera la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad. Artículo 65.- En todos los casos de penas impuestas por delitos indicados en esta ley, o con motivo de hechos en relación con el abuso de la propiedad en la zona marítimo terrestre, si el autor o cómplice fuere un concesionario, perderá su concesión, que será cancelada, así como las edificaciones o mejoras o instalaciones que tuviere en su parcela y deberá pagar los daños y perjuicios causados con su acción u omisión.”.

Los gastos en que se incurre por la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la

construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores deberá ser cancelada por los infractores de conformidad con el numeral 22 del Reglamento de la Ley Nº. 6043.

De conformidad con el artículo 80 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre toda cancelación de concesiones que decida una municipalidad deberá ser consultada previamente al ICT o al IDA, según corresponda, así como al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM). De igual forma, estas instituciones deberán informar a la municipalidad respectiva sobre cualquier concesión que consideren deba ser cancelada. El procedimiento de cancelación de una concesión deberá efectuarse además atendiendo al principio del debido proceso. El acto final que la Municipalidad correspondiente emita deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 128, siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública. La Municipalidad enviará copia de la resolución administrativa emitida al Instituto correspondiente y al interesado, y lo comunicará formalmente mediante Resolución considerada, extendida por la Secretaría Municipal, al Registro General de Concesiones para que se proceda a dejar sin efecto la inscripción correspondiente.

La jurisprudencia patria judicial sobre el ejercicio abusivo del ius edificandi ha señalado, la Honorable Sala Constitucional en la resolución Nº. 2007-009567 del 3 de julio del 2007 “En primer lugar debe indicarse que, tal y como se informa bajo juramento al suscribirse el contrato de concesión, la amparada tuvo pleno conocimiento de las condiciones bajo las cuales aceptaba la concesión, siendo precisamente una de ellas la obligación de sujetarse a la normativa vigente y en materia de construcción, que solo podría edificar lo que previamente se autorizara. En atención a tales circunstancias, la amparada solicitó permiso para la construcción de una vivienda y las autoridades recurridas la otorgaron porque, como se indicó en el considerando anterior, en la zona restringida se permite la explotación pero sujeta la normativa vigente. Sin embargo, a pesar de que la amparada tenía pleno conocimiento de esa situación, se excedió y construyó obras adicionales sin contar previamente con los respectivos permisos para obras adicionales. En ese sentido, no puede pretender ahora el recurrente que con sola la presentación de planos y el pago de una multa pueda la amparada ajustar a derecho una situación que él mismo reconoce que no es correcta. Recuérdese como se indicó en el considerando anterior, que la zona marítima terrestre, aun y cuando sea restringida como es el caso concreto, no implica en modo alguno que tal terreno se “privatice”, porque sigue siendo propiedad del Estado y por ende, el recurrente no puede pretender solucionar una ilegalidad con solo presentar unos planos y pagar una multa a la luz de lo dispuesto en la ley de construcciones porque acá no se trata de un terreno privado y particular de la amparada, sino de una zona pública que, como tal, está sujeta a regulaciones y condiciones respecto de las cuales tenía conocimiento. Aceptar su pretensión implicaría permitirle a la amparada sacar provecho de su propio dolo y por ende permitirle usufructuar en su beneficio propio en relación con un terreno de naturaleza pública. El recurrente pretende obtener lo mejor de las dos leyes vigentes sin sujetarse a las condiciones particulares que tiene el inmueble ubicado dentro de una zona marítima terrestre para el cual existe una normativa específica y clara en cuanto a requisitos y sanciones.(...)”.

Y, la sentencia Nº. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o

mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

Por su parte, la jurisprudencia administrativa ha indicado en el Dictamen C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 de la Procuraduría General de la República indica que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítimo terrestre. (...)” Y, en el dictamen C- 234-2011 de la Procuraduría General de la República que indica: Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no caba alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera Nº. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando iv).”.

DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD LUCRATIVA

La Ley General de Concejos Municipales de Distrito Nº. 8173 dispone en su artículo Nº. Para ejercer actividades lucrativas, el concesionario requiere de una licencia comercial.

Así se encuentra establecido en la Ley Nº 7273 , 3; 10 y el Transitorio III disponen en lo que interesa: “(...) Artículo 3º-Toda la normativa referente a las municipalidades será aplicable a los concejos municipales de distrito y a sus concejales e intendentes, siempre y cuando no haya incompatibilidad en caso de atribuciones propias y exclusivas de esos entes, a los regidores y al alcalde local.(...) Artículo 10.—Los impuestos de patentes aplicables a las actividades ejecutadas en el distrito, serán igualmente percibidos por el concejo municipal de distrito, sin perjuicio de que, en caso de actividades especialmente grandes, el producto de la patente deba repartirse con la municipalidad del cantón, según convengan las partes. De igual modo se procederá con los demás impuestos locales. En los impuestos en que participen las municipalidades, se entenderá que los concejos municipales de distrito participan proporcionalmente. (...) Transitorio III.-Los concejos municipales de distrito se registrarán por la Ley de Patentes e impuestos del cantón, mientras no se les apruebe su propia ley. Asimismo, mientras no se les aprueben sus propias tarifas y precios, se registrarán por los aprobados vigentes para el cantón, junto con sus modificaciones.(...)”.

La Ley de Impuestos Municipales Nº. 7273 del Cantón Central de Puntarenas indica en su artículos1º indica: “**Artículo 1.-** Todas las personas físicas o jurídicas, que se dediquen al ejercicio de actividades lucrativas lícitas en el cantón Central de Puntarenas, estarán obligadas a pagar a la Municipalidad el impuesto de patentes que las faculte a ejercer esas actividades, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. Se exceptúan de esta disposición aquellas personas físicas o jurídicas amparadas a leyes especiales o a aquellas que realicen actividades de producción agropecuaria en zonas rurales.(...)” Como podemos notar para el ejercicio de cualquier actividad lucrativa se requiere la patente o la autorización municipal respectiva.

En el caso del ejercicio de actividades lucrativas que conlleven la venta de bebidas con contenido alcohólico debemos cumplir además, con lo preceptuado, en la Ley para la Regulación de Bebidas con Contenido Alcohólico Nº. 9047. Esta dispone en su artículos 1º y 3ºlo siguiente: “(...) **ARTÍCULO 1.- Objeto** Esta ley regula la comercialización y el consumo de bebidas con contenido alcohólico y previene el consumo abusivo de tales productos. (...) **ARTÍCULO 3.- Licencia municipal para**

comercialización de bebidas con contenido alcohólico La comercialización al detalle de bebidas con contenido alcohólico requiere licencia de la municipalidad del cantón donde se ubique el negocio. La licencia que otorguen las municipalidades para la comercialización de bebidas con contenido alcohólico se denominará "licencia de expendio de bebidas con contenido alcohólico" y no constituye un activo, por lo que no se puede vender, canjear, arrendar, transferir, traspasar ni enajenar en forma alguna. (...)"

El ejercicio de esta actividad se encuentra supeditada al cumplimiento de la leyes y la normativa atinente al Plan Regulador. La ley establece el procedimiento para la revocatoria de las patentes. Se indica: "(...) **ARTÍCULO 6.- Revocación de licencias** Siguiendo el debido proceso, conforme a lo que establecen el Código Municipal y la Ley General de la Administración Pública, la municipalidad podrá revocar la licencia para comercialización de bebidas con contenido alcohólico, en los siguientes casos: **a)** Muerte o renuncia de su titular, disolución, quiebra o insolvencia judicialmente declaradas. **b)** Falta de explotación comercial por más de seis meses sin causa justificada. **c)** Falta de pago de los derechos trimestrales por la licencia, después de haber sido aplicada la suspensión establecida en el artículo 10 de esta ley. Para estos efectos, se aplicará lo dispuesto en el artículo 81 bis del Código Municipal. **d)** Cuando los responsables o encargados de los negocios toleren conductas ilegales, violencia dentro de sus establecimientos, o bien, se dediquen a título personal o por interpuesta persona a actividades distintas de aquellas para las cuales solicitaron su licencia para la comercialización de bebidas con contenido alcohólico. **e)** Cuando los licenciarios incurran en las infracciones establecidas, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV o violen disposiciones, prohibiciones y requisitos establecidos en esta ley y el Código Municipal.(...)".

La licencia impone una serie de derechos (el ejercicio de la actividad lucrativa) deberes (apegarme a los límites) y prohibiciones. Así se indica: "(...) **ARTÍCULO 9.- Prohibiciones a)** No se podrá otorgar ni autorizar el uso de licencias clases A y B a negocios que se encuentren en zonas demarcadas como de uso residencial o conforme a lo que establece el plan regulador o la norma por la que se rige; tampoco a negocios que se encuentren a una distancia mínima de cuatrocientos metros de centros educativos públicos o privados, centros infantiles de nutrición, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso correspondiente de funcionamiento, centros de atención para adultos mayores, hospitales, clínicas y Ebais. **b)** No se podrá otorgar ni autorizar el uso de licencias clases C a negocios que se encuentren en zonas demarcadas como de uso residencial o conforme a lo que establece el plan regulador o la norma por la que se rige, tampoco a negocios que se encuentren a una distancia mínima de cien metros de centros educativos públicos o privados, centros infantiles de nutrición, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso de funcionamiento correspondiente, centros de atención para adultos mayores, hospitales, clínicas y Ebais. **c)** El uso de licencias clase A, B y C no estará sujeto a límites de distancia alguno, cuando los locales respectivos se encuentren ubicados en centros comerciales. **d)** En los establecimientos que comercialicen bebidas con contenido alcohólico estará prohibido que laboren menores de edad. **e)** En los establecimientos que funcionen con licencia clase B y E4 estará prohibido el ingreso y la permanencia de menores de edad. **f)** Se prohíbe la comercialización y el consumo de bebidas con contenido alcohólico en vías públicas y sitios públicos, salvo en los lugares donde se estén realizando fiestas cívicas, populares, patronales, turnos, ferias y afines autorizados por la municipalidad respectiva; la salvedad se circunscribe al área de la comunidad donde se realiza la actividad, la cual será debidamente demarcada por la municipalidad. **g)** Se prohíbe la comercialización o el otorgamiento gratuito de bebidas con contenido alcohólico a menores de edad, a personas con limitaciones cognitivas y volitivas, a personas en evidente estado de ebriedad y a personas que estén perturbando el orden público. **h)** Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico dentro de escuelas o colegios, instalaciones donde se realicen actividades religiosas que cuenten con el permiso correspondiente de funcionamiento y centros

infantiles de nutrición. **i)** Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico en estadios, gimnasios, centros deportivos y en los lugares donde se desarrollen actividades deportivas, mientras se efectúa el espectáculo deportivo. **j)** Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico en casas de habitación. **k)** Se prohíbe la comercialización de bebidas con contenido alcohólico fuera de los horarios establecidos en el artículo 11 de la presente ley. **l)** Queda prohibida la venta, el canje, el arrendamiento, la transferencia, el traspaso y cualquier forma de enajenación o transacción de licencias, entre el licenciado directo y terceros, sean los licenciados de naturaleza física o jurídica. (...)"

El Concejo Municipal de Distrito de Cobano mediante acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria Nro. 57 celebrada el día 5 de diciembre de 2016 en su Artículo 5° Inciso Q; del Concejo Municipal de Distrito de Cobano, se acordó acogerse al Reglamento sobre las Licencias de expendio de bebidas con contenido alcohólico" de la Municipalidad del Cantón Central de Puntarenas.

DE LA EXCEPCION DE LITIS PENDENCIA

Vista la excepción de litispendencia formulada en el escrito de conclusiones por parte del abogado director de la parte investigada, se resuelve rechazarla ad portas en todos sus extremos.

En primer lugar, es responsabilidad de la parte que invoca la litispendencia probar los siguientes extremos :

a.- La existencia de otro proceso administrativo o judicial iniciado con anterioridad a este.

b.- Que entre aquel proceso y el que nos ocupa hay identidad de sujeto, objeto y causa.

Nada de lo anterior ha sido acreditado en el expediente por lo que le resulta imposible a este órgano director evaluar la posible existencia de tales motivos que acrediten la excepción interpuesta.

Por lo demás, se declara extemporánea su interposición, toda vez que la misma ha de interponerse con la contestación de la demanda y fue planteada al final del proceso en el escrito de conclusiones.

Así lo dispone el numeral 66 del Código Procesal Contencioso Administrativo que en lo que interesa refiere:

" ARTÍCULO 66.-

1) En la contestación de la demanda o contrademanda, podrán alegarse todas las excepciones de fondo, así como las siguientes defensas previas:

(...)

h) Litis pendencia.

2) En el supuesto del apartado a), la jueza o el juez tramitador procederá conforme al artículo 5 de este mismo Código; en los demás supuestos, la resolución se reservará para la audiencia preliminar, aludida en el capítulo VI del título V de este Código."

A mayor abundamiento del momento procesal oportuno para interponer esta excepción, tenemos lo dispuesto en el artículo 67 ibidem, que solo autoriza un grupo de excepciones *numerus clausus*, que se podrán interponer con posterioridad a la contestación de la demanda o contra demanda

"ARTÍCULO 67.-

No obstante lo señalado en el artículo anterior, las excepciones de cosa juzgada, transacción, prescripción y caducidad podrán oponerse hasta antes de concluido el juicio oral y público.(...)"

Alegato de improcedencia de procedimientos por Ley 9577.

Ley de Protección a los ocupantes de zonas clasificadas como especiales

La ley supra referida, es invocada por la parte investigada, como una causal para que este procedimiento que nos ocupa, resulte nulo e inadmisibile.

Refiere en ese sentido que todas las construcciones son de vieja data y que en ese sentido no pueden ser cuestionadas en esta época, por encontrarnos en el plazo de suspensión de desalojos, demoliciones o suspensión de actividades comerciales.

Análisis de la normativa invocada:

El mandato y alcance de la protección legal pretendida, está determinada por el artículo uno de dicha norma, que refiere:

“ARTÍCULO 1- Por el plazo de treinta y seis meses se suspenderá el desalojo de personas, la demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en la zona marítima terrestre, zona fronteriza y patrimonio natural del Estado, salvo aquellas que sean ordenadas mediante resolución judicial o administrativa en firme, fundamentándose en la comisión de daño ambiental o cuando exista peligro o amenaza de daño al medio ambiente.”

Una primera aproximación a la norma, nos permite sacar los siguientes elementos de importancia: Siendo que la norma entra en vigencia el día 20 de julio de 2018, el alcance de ese fuero de protección de 36 meses, finalizará el día 20 de julio de 2021.

Consecuencia, no se puede desalojar, demoler obras ni suspender actividades comerciales, que, para la entrada en vigencia de la ley, ya existieran in situ. A contrario sensu, todo lo que en ese sentido se produzca con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley, no le cubre ni protege.

Lo que suspende la norma es la ejecución de los actos de desalojo, demolición o suspensión de actividad comercial, es decir la aplicación del acto final de un procedimiento, no así la instauración y ejecución de los procedimientos previos que lleven a una resolución judicial o administrativa. Esto nos hace considerar que para el evento de que se llegue a una resolución para desalojar, demoler o suspender una actividad comercial, solamente se podrá ejecutar hasta después de julio 2021.

Existiendo una resolución judicial o administrativa en firme que refleje la existencia de un daño ambiental o que exista peligro o amenaza de daño al ambiente se puede ejecutar inmediatamente, no aplica la ley de protección temporal.

En torno a que los actos protegidos por la ley, son únicamente los preexistentes a la aprobación de la misma, tenemos lo dispuesto en el artículo 4, que nos indica:

ARTÍCULO 4- En ningún caso, la aplicación de esta ley favorecerá la constitución de derechos a favor de los ocupantes de las zonas objeto de la moratoria. Asimismo, los ocupantes no podrán realizar modificaciones en las obras, a excepción de obras de mantenimiento, mejoras necesarias o urgentes, las cuales quedan autorizadas.

Tampoco se podrán realizar modificaciones en las actividades y los proyectos ubicados en las zonas objeto de la moratoria.

Por su parte, tenemos que del análisis de los numerales 6 y 7 de la ley en estudio, nos encontramos dos condiciones sine qua nom para poder instaurar o aplicar el fuero de protección temporal de la ley:

ARTICULO 6- Se autoriza a las municipalidades, en las zonas de su competencia, para que apliquen la moratoria en los términos establecidos en la presente ley, previo dictamen favorable del órgano municipal competente.

ARTÍCULO 7- Durante la vigencia de esta moratoria, el Estado deberá tomar las medidas óptimas para el ordenamiento de las zonas referidas en la presente ley.

1.- El primer requisito legal para la implementación de esta ley por parte de los gobiernos locales, es que previo al acuerdo de adopción, tiene que existir un dictámen previo del órgano municipal

competente. Es claro consecuentemente que la ley exige un criterio técnico que determine la necesidad, utilidad y procedencia de la aplicación de cuerpo normativo. La falta de este criterio previo exigido, hace del acuerdo que adopta la aplicación de la ley, un acto con un vicio de nulidad.

2.- El segundo extremo condicionante para poder implementar la ley en un sector de la zona marítima terrestre, es que en el mismo no exista a la fecha un plan regulador o la influencia de un plan de ordenamiento territorial vinculante.

Contrario sensu, existiendo ordenamiento territorial, no resulta necesario este fuero de protección temporal, pues existe un cuerpo normativo que contiene los elementos para resolver específicamente la situación a evaluar y fijadas las normas aplicables para disponer las sanciones correspondientes.

En el caso que nos ocupa, a manera de resumen, tenemos varias peculiaridades que permiten la continuación de este Órgano Director del Procedimiento, sin que se estime lesionado el fuero de protección que se invoca, a amparo de la ley 9577.

Como veremos, tenemos varias circunstancias:

1.- Hay actos presuntamente reprochables y eventualmente sancionables que acaecieron con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley y que como tales según refiere su artículo 4, no están cubiertos por esa moratoria a las sanciones.

2.- Para tal efecto, el sector cuenta con su plan regulador y consecuentemente con las reglas que se deben observar y las sanciones previstas en caso de infracción.

3.- Si existiesen presuntas infracciones anteriores a la entrada en vigencia de la ley y por ende cubiertas por la moratoria, ello no impide que se instaure el procedimiento disciplinario administrativo hasta su resolución final en firme. Lo único que la ley impediría, sería la ejecución de lo ya dispuesto en firme, hasta que no transcurran los 36 meses de moratoria, en los que no se puede **el desalojo de personas, la demolición de obras ni la suspensión de actividades comerciales.**

HECHOS PROBADOS

PRIMERO: Que la empresa ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-265481, domiciliada en San José, Curridabat, costado norte de la Plaza Cristal, oficina número 1 tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 y al mismo tiempo la empresa LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785.

La primera ocupa una parcela para un área de 1602, 42 m2 de los cuales 162,29 m2 corresponden a zona de protección forestal; 165,29 m2 y 1437, 13 m2 corresponden a zona residencial recreativa. Consta en folios 01, 03, 018 y 034 del expediente.

La segunda ocupa una parcela en el sector costero de Playa Carmen, específicamente entre los mojones 81 y 82 con un área de 2270,25 metros cuadrados correspondientes a los usos de suelo de Zona Residencial Recreativa y Zona de Protección Forestal, correspondientes a vivienda unifamiliares, área deportivas y verdes. Tiene los siguientes linderos: al norte con Concejo Municipal de Distrito de Cobano, al sur con Concejo Municipal de Distrito de Cobano; al oeste con zona pública y al este con calle pública. Consta en el expediente de zona marítimo terrestre folio 193.

Dichas parcelas presuntamente carecen de concesión y son producto de una segregación realizada por el señor Ottinguer.

Constituye un hecho probado.

SEGUNDO: Que la parcela que ocupa la empresa ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA y que se describe en el plano catastrado P-1182138-2007, se encuentran ocupando

terreno fuera del área que define el plano de catastro, abarcando gran parte de la calle pública y sendero peatonal definido en el plan regulador.

Si bien el plano de catastro P-1182138-2007, que describe la solicitud de concesión a nombre de la sociedad denominada ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANÓNIMA, se encuentra conforme con el plan regulador de Playa Carmen.; por medio del levantamiento topográfico se logrado determinar que los solicitantes de concesión, se encuentran ocupando terreno fuera del área que define el plano de catastro, abarcando gran parte de la calle pública y sendero peatonal definido en el plan regulador.

Constituye un hecho probado.

TERCERO: Que existen dos construcciones que se encuentran traslapando parte de la calle pública y sendero peatonal, las mismas se encuentran mayormente fuera de los límites de la solicitud de concesión.

Además de lo expuesto anteriormente, se ha procedido a realizar un montaje del plano de la solicitud a nombre de ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANÓNIMA, por medio del método de digitalización de derroteros, dicho montaje se ha realizado a través, del Sistema de Información Geográfico Municipal, quedando en evidencia la invasión a la calle pública y la construcción de un inmueble fuera de los límites del plano de catastro que describe a la solicitud de concesión.

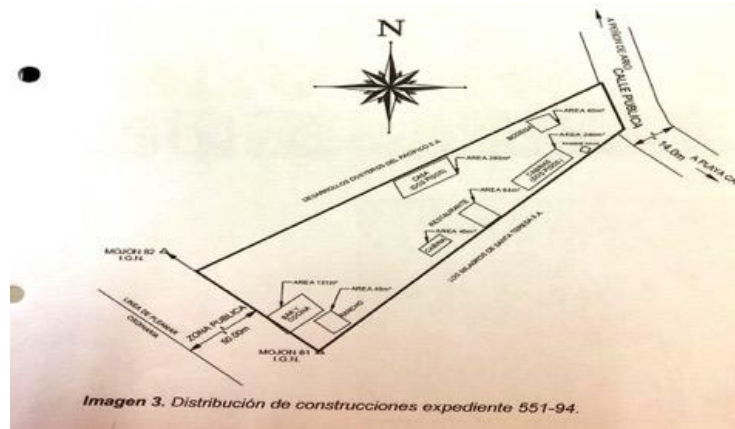


Constituye un hecho probado.

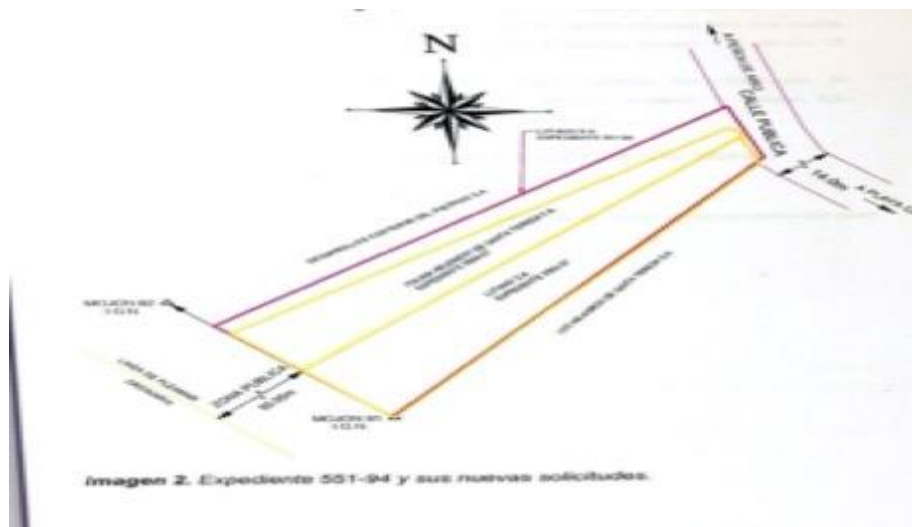
CUARTO: Que existe informe por parte del topógrafo municipal con número de oficio CYV-OF-GE-060-2019 donde realiza montajes sobre la distribución de las construcciones en la parcela original solicitada en concesión por Lutano S,A (donde abarca tanto lo que es actualmente Itauna Helement como Lutano) parcela en la cual se otorgaron los permisos constructivos, también realiza montajes sobre las parcelas una vez divididas y solicitadas en concesión por las dos sociedades antes mencionadas por separado, en este informe el ingeniero topógrafo informa sobre la situación histórica que ha sufrido la parcela desde el momento que era una sola solicitud a nombre de la sociedad Lutano S.A, a continuación se muestra lo indicado por el Ingeniero topógrafo Rodrigo Vásquez Quirós en dicho informe:

Esta sociedad cuenta entre sus antecedentes, con un expediente con número 51-94, por un área total de 4598.62 m², la cual es descrita por un plano de agrimensura que consta en folios 1 y 2 de dicho expediente.

La distribución de las construcciones existentes con respecto a dicho plano de agrimensura se muestra a continuación en la imagen 1:



Posteriormente, la parcela se divide en dos solicitudes de concesión: LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, con expediente número 3553-07 e ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, con expediente número 3554-07. Como se muestra en la siguiente imagen:

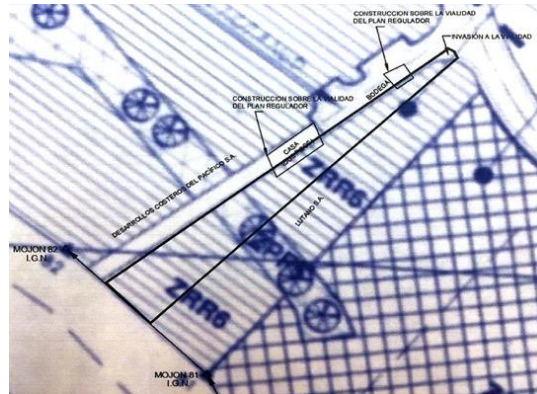


Para la fecha en la que realizaron las dos nuevas solicitudes de concesión, se encuentra en vigencia la implementación del plan regulador Playa Carmen. Aprobado por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, con la aprobación de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y con la aprobación del Concejo Municipal de Puntarenas en sesión número 359 con fecha del 1 de abril del 2002. Publicado en diario oficial La Gaceta número 176 del día 13 de setiembre del año 2002.

Con la implementación del plan regulador Playa Carmen, las solicitudes de concesión presentan una serie de inconsistencias con respecto al mismo. Las cuales se detallan para cada nueva solicitud en específico:

1TAUNA HELEMENT DE SANTA TERESA S.A. (EXPEDIENTE 3554-07)

- Construcciones fuera de la solicitud de concesión.
- Invasión a la vialidad del plan regulador.
- Frente a calle pública mayor del permitido de acuerdo al reglamento del plan regulador.



- **Imagen 5.** Itauna Helement de Santa Teresa S.A. Plano P-1182138-2007.

LUTANO S.A. (EXPEDIENTE 3553-07)

- Construcciones dentro de los retiros definidos por el plan regulador. Específicamente el Bar y cocina, Rancho, Restaurante, Cabinas (dos pisos) y el tanque de agua (ver imagen 4).
- Frente no cumple con el mínimo definido por el reglamento al plan regulador.
- El plano de catastro no se ajusta a la vialidad del plan regulador.
- El Bar y Cocina se encuentra ubicado parcialmente dentro de la Zona Pública.

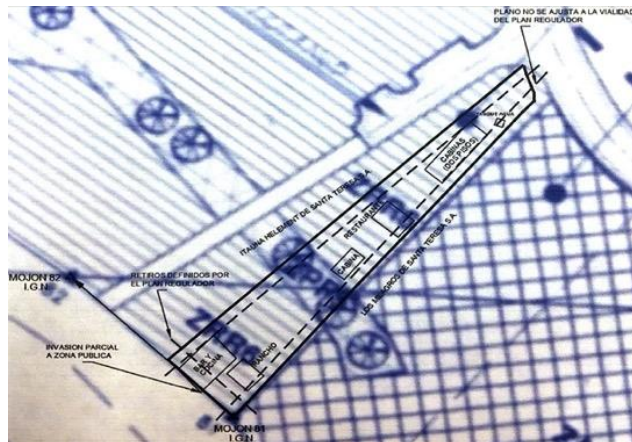


Imagen 6 Lutano S.a. Plano P-1175241-2007

Finalmente se debe indicar que ninguna de las dos solicitudes de concesión se encuentra afectadas por Patrimonio Natural del Estado (PNE), de conformidad con la certificación ACT-OR-DR-1203-18, SINAC-MINAE 2018. Además, ninguna construcción se encuentra ubicada dentro de la Zona de Protección Forestal (ZPF) ver imagen 5, definida por la lámina del plan regulador de Playa Carmen. Así mismo le indico que ambas solicitudes cumplen con los requisitos de área para la zonificación de Zona Residencial Recreativa.



Para clarificar es importante indicar que a la empresa LUTANO SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna cuyo representante legal es el señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 cuyo representante legal es el mismo que ITAUNA HELEMENT S.A., se le han aprobado los siguientes permisos de construcción, por parte del Concejo Municipal de Distrito de Cobano; en forma nula absoluta, evidente y manifiesta:

PERMISO N°	PARA	FECHA
Permiso N°. 36-95	Tres cabinas de dos plantas con pisos de mosaico, paredes de concreto, cielos de tablilla DE 47 M2 cada una	20 de noviembre 1995
Permiso N°. 37-95	Dos casas de habitación de 23.5 ms cada uno con pisos de mosaico, paredes de concreto y cielos de tablilla	20 de noviembre 1995
Permiso N°. 6-97	Rancho y bodega de 42 m2	15 de julio de 1997

Consta en expediente de construcciones.

De un análisis hermenéutico de dichos permisos, se desprende que los mismos son nulos en forma absoluta, evidente y manifiesta, pues violentan lo dispuesto, en el artículo 65 del Reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Al respecto, la jurisprudencia administrativa ha dispuesto en el pronunciamiento de la Procuraduría General de la República N.º. C-174-2016 del 23 de agosto del 2016 en lo que interesa: "(...)Con la

aprobación de la señora Procuradora General Adjunta, (...), donde consulta si a las parcelas solicitadas en concesión debe aplicárseles el artículo 65 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, o, el Plan Regulador de Playa Santa Teresa de Cóbano (...) Como se sabe, la competencia para planificar y controlar el desarrollo urbano en su territorio corresponde a los gobiernos municipales (artículo 169 Constitucional) y comprende la adopción e implantación de planes reguladores (Ley 4240, artículos 10 inciso 1, 15 y 17), que son un instrumento de concreción del ordenamiento territorial, sustentado en las pautas genéricas de las Leyes 4240 y 6043, cuando sean costeros (pronunciamientos OJ-62-2000, OJ-96-2000, OJ-123-2000, OJ-96-2005, C-70-2009). Esos planes reguladores costeros deben ser aprobados por el INVU y el ICT, e incluso pueden ser elaborados por dichos Institutos (Ley 6043, artículos 2, 17, 34, 35, 36, 38, 57 y 19 de su Reglamento; Ley 4240, artículo 17; pronunciamientos C-381-2008 y OJ-004-2014). Luego, la concesión es la figura jurídica mediante la cual los municipios otorgan el uso de la zona marítimo terrestre a favor de particulares. Esas concesiones deben ajustarse al bloque de legalidad, entre otras, las disposiciones de la Ley 6043 y su Reglamento, las cuales prevalecen sobre el plan regulador costero, por ser normativa de carácter nacional y de mayor jerarquía (Ley 6227, artículo 6; Ley 4240, numeral 56; dictámenes C-79-2010 y C-97-2015). Por ello, ante una eventual dicotomía de orden jurídico, los funcionarios públicos deben aplicar la norma de grado superior (Constitución Política, artículo 11; Ley 6227, numeral 11; sentencias constitucionales 2934-93, 5227-94, 6198-95, 2381-96, 2382-96, 6689-96, 1607-98, 998-98, 7967-98, 5445-99, 5669-99, 7619-99, 9236-99, 16975-08; dictámenes C-70-2009, C-116-2015, C-107-2016, C-118-2016, entre otros). Si bien los planes reguladores, por su naturaleza normativa, son de acatamiento obligatorio (pronunciamientos C-100-1995, OJ-11-1996, C-93-2007), dada su jerarquía como actos administrativos de carácter general (sentencias constitucionales 6653-2000 y 4252-2002), no pueden vulnerar normas de rango superior, ni modificar el destino previsto para los bienes demaniales (Ley 6227, artículo 6; opinión jurídica OJ-42-2005). Sobre el rango de los reglamentos ejecutivos señalan los pronunciamientos OJ-116-2005 y C-122-2006: “Uno de los límites fundamentales de la potestad reglamentaria es precisamente el principio de jerarquía normativa... según el cual se determina un orden riguroso y prevalente de aplicación, conforme lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública; es decir, se trata de saber cuando una fuente es superior a otra y, en caso de conflicto, desaplicar la de inferior rango. Lo anterior supone, una relación de subordinación, según la cual “Las normas de la fuente inferior no pueden modificar ni sustituir a las de la superior. Es el caso de la Constitución frente a la ley y al resto de las normas del orden, y es también el caso de la ley frente al reglamento... en caso de contradicción prevalece siempre y necesariamente la ley. Esto expresa y aplica el principio llamado de “jerarquía”. Conforme el artículo 6 de la misma Ley General de Administración Pública, los reglamentos autónomos son parte de las fuentes del ordenamiento jurídico administrativo, no obstante una de las fuentes del menor rango, y por ello deben subordinarse no solo a las fuentes superiores a la ley y a ésta misma, sino también a los reglamentos ejecutivos que hayan sido dictados por los órganos competentes”. (...) Ante una eventual antinomia entre el plan regulador y el párrafo 1° del artículo 65 del Reglamento a la Ley 6043, prevalece la aplicación de este último, en tanto fija las dimensiones mínima y máxima para las concesiones de uso habitacional unifamiliar y con fines de esparcimiento, descanso y vacaciones: “Artículo 65.- Los lotes o parcelas, en las zonas declaradas turísticas destinadas a uso habitacional unifamiliar tendrán un área mínima de 200 metros cuadrados y un área máxima de 4,000 metros cuadrados. Igualess limitaciones se aplicarán a las parcelas que se den en concesión con fines de esparcimiento, descanso y vacaciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57, inciso c) de la Ley. Las dimensiones de los lotes para todos los otros usos serán las establecidas en el Plan Regulador de la zona...” Por otra parte, el párrafo 2° del citado artículo 65 dispone: “...Todas las construcciones en la zona marítimo terrestre cumplirán con los retiros y demás disposiciones establecidos en el Reglamento de Construcciones

del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.” Ante ello, recordemos que para realizar construcciones en la zona marítimo terrestre no basta haber solicitado la concesión, sino que los particulares requieren ostentar el otorgamiento eficaz de aquélla conforme con un plan regulador legítimo (Ley 6043, artículos 12, 13, 19, 38, 39-43 y 65; Ley 9242, artículo 6), donde previamente se determinan los usos permitidos (Ley 6043, artículo 26, y 17 de su Reglamento). Ello es así porque la zona marítimo terrestre es un recurso de frágil equilibrio, en el cual los diversos repartos administrativos han de ejercer sus competencias singulares en forma coordinada para la mejor satisfacción del interés público (artículos 50 y 121 inciso 14) Constitucionales; 2, 3 y 36 de la Ley 6043; 6 del Código Municipal; votos constitucionales 5445-99, 6503-01, 6195-07, 17552-07, 14093-08, 139-09, 151-12, 12974-13, 11342-14; pronunciamientos C-381-2008, OJ-13-2009, C-70-2009, C-145-2009, C-171-2009, C-138-2010, C-52-2014, C-209-2014, OJ-82-2014, OJ-64-2015, C-308-2015, entre otros). Luego, la aplicación del Reglamento del INVU prevista en el párrafo 2° del artículo 65 de la Ley 6043, se circunscribe a los supuestos en que el gobierno local acuerde en su plan regulador costero vigente la remisión expresa a esa reglamentación supletoria (Ley 4240, artículo 21 y Transitorio II; Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, artículo I.10; votos constitucionales 2153-93, 6706-93, 4205-96, 1923-04, 924-12; dictámenes C-62-1994, C-61-1996, C-32-1998, C-304-2006, C-155-2009, C-32-2010, C-324-2011, C-29-2015, C-36-2016 y C-46-2016), o bien, cuando ese plan regulador costero vigente tenga algún vacío técnico normativo que requiera ser suplido con la aplicación del Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Cabe recordar que la modificación de un plan regulador costero, con apego al bloque de legalidad, debe atender el procedimiento del artículo 17 de la Ley 4240, ser conforme con los criterios objetivos o científicos de la realidad territorial, con la normativa ambiental, y con la aprobación del ICT y del INVU (Ley 6043, artículos 2, 17, 35, 36, 38, 57, y 19 de su Reglamento; Ley 6227, artículos 15 y 16; votos constitucionales 12242-04, 2589-05, 7994-06, 16612-06, 18358-09, 964-12, 881-14; pronunciamientos C-327-2001, C-501-2006, C-106-2008, C-132-2008, C-243-2008, C-20-2009, C-39-2012, C-116-2015, OJ-88-2016, entre otros). Conclusiones 1) Conforme con los principios de legalidad y jerarquía normativa, la Ley 6043 y su Reglamento prevalecen sobre las disposiciones del plan regulador costero. 2) El plan regulador costero vigente prevalece sobre la reglamentación del INVU, esta última será de aplicación supletoria cuando lo prevea dicho plan regulador, o para llenar un vacío técnico normativo del mismo, y siempre con observancia de la legislación superior. 3) La modificación de un plan regulador costero debe cumplir el procedimiento del artículo 17 de la Ley 4240, ser conforme con los criterios objetivos o científicos de la realidad territorial, con la normativa ambiental y obtener la aprobación del ICT y del INVU. (...). El subrayado no es del original.

La sentencia N°. 5766-96 del Tribunal Constitucional indica que: “(...) hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítima terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse, es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren. (...)”.

Los Dictámenes C-199-2013 de fecha 24 de setiembre del 2013 ; el Dictamen C- 234-2011; C-079-

2010 del 22 de abril del 2010; C-100-95 y C-179-2019 del 25 de junio del 2019 de la Procuraduría General de la República indican respectivamente que “(...) Cualquier edificación levantada sin una licencia de construcción previamente otorgada quebrantada lo dispuesto en el numeral 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre por lo que debe aplicarse lo ordenado en el artículo 13 ibídem. En consecuencia, no es posible desde el punto de vista legal otorgar permisos o licencias de construcción para construcciones o edificaciones ya iniciadas o terminadas en la zona marítimo terrestre. (...)”;

C-234-2011 que indica: “Ante la naturaleza especial de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, no caba alegar otros preceptos normativos tendientes a evitar la aplicación de su numeral 13 (Sala Tercera Nº. 167-F-92). El mismo proceder debe observarse si se excede con obras adicionales las únicas previamente autorizadas, situación que no puede ajustarse a derecho pagando la multa a que refiere la Ley de Construcciones, pues priva la normativa específica de la Ley 6043 (Sala Constitucional Nº. 9567-00, considerando Iv).”. Y, C-079-2010 del 22 de abril del 2010 que dice: “(...) El aprovechamiento de la zona costera, bien inalienable y ecológicamente frágil, requiere de concesión ajustada al bloque de legalidad y otorgada con base en un plan regulador legítimo. Por ello, las construcciones y desarrollos no pueden realizarse si el interesado no cuenta de previo con el derecho real administrativo eficaz (...)” y continua “(...) Tampoco procede otorgar permisos de uso (1) para construcciones o avalar el funcionamiento de negocios (dictamen C-100-95), sea en áreas declaradas o no de aptitud turística (dictamen C-097-97), pues en forma previa debe obtenerse la concesión (dictamen C-074-2007) (...)” “(...)En razón de lo expuesto, conforme a la Ley 6043, es improcedente otorgar patentes comerciales y cobrar el tributo correspondiente a negocios establecidos en la zona restringida cuando se trata de obras, construcciones o desarrollos no autorizados, y no cuenten en forma previa con la aprobación legítima de una concesión. La prohibición comprende a la zona pública en los términos de los artículos 12, 13 y 20 ibídem (...)”;

dictamen C-100-95 indica en lo que interesa: “La recurrente pretende derivar derechos de una simple solicitud de concesión que no le ha sido resuelta por el fondo y lleva razón la Municipalidad de Puntarenas, transcribiendo la opinión de la Procuraduría General de la república en el sentido que la simple solicitud no confiere derecho alguno a ocupar de inmediato el inmueble y si se ha hecho eso precisamente, se ha violado la ley que regula esa materia. En consecuencia, no advierte la Sala que la Municipalidad haya incurrido en la violación de derechos fundamentales como lo indica el amparo, el que resulta improcedente y debe ser declarado sin lugar, como se dispone. (Voto Nº. 2658-93 de 8 horas 54 minutos del 11 de junio del 1993).” Y el Dictamen C-179-2019 del 25 de junio del 2019 señala: “Ha de tenerse en cuenta que el cobro de patente es consecuencia del otorgamiento de la licencia municipal o habilitación previa por el gobierno local para ejercer una actividad lucrativa. También ha de valorar el Concejo Municipal de Distrito de Cobano si los actos conllevan, en forma implícita, un cambio en el uso del terreno, según la zonificación aprobada.”

Finalmente la investigación preliminar señala: “Que según información del Ingeniero Topógrafo municipal Rodrigo Vásquez Quirós la parcela original solicitada por la sociedad Lutano S.A, se divide en dos, una parte es solicitada por la misma sociedad y la otra porción de terreno por la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A, la sociedad Lutano S.A, está conformada según libro de registro de accionistas por el capital accionario de Diez mil colones exactos, representado por diez acciones comunes y nominativas de mil colones cada una de las cuales cinco acciones pertenecen a los señores Peter Ottinger único apellido por su nacionalidad Austriaca y las otras cinco pertenecen a Ivette Cortes Pérez , la representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponde al Presidente y secretario del nombramiento de la Junta directiva, los cuales corresponden respectivamente el señor Peter Ottinger y María Fátima Santos Ottinger. Visible a folios 020 y 188 del expediente 3553-07 y la sociedad Itauna Helement Snata Teresa S.A, está conformada según libro de registro de accionistas por el capital accionario por el capital accionario de la sociedad es la suma de Diez mil colones exactos, representado por diez acciones comunes y nominativas de mil

colones cada una de las cuales cinco acciones pertenecen a los señores Peter Ottinger único apellido por su nacionalidad Austriaca y las otras cinco pertenecen a Jorge Barbaza Vega, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad corresponde al Presidente y tesorero del nombramiento de la Junta directiva, los cuales corresponden respectivamente el señor Peter Ottinger y María Fátima Santos. Visible a folios 159,160 y 236 del expediente 3554-07.

Ahora bien, la definición de la zona marítimo terrestre que se encuentra establecida en el numeral 9 de la Ley 6043 Ley de la Zona Marítimo Terrestre es la siguiente: " Zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja.

Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales". Así también en su numeral 10 realiza la separación de las dos zonas que la componen de la siguiente manera "La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PUBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas ; Los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública."

Una vez definida la Zona Marítimo terrestre se hace un análisis de los puntos señalados anteriormente donde se desprende que la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A, cedula jurídica 3-101-265481 no posee una concesión aprobada e inscrita a su favor y en su lugar con lo que cuenta es con una solicitud de concesión que se encuentra en proceso de archivo en sus últimas instancias, la cual no genera derecho alguno como lo indica la Procuraduría General en su dictamen C-100-95 "La recurrente pretende derivar derechos de una simple solicitud de concesión que no le ha sido resuelta por el fondo y lleva razón la Municipalidad de Puntarenas, transcribiendo la opinión de la Procuraduría General de la República, en el sentido que la simple solicitud no confiere derecho alguno a ocupar de inmediato el inmueble y si se ha hecho eso precisamente, se ha violado la ley que regula esta materia. En consecuencia, no advierte la Sala que la Municipalidad haya incurrido en la violación de derechos fundamenta/es como lo indica el amparo, el que resulta improcedente y debe ser declarado sin lugar, como se dispone." (Voto No. 2658-93 de 8 horas 54 minutos del 11 de junio de 1993)"

Así también se evidencia la existencia de permisos constructivos otorgados en el área que ahora es ostentada por Itauna Helement S.A a favor de la sociedad Lutano S.A que en su momento tenía en solicitud de concesión dicha zona, los permisos fueron otorgados en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, por el Concejo Municipal de Distrito Cóbano antes de la entrada en vigencia del plan regulador Playa Carmen, el cual regula la zona costera donde se encuentra ubicada la parcela solicitada en concesión por la sociedad Itauna Helement Santa Teresa S.A, cedula jurídica 3-101-265481, entre el mojón 81 y 82 del Instituto Geográfico Nacional, sin embargo la Procuraduría General de la Republica en su dictamen C-166-2017 indica "Debemos coincidir en que no es posible permitir el desarrollo de construcciones y mucho menos autorizar su realización, sin exigir previamente el cumplimiento de determinados requisitos que el ordenamiento jurídico ha establecido a fin de proteger un área ecológicamente frágil: "no podría concebirse, previo al plan regulador, el levantamiento de construcciones (llámese hoteles, cabinas, restaurantes, urbanizaciones, etc.) con carácter de adherencia permanente al terreno, por cuanto dichas instalaciones vendrían a obstaculizar la implementación efectiva del ordenamiento planificado... ¿

Qué papel vendría a jugar un plan regulador en una zona donde ya las edificaciones se encuentran levantadas? Recordemos que son las construcciones las que deben ajustarse al plan y no éste a ellas." (Dictamen Nº C-100-95 de 10 de mayo de 1995). (Dictamen No. C-230-97 de 3 de diciembre de 1997)." (Lo resaltado no es del original).

Si bien es cierto que algunas de las construcciones existentes en esta parcela cuentan con permisos constructivos otorgados por el Concejo Municipal de Distrito Cóbano, se evidencia según levantamientos topográficos e inspecciones que existen demasías de áreas en las construcciones según los permisos otorgados sin ningún tipo de autorización y las mismas no cumplen con lo establecido en la regularización vigente para la zona, lo que estaría ante una evidente infracción a la Ley, esto tal como lo indica la Ley 833, Ley de Construcciones en sus artículos 74 y 89 incisos a, c, f, j. Por otra parte, la Ley 6043 de la Zona Marítimo terrestre en los artículos 12, 13, 22, 61 y 62, se establece la prohibición de sin la debida autorización legal levantar edificaciones o instalaciones, así como realizar cualquier otro tipo de desarrollo en la zona marítimo terrestre.

Al respecto la Sala Constitucional, Voto Nº 1347-95 de las 9:51 hrs del 10 de marzo de 1995 dispone "... el artículo utiliza conceptos de fácil comprensión y definición como las palabras "construir" y "edificar" que resultan ser además sinónimos. Con ello el legislador lo que pretende es que no se altere de ninguna forma (salvo por disposición expresa del legislador), la zona comprendida como "zona marítimo terrestre", en un afán de conservarla en su estado natural y para evitar que se hagan abusos en bienes considerados demaniales, para beneficio particular. Este artículo hay que entenderlo también, en relación con los artículos 12 y 19 que establecen por su orden la prohibición de explotar la flora y la fauna existentes, o de deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación, o bien el de construir, reconstruir o remodelar... "

Ahora bien, en Zona Marítimo Terrestre la normativa específica de la Ley 6043 y su Reglamento priva el poder regularizar construcciones u obras ilegales, la demolición de las construcciones formaría parte de la reparación del daño provocado por un hecho delictivo. En este sentido la Sala Constitucional mediante Sentencia Nº 5756-96 de 14:42 hrs. del 30 de octubre de 1996, avala la razonabilidad de esa normativa especial en vista de la naturaleza del bien que tutelan, disponiendo: "... hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por la ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítimo terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala y, en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar /as obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de /os ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren..." en el caso que nos ocupa si existen autorizaciones para realizar parte de las obras que se encuentran en esta parcela, sin embargo, las mismas fueron modificadas sin ningún tipo de autorización a las aprobadas originalmente por lo que se evidencia una violación a la normativa vigente, así también "... cabe indicar que la Ley sobre la Zona marítimo-terrestre tiene una naturaleza especial, por lo que no resulta aplicable al caso lo dispuesto en la Ley de Construcciones, contemplando además la primera, el procedimiento a seguir en estos casos e incluso autorizando a los funcionarios de la jurisdicción correspondiente y a las municipalidades respectivas, para que en aquellos casos en que

se realice una construcción en contra de lo que ella dispone, puedan proceder tanto al desalojo de los infractores como a la destrucción o demolición de lo construido (ver artículo 13 de la Ley citada Nº 6043 del 2 de marzo de 1977). "Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, Nº 167- F-92 de 8:35 hrs. del 22 de mayo de 1992.

También así en dictamen C-199 del 24/09/2013 se menciona: "La Sala Constitucional ha abordado el tema de las construcciones ilegales -es decir, aquellas hechas sin la autorización a que se refiere el citado artículo 12 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre• y ha señalado que las mismas deben ser demolidas. Así, en sentencia número 2005-9503 del 19 de Julio del 2005, dijo lo siguiente: "... Existe un régimen especial de propiedad del Estado en la llamada zona marítimo terrestre. Esa propiedad es inalienable e imprescriptible, es decir, ningún particular puede adquirir derechos sobre ella, con las salvedades de las situaciones vigentes con anterioridad a la promulgación de la ley. Dentro de ese régimen de propiedad, destaca la división en dos zonas: la pública y la zona restringida. La zona pública está por definición excluida de cualquier tipo de explotación o construcción en manos de particulares, y no puede ser objeto de ocupación en ningún caso, pues está destinada al "uso público", según lo establece claramente el artículo 20 de la ley, exceptuando aquellos terrenos que por su topografía sean inaccesibles. Únicamente se permite el desarrollo de obras mínimas de infraestructura en dicha zona, pero debidamente aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Turismo y la respectiva municipalidad, atendiendo siempre al uso público al que deben destinarse. El régimen de esta zona es definitivo: no puede construirse absolutamente nada por particulares, y únicamente obras mínimas de infraestructura, debidamente autorizadas por las instituciones señaladas y en el entendido de que se destinarán al uso público... Por su parte, el régimen de la llamada zona restringida, es un poco más libre, sin que ello implique que tal terreno se "ptiveiice", porque sigue siendo propiedad del Estado. Es en esta zona en que se permite la "explotación" siempre restringida y sujeta a los condicionamientos de la ley y a los planes urbanos de la zona, por parte de los particulares, mediante el instituto de la concesión, que serán, en todo caso, para uso y disfrute (artículos 39 a 43 de la Ley). De la anterior exposición se desprende claramente que hablamos de tierras cuyo régimen de construcción, uso, disfrute y explotación, está completamente regulado por la ley. En el caso de procedimientos administrativos o jurisdiccionales en que se impute la infracción a las disposiciones legales relacionadas con la zona marítimo terrestre, es indudable que todo lo construido o edificado sin autorización de los entes respectivos, tanto en la zona pública como en la zona restringida, debe ser demolido. La comprobación que ha de realizarse es precisamente, en el caso de la zona pública, que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala y, en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia, en qué condiciones estaba otorgada y si existía autorización para realizar las obras, construcciones o mejoras que se hallan hecho y que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo procedente es la demolición de lo construido y el desalojo de los ocupantes, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieren, tal y como el mismo artículo consultado lo establece. Además, habría que comprobar si la construcción se encontraba ya, aún antes de la entrada en vigencia de la ley, o si se trata de uno de los "casos especiales" que la misma ley contempla... "(El resaltado no es del original)". Como se puede observar hay basta jurisprudencia en cuanto al tema de construcciones ilegales en la zona marítimo terrestre.

En el caso de las construcciones ubicadas en la parcela solicitada en concesión por la sociedad Itauna Helement S.A que en su momento solicitaron ajustarlas a la Ley 9242 Ley para la regularización de las construcciones existentes en la zona marítimo terrestre no procedió por estas no ajustarse a lo establecido en la reglamentación del plan regulador, esto a pesar que existe un proyecto de resolución aprobado por el Concejo Municipal y un contrato debidamente firmado

entre las partes el cual no surtió efectos en vista que el Instituto Costarricense de Turismo rechazó la solicitud por una serie de observaciones dentro de las cuales se destacan que existen construcciones que se sobreponen con la vialidad del Plan regulador vigente, que las construcciones no cumplen con los retiros establecidos en la reglamentación del plan regulador y según lo establecido en el artículo 46 del reglamento a la Ley 6043 "La Municipalidad remitirá, el contrato de concesión debidamente firmado al ICT o al IDA según corresponda, para su aprobación razonada, acompañándolo de copia de todos los documentos que sirvieron de base para el otorgamiento. Estos dispondrán de un plazo de treinta días naturales para aprobarlo a partir de la fecha en que recibieron la solicitud. Aprobada la concesión, el interesado realizará los trámites para su inscripción en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Nacional. Los contratos no surtirán efectos legales hasta tanto no se cuente con la inscripción en el Registro General de Concesiones del registro Nacional ..." (Lo resaltado no forma parte del original). Se hace importante mencionar la similitud en la conformación de la sociedad y sus accionistas en cuanto a la sociedad Lutano S.A. e Itauna Helement de Santa Teresa S.A., mismas que ostentan por una concesión cada una, tomando lo que indica el dictamen C-254-2013 de la Procuraduría General de la República del 19 de noviembre del 2013, dirigido al Intendente Municipal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano el señor Omar Fernandez Villegas, que: "Si bien no hay norma expresa que prohíba a las personas jurídicas obtener más de una concesión en la zona marítimo terrestre, según el desarrollo interpretativo que ha hecho la Procuraduría, la Administración, al aplicar esta norma y en ejercicio de su potestad discrecional en el otorgamiento de concesiones en la zona marítimo terrestre, debe tomar en cuenta la prohibición existente para las personas físicas y el principio de distribución equitativa, en que mediante subterfugios legales se burle el fin de la norma", Así también indica que Cuando se logre demostrar que se evade la prohibición contenida en el numeral 57 inciso e) de la Ley N.º. 6043, mediante el otorgamiento de una concesión a una persona jurídica, contralada en forma dominante por una persona física sujeta a esa prohibición, podría estarse en presencia de un fraude de ley."

Los permisos constructivos autorizados no cumplen con los requisitos que se establecen en el el Reglamento de Visados para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, que es No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001; ni en el Reglamento de la Ley de la Zona Marítima Terrestre.

Constituye un hecho probado.

QUINTO: Que a la empresa ITAUNA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-142111, domiciliada en Puntarenas, Santa Teresa de Cóbano, Cabinas Itauna tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 realiza en su parcela la venta de comidas y bebidas con contenido alcohólico sin contar con las patentes que le autoricen el ejercicio de tal actividad.

En fecha 03 de diciembre del 2009 el inspector Marcos Steller Segura procede a informar al señor Ronny Montero Orozco Administrador Tributario que en fecha 02 de diciembre del 2009 se habían presentado al Local Comercial Ranchos Itauna, ubicado entre los mojones 81 y 82 del Instituto Geográfico Nacional y el plan regulador Playa Carmen donde realizaban una inspección y procedieron a clausurar una actividad que se estaba llevando a cabo en dicho lugar, la cual se trataba de venta de licor sin contar con patente, venta de comidas, música (parlantes, luces), sin permisos de espectáculos públicos y que la misma se estaba desarrollando en zona pública, organizada por el señor Peter Ottinger del local antes mencionado. Visible en folios 059,060 del expediente 3554-07.

Constituye un hecho probado.

HECHOS NO PROBADOS

Ninguno de interés para la emisión del presente informe.

RECOMENDACIÓN

Respetuosamente me permito recomendarle lo siguiente:

Analizado que ha sido, se tiene por probado que la empresa ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-265481, domiciliada en San José, Curridabat, costado norte de la Plaza Cristal, oficina número 1 tiene como Presidente al señor PETER OTTINGUER, mayor, casado, constructor, austriaco, vecino de Cóbano, Santa Teresa, con pasaporte de Austria N.º. 0878785 cuenta con los siguientes permisos de construcción que son nulos, en forma absoluta, evidente y manifiesta, a saber:

PERMISO N.º	PARA	FECHA
Permiso N.º. 36-95	Tres cabinas de dos plantas con pisos de mosaico, paredes de concreto, cielos de tablilla DE 47 M2 cada una	20 de noviembre 1995
Permiso N.º. 37-95	Dos casas de habitación de 23.5 ms cada uno con pisos de mosaico, paredes de concreto y cielos de tablilla	20 de noviembre 1995
Permiso N.º. 6-97	Rancho y bodega de 42 m2	15 de julio de 1997

por cuanto fueron autorizados, a contrapelo de lo que establece el Decreto Ejecutivo N.º. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR del 26 de enero del 2001 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N.º. 36 del 20 de febrero del 2001.

Siendo que las construcciones autorizadas y realizadas con anterioridad a la Ley 9577, adolecen de una nulidad absoluta, evidente y manifiesta deberá ordenarse su demolición una vez finalizado el plazo de suspensión previsto en dicha norma. El Concejo Municipal de Distrito de Cobano no podía extender permisos de construcción para edificar en una parcela que no se encuentra concesionada a nombre de la empresa interesada.

También se tiene por demostrado que la empresa ITAUNA HELEMENT SANTA TERESA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica N.º. 3-101-265481, ha violentado la siguientes normativa: artículos , 10, 12, 13, 34, 46, 62 y 63 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre; artículo 1º y siguientes del Decreto Ejecutivo N.º. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR del 26 de enero del 2001 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N.º. 36 del 20 de febrero del 2001; la Ley de Construcciones y el Reglamento de la misma, así como lo dispuesto en el El Plan Regulador de Playa Santa Teresa fue aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo en la sesión ordinaria N.º. 5003, artículo V, inciso 9 del 28 de febrero del 2000; por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en sesión extraordinaria N.º. 4784 del 15 de abril de 1998 y por la Municipalidad de Puntarenas según consta en la sesión ordinaria N.º. 88, artículo IV del 12 de abril del 2003 y se publicó en el Diario Oficial La Gaceta N.º. 151 del 7 de agosto del 2003. COMUNIQUE. **ACUERDO UNANIME Y FIRME** Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

ARTICULO VI. INFORME DE LOS CONCEJALES

FERNADO. Presenta Informe de Gestión de Labores. Periodo 2016-2020 y se despide ya que no podrá presentarse a la última sesión debido que estará internado requiere de una operación en su dedo

PRESIDENTE. Le agradece el tiempo, acompañamiento y gestión realizada en favor del distrito en estos cuatro años

ARTICULO VII. INFORME DE LAS COMISIONES

a. COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS

DICTAMEN DE COMISIÓN

De: COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS JURIDICOS

Para: CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO DE PUNTARENAS

Reunidos: Eladio Ant. Picado Ramírez, Virginia Vargas Acosta, Y Fernando Quesada López, todos integrantes de la Comisión Peramente de Jurídicos.- A las diecisiete horas del quince de abril del dos mil veinte.-

La comisión de Asuntos Jurídicos del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, Puntarenas, con base en el artículo 34 inc. g), y 49 del Código Municipal, dictamina:

Hechos que conllevan a este Dictamen:

1. Mediante nota del doce de febrero del dos mil veinte, la señora Ana Silvia Lobo Prada, interpone recurso extraordinario de revisión en contra el acuerdo de Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, No. 193-19, art. 10, inc. b) del día siete de enero del año dos mil veinte. En el cual manifiesta la recurrente que el acuerdo recurrido no es procedente, en razón de que no existe un estudio de factibilidad económica que lo respalde o justifique la inversión acordada, que se trata de la compra de una maquinaria (niveladora y compactadora). Que no encontró ningún estudio de factibilidad económica hecho por el Concejo. Que de conformidad con artículo 12 del Reglamento de Contratación Administrativa, la Administración debe contar con todos los recursos económicos implícitos en el procedimiento de compra. Que dentro de este análisis financiero se debe tomar en cuenta los intereses a pagar por la deuda y la devaluación de la propiedad pública a adquirir, en el caso de que se realice mediante préstamo bancario. Que la señora auditora del Concejo hizo recomendación y advertencia sobre la no existencia de este informe o estudio de factibilidad de respaldo.
2. El Recurso interpuesto por la señora Lobo Prada, es con base en la normativa vigente del Código Municipal, propiamente el artículo 166, que literalmente dice:

“Artículo 166. - De todo acuerdo municipal contra el que hubiere procedido apelación y esta no fue interpuesta en tiempo y siempre que no hubiere transcurrido diez años de tomado el acuerdo y que el acto no hubiere agotado todos sus efectos, los interesados podrán presentar, ante el Concejo, recurso extraordinario de revisión, a fin de que el acto no surta ni siga surtiendo efectos.

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

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

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

(Corrida su numeración por el artículo 1° de la ley N° 9542 "Ley de Fortalecimiento de la Policía Municipal" del 23 de abril del 2018, que lo traspasó del antiguo artículo 157 al 166)" (La característica de negrilla no es del original.)

3. La licenciada Rosibel Obando Loría, Asesora Legal del Concejo, sostiene y expone a ésta Comisión que este Recurso debe rechazarse por improcedente, en razón de que se fundamenta en motivos que no originan la nulidad absoluta del acto.-
4. Por parte de la Administración se presentó ante el Concejo un "estudio de factibilidad" que a criterio de dicha Administración suple la ausencia del mismo, para efectos de la compra o inversión avalada mediante el acuerdo recurrido.-

CONSIDERANDO:

- 1.- Que el criterio expuesto por la Asesora Legal, es vinculante para esta Comisión, por lo tanto se acoge en todos sus extremos.-
- 2.- De conformidad con lo presentado por la Administración, a fin de suplir el estudio de factibilidad, cuya ausencia da fundamento al recurso de revisión, siendo que al presente, dicho estudio ya forma parte del expediente de la contratación, adjudicación o adquisición de la maquinaria indicada.

POR TANTO:

Esta Comisión Permanente, dictamina y recomienda al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, que por acuerdo se rechace el recurso extraordinario de revisión interpuesto por la señora Ana Silvia Lobo Prada, en contra del acuerdo indicado, de este Concejo Municipal.-

ACUERDO N°4

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: "4.1. Acoger en todas sus partes el el dictamen de la comisión de asuntos jurídicos y Rechazar el recurso extraordinario de revisión interpuesto por la señora Ana Silvia Lobo Prada contra el acuerdo tomado en la sesión ordinaria 193-19, art. X, inciso b) del día siete de enero del año dos mil veinte". ACUERDO UANANIME Y FIRME. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo DEFINITIVAMENTE APROBADO.

ARTICULO VIII. INFORME DE LA ASESORA LEGAL
Se dispensa

ARTICULO IX INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION

- a. **Sra. Cinthya Rodríguez Quesada. OFICIO IC-206-2020. ASUNTO. JUSTIFICACION PARA REALIZAR LA II MODIFICACION PRESUPUESTARIA 2020.**

Respetables señores y compañera, por este medio solicito se realice la segunda modificación presupuestaria con el fin de ajustar la Regla Fiscal para el periodo 2020 de la siguiente forma:

CODIGO			DESCRIPCION	Rebaja	Aumenta
			ADMINISTRACION GENERAL	20.644.716,00	20.644.716,00
0	3	4	Salario escolar	494.716,00	
1	3	7	Servicios de transferencia electrónica de información	5.850.000,00	
1	4	6	Servicios generales	9.600.000,00	
1	5	2	Viáticos dentro del país	2.000.000,00	
1	7	1	Actividades de capacitación	700.000,00	
1	7	2	Actividades protocolarias y sociales	2.000.000,00	
			REGISTRO DE LA DEUDA FONDOS Y TRANSFERENCIAS		
9	2	1	Sumas libres sin asignación presupuestaria	-	20.644.716,00
			AUDITORIA	73.338,00	73.338,00
0	3	4	Salario escolar	73.338,00	
9	2	1	Sumas libres sin asignación presupuestaria	-	73.338,00
			SERVICIO RECOLECCION DE BASURA	677.935,97	677.935,97
0	3	4	Salario escolar	677.935,97	
9	2	2	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria		677.935,97
			CAMINOS Y CALLES	15.858,00	15.858,00
0	3	4	Salario escolar	15.858,00	
9	2	2	Sumas libres sin asignación presupuestaria		15.858,00
			EDUCATIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS	11.143.808,99	11.143.808,99
0	3	4	Salario escolar	143.808,99	
1	5	1	Viáticos dentro del país	4.000.000,00	
1	7	2	Actividades protocolarias y sociales	7.000.000,00	
9	2	2	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria		11.143.808,99
			ZONA MARITIMO TERRESTRE	288.241,00	288.241,00
0	3	4	Salario escolar	288.241,00	
9	2	2	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria		288.241,00
			MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	64.142,00	64.142,00
0	3	4	Salario escolar	64.142,00	
9	2	1	Sumas libres sin asignación presupuestaria		64.142,00
			PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	91.991,00	91.991,00
0	3	4	Salario escolar	91.991,00	
9	2	1	Sumas libres sin asignación presupuestaria		91.991,00
			DESARROLLO URBANO	1.176.876,09	1.176.876,09
0	3	4	Salario escolar	1.176.876,09	
9	2	1	Sumas libres sin asignación presupuestaria		1.176.876,09
TOTAL DE LA MODIFICACION				34.176.907,05	34.176.907,05

CONSIDERANDO:

- ◆ Que se ha conocido OFICIO IC-206-2020 presentado por la Intendencia, de justificación para la realización de la segunda modificación presupuestaria del año 2020 por un monto total de treinta y cuatro millones ciento setenta y seis mil novecientos siete colones con 05/100 (¢34.176.907,05).
- ◆ Que se señala en la justificación que esta modificación tiene como fin ajustar la regla fiscal para el periodo 2020

ACUERDO N°5

Con cuatro votos a favor SE ACUERDA: “5.1 Dispensar del trámite de comisión”. 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.

5.2. Aprobar en todas sus partes la Modificación presupuestaria N°2-2020 presentada por la administración, mediante oficio IC-206-2020, por un monto de treinta y cuatro millones ciento setenta y seis mil novecientos siete colones con 05/100 (¢34.176.907,05), y la modificación al Plan Anual Operativo, la cual se detalla:

 CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO COBANO MODIFICACION PRESUPUESTARIA 02-2020			
REBAJAR EGRESOS			
PROGRAMA I: DIRECCION Y ADMINISTRACION GENERAL			
PROGRAMA I		20,718,054.00	100%
01	ADMINISTRACION GENERAL	20,644,716.00	100%
02	AUDITORIA INTERNA	73,338.00	0%
REBAJAR EGRESOS			
PROGRAMA II: SERVICIOS MUNICIPALES			
PROGRAMA II		13,458,853.05	100%
2	SERVICIO RECOLECCION DE BASURA	677,935.97	5%
3	MANTENIMIENTO CAMINOS VECINALES	15,858.00	0%
9	EDUCATIVOS CULTURALES Y DEPORTIVOS (COMITÉ DISTRITAL DEPORTES)	11,143,808.99	83%
15	ZONA MARITIMO TERRESTRE	288,241.00	2%
17	MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	64,142.00	0%
25	PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	91,991.00	1%
26	DESARROLLO URBANO	1,176,876.09	9%

 CONCEJO MUNICIPAL DE COBANO MODIFICACION PRESUPUESTARIA 02-2020 SECCION DE REBAJAR EGRESOS DETALLE GENERAL DEL OBJETO DEL GASTO PROGRAMA I			
EGRESOS TOTALES		20,718,054.00	100%
0	REMUNERACIONES	568,054.00	3%
1	SERVICIOS	20,150,000.00	97%
SECCION DE REBAJAR EGRESOS			
DETALLE GENERAL DEL OBJETO DEL GASTO			
PROGRAMA II			
EGRESOS TOTALES		13,458,853.05	100%
0	REMUNERACIONES	2,458,853.05	18%
1	SERVICIOS	11,000,000.00	82%

 CONCEJO MUNICIPAL COBANO MODIFICACION PRESUPUESTARIA 02-2020			
AUMENTAR EGRESOS			
PROGRAMA I: DIRECCION Y ADMINISTRACION GENERAL			
PROGRAMA I		20,718,054.00	100%
02	AUDITORIA INTERNA	73,338.00	0%
04	REGISTRO DE LA DEUDA, FONDOS Y TRANSFERENCIAS	20,644,716.00	100%
AUMENTAR EGRESOS			
PROGRAMA II: SERVICIOS MUNICIPALES			
PROGRAMA II		13,458,853.05	100%
2	SERVICIO RECOLECCION DE BASURA	677,935.97	5%
3	MANTENIMIENTO CAMINOS VECINALES	15,858.00	0%
9	EDUCATIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS	11,143,808.99	83%
15	ZONA MARITIMA TERRESTRE	288,241.00	2%
17	MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	64,142.00	0%
25	PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	91,991.00	1%
26	DESARROLLO URBANO	1,176,876.09	9%

 CONCEJO MUNICIPAL COBANO MODIFICACION PRESUPUESTARIA 02-2020			
SECCION DE AUMENTAR EGRESOS			
DETALLE GENERAL DEL OBJETO DEL GASTO			
PROGRAMA I			
	EGRESOS TOTALES	20,644,716.00	100%
9	CUENTAS ESPECIALES	20,644,716	100%
PROGRAMA II			
	EGRESOS TOTALES	13,532,191.05	100%
9	CUENTAS ESPECIALES	13,532,191.05	100%

 CONCEJO MUNICIPAL COBANO MODIFICACION PRESUPUESTARIA 02-2020			
SECCION DE REBAJAR EGRESOS DETALLE GENERAL DEL OBJETO DEL GASTO			
	EGRESOS TOTALES	34,176,907.05	100%
0	REMUNERACIONES	3,026,907.05	9%
1	SERVICIOS	31,150,000.00	91%
SECCION DE AUMENTAR EGRESOS DETALLE GENERAL DEL OBJETO DEL GASTO			
	EGRESOS TOTALES	34,176,907.05	100%
9	CUENTAS ESPECIALES	34,176,907.05	100%

 CONCEJO MUNICIPAL DE COBANO MODIFICACION PRESUPUESTARIA 02-2020 RESUMEN CONTROL GASTO CORRIENTE			
CODIGO CE	REBAJO	AUMENTO	DIFERENCIA
1 (gasto corriente)	34,176,907.05	-	(34,176,907.05)
2 (gasto capital)	-		
4 (sumas sin asignación)	-	34,176,907.05	
	34,176,907.05	34,176,907.05	(34,176,907.05)
2019	4.67%	MAX. PARA 2020	
1,176,636,254.09	54,948,913.07	1,231,585,167.15	
MOV. PRESUPUESTO	GASTO CORRIENTE	SALDO P/CRECIMIENTO	
ORDINARIO 2020	1,246,396,675.04	(14,811,507.89)	
MOD N° 01-2020	1,780,000.00	(16,591,507.89)	
MOD N° 02-2020	(34,176,907.05)	17,585,399.16	

CONCEJO MUNICIPAL DE COBANO MODIFICACION PRESUPUESTARIA 02-2020												
Aprobado en sesion ordinaria nº - 2020 articulo , inciso de fecha 2020												
Progra ma	Servicio	Código	CLASIFICADOR DEL GASTO	CLASIFICADORECONOMICO	Saldo Disponible	Suma que		Suma que Aumenta	Nuevo Saldo			
						Rebaja						
I	01	03	04	ADMINISTRACION GENERAL	37,532,540.00	20,644,716.00	494,716.00	20,644,716.00	37,532,540.00			
I	01	03	07	Salario escolar								
I	01	03	07	Servicios de transferencia electrónica de información								
I	01	04	06	Servicios generales								
I	01	05	02	Viaáticos dentro del país								
I	01	07	01	Actividades de capacitación								
I	01	07	02	Actividades protocolarias y sociales								
I	04			REGISTRO DE LA DEUDA FONDOS Y TRANSFERENCIAS								
I	04	02	01	Sumas libres sin asignación presupuestaria	6,279,023.31	-		20,644,716.00	26,923,739.31			
I	02			AUDITORIA	143,478.29	73,338.00		73,338.00	143,478.29			
I	02	03	04	Salario escolar								
I	02	02	01	Sumas libres sin asignación presupuestaria								
II	02			SERVICIO RECOLECCION DE BASURA	677,935.97	677,935.97		677,935.97	677,935.97			
II	02	03	04	Salario escolar								
II	02	02	02	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria								
II	03			CAMINOS Y CALLES	15,858.00	15,858.00		15,858.00	15,858.00			
II	03	03	04	Salario escolar								
II	03	02	01	Sumas libres sin asignación presupuestaria								
II	09			EDUCATIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS	12,187,768.99	11,143,808.99		11,143,808.99	12,187,768.99			
II	09	03	04	Salario escolar								
II	09	05	01	Viaáticos dentro del país								
II	09	07	02	Actividades protocolarias y sociales								
II	09	02	02	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria								
II	15			ZONA MARITIMO TERRESTRE	576,482.00	288,241.00		288,241.00	576,482.00			
II	15	03	04	Salario escolar								
II	15	02	02	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria								
II	17			MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	64,142.00	64,142.00		64,142.00	64,142.00			
II	17	03	04	Salario escolar								
II	17	02	01	Sumas libres sin asignación presupuestaria								
II	25			PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	91,991.00	91,991.00		91,991.00	91,991.00			
II	25	03	04	Salario escolar								
II	25	02	01	Sumas libres sin asignación presupuestaria								
II	26			DESARROLLO URBANO	1,176,876.09	1,176,876.09		1,176,876.09	1,176,876.09			
II	26	03	04	Salario escolar								
II	26	02	01	Sumas libres sin asignación presupuestaria								
III U.L. IIIII					-			1,176,876.09	1,176,876.09			
Sumas que comprueban:					52,467,072.64	34,176,907.05		34,176,907.05	52,467,072.64			
Presidente	Secretaría	Intendente	Presupuesto	Tesorería								

CONCEJO MUNICIPAL COBANO													
CUADRO No. 1													
DETALLE DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE RECURSOS (Libres y específicos)													
CODIGO SEGÚN CLASIFICADOR DE INGRESOS	INGRESO	MONTO	Progra ma	Act/Serv/ Grupo	Proye cto	APLICACIÓN	EGRESO						
1.3.2.3.03.01.0.0.000	Intereses sobre cuentas corrientes y otros depósitos en Bancos	494,716.00	I	04	01	REGISTRO DE LA DELTA FONDOS Y TRANSFERENCIAS	20,644,716.00	20,644,716.00					
1.1.3.2.01.05.0.0.000	Impuestos sobre la construcción	18,150,000.00	I	04	01	Sumas libres sin asignación presupuestaria	494,716.00						
1.1.3.2.02.03.0.0.000	Otros impuestos específicos a los servicios de diversión y esparcimiento	2,000,000.00	I	04	01	Sumas libres sin asignación presupuestaria	18,150,000.00						
1.3.2.3.03.01.0.0.000	Intereses sobre cuentas corrientes y otros depósitos en Bancos	494,716.00	I	01	03	ADMINISTRACION GENERAL	2,000,000.00						
1.1.3.2.01.05.0.0.000	Impuestos sobre la construcción	5,850,000.00	I	01	03	Salario escolar	494,716.00	494,716.00					
1.1.3.2.01.05.0.0.000	Impuestos sobre la construcción	9,600,000.00	I	01	06	Servicios de transferencia electrónica de información	5,850,000.00	5,850,000.00					
1.1.3.2.01.05.0.0.000	Impuestos sobre la construcción	2,000,000.00	I	01	05	Servicios generales	9,600,000.00	9,600,000.00					
1.1.3.2.01.05.0.0.000	Impuestos sobre la construcción	700,000.00	I	01	07	Víaticos dentro del país	2,000,000.00	2,000,000.00					
1.1.3.2.02.03.0.0.000	Otros impuestos específicos a los servicios de diversión y esparcimiento	2,000,000.00	I	04	01	Actividades de capacitación	700,000.00	700,000.00					
1.1.3.2.01.05.0.0.000	Impuestos sobre la construcción	73,338.00	I	02	01	Actividades protocolarias y sociales	2,000,000.00	2,000,000.00					
1.1.3.2.01.05.0.0.000	Impuestos sobre la construcción	73,338.00	I	02	03	AUDITORIA	73,338.00	73,338.00					
1.1.3.2.01.05.0.0.000	Impuestos sobre la construcción	73,338.00	II	02	04	Sumas libres sin asignación presupuestaria	73,338.00	73,338.00					
1.3.1.2.05.04.1.0.000	Servicio de Recolección de Basura	677,935.97	II	02	02	SERVICIO RECOLECCION DE BASURA	677,935.97	677,935.97					
1.3.1.2.05.04.1.0.000	Servicio de Recolección de Basura	677,935.97	II	02	03	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria	677,935.97	677,935.97					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	15,858.00	II	03	01	Salario escolar	15,858.00	15,858.00					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	15,858.00	II	03	02	CAMINOS Y CALLES	15,858.00	15,858.00					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	11,143,808.99	II	03	04	Sumas libres sin asignación presupuestaria	15,858.00	15,858.00					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	11,143,808.99	II	09	02	EDUCATIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS	11,143,808.99	11,143,808.99					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	143,808.99	II	09	03	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria	11,143,808.99	11,143,808.99					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	4,000,000.00	II	09	04	Salario escolar	143,808.99	143,808.99					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	7,000,000.00	II	09	05	Víaticos dentro del país	4,000,000.00	4,000,000.00					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	288,241.00	II	09	07	Actividades protocolarias y sociales	7,000,000.00	7,000,000.00					
1.3.2.2.02.00.0.0.000	Alquiler de terrenos	288,241.00	II	15	02	ZONA MARTIMO TERRESTRE	288,241.00	288,241.00					
1.3.2.2.02.00.0.0.000	Alquiler de terrenos	288,241.00	II	15	03	Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria	288,241.00	288,241.00					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	64,142.00	II	17	01	Salario escolar	288,241.00	288,241.00					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	64,142.00	II	17	02	MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	64,142.00	64,142.00					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	91,991.00	II	17	03	Sumas libres sin asignación presupuestaria	64,142.00	64,142.00					
1.1.3.3.01.09.0.0.000	Otras licencias profesionales, comerciales y otros permisos	91,991.00	II	25	04	PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	91,991.00	91,991.00					
1.1.3.3.01.09.0.0.000	Otras licencias profesionales, comerciales y otros permisos	91,991.00	II	25	01	Sumas libres sin asignación presupuestaria	91,991.00	91,991.00					
1.1.3.3.01.09.0.0.000	Otras licencias profesionales, comerciales y otros permisos	91,991.00	II	25	03	Salario escolar	91,991.00	91,991.00					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	1,176,876.09	II	26	01	DESARROLLO URBANO	1,176,876.09	1,176,876.09					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	1,176,876.09	II	26	02	Sumas libres sin asignación presupuestaria	1,176,876.09	1,176,876.09					
1.1.2.1.01.00.0.0.000	Impuesto Ley No. 7729	34,176,907.05	II	26	03	Salario escolar	1,176,876.09	1,176,876.09					
TOTALES							34,176,907.05	34,176,907.05					

Yo Lic. Laura Segura Muñoz, cédula de identidad 6-351-393, vecina de San Isidro de Cóbano, Puntarenas, hago constar que los datos suministrados anteriormente corresponden a las aplicaciones dadas por el Concejo Municipal de Cóbano a la totalidad de los recursos incorporados en esta modificación presupuestaria.

Firma del funcionario responsable: _____

Yo, Lic. Laura Segura Muñoz, cédula de identidad 6-351-393, vecina de San Isidro de Cóbano, Puntarenas, hago constar que los datos suministrados anteriormente corresponden a las aplicaciones dadas por el Concejo Municipal de Cóbano a la totalidad de los recursos incorporados en esta modificación presupuestaria.

Firma del funcionario responsable: _____

JUSTIFICACION

PROGRAMA I

01-01 Administración General

Se rebaja:

Remuneraciones:

Al código 0.03.04, salario escolar ¢494.716

Servicios:

Al código 1.03.07 servicios de transferencia electrónica de información ¢5.850.000, al 0.04.06

servicios generales ¢9.600.000, al 1.05.02 viáticos dentro del país ¢2.000.000, al 1.07.01

actividades de capacitación ¢700.000 y al 1.07.02 actividades protocolarias y sociales ¢2.000.000.

Se aumenta:

Cuentas especiales

Registro de la deuda, fondos y transferencias:

Al código 9.02.01 sumas libres sin asignación presupuestaria ¢20.644.716

01-02 Auditoría interna

Se rebaja:

Remuneraciones:

Al código 0.03.04, salario escolar ¢73.338

Se aumenta:

Cuentas especiales

Al código 9.02.01 sumas libres sin asignación presupuestaria ¢73.338

Todo esto con el fin de ajustar nuestro presupuesto de acuerdo con la regla fiscal dada por la STAP, los rebajos se dan principalmente por rubros de dinero que nos vemos en la necesidad de disminuir debido a la situación que enfrenta el país y el mundo en general, y que además es probable que parte de los ingresos que originan esos gastos no será posible recaudarlos.

PROGRAMA II

02-02 Servicio de Recolección de Basura

Se rebaja:

Remuneraciones:

Al código 0.03.04, salario escolar ¢677.935.97

Se aumenta:

Cuentas especiales

Al código 9.02.02 sumas con destino específico sin asignación presupuestaria ¢677.935.97

Dicho rebajo se da para ajustar nuestro presupuesto de acuerdo con la regla fiscal dada por la STAP, este rebajo se da debido a que el salario escolar ya fue pagado para este periodo, por lo tanto dicho dinero ya no será utilizado en ese código presupuestario.

02-03 Caminos y calles

Se rebaja:

Remuneraciones:

Al código 0.03.04, salario escolar ¢15.858

Se aumenta:

Cuentas especiales

Al código 9.02.01 sumas libres sin asignación presupuestaria ¢15.858

Dicho rebajo se da para ajustar nuestro presupuesto de acuerdo con la regla fiscal dada por la STAP, este rebajo se da debido a que el salario escolar ya fue pagado para este periodo, por lo tanto dicho dinero ya no será utilizado en ese código presupuestario.

02-09 Educativos, Culturales y Deportivos (Comité Distrital de Deportes)

Se rebaja:

Remuneraciones:

Al código 0.03.04, salario escolar ¢143.808.99

Servicios:

Al código 1.05.01 viáticos ¢4.000.000, al 1.07.02 Actividades protocolarias y sociales ¢7.000.000

Se aumenta:

Al código 9.02.02 sumas con destino específico sin asignación presupuestaria ¢11.143.808.99

Este movimiento se da con el fin de ajustar nuestro presupuesto de acuerdo con la regla fiscal dada por la STAP, los rebajos se dan principalmente por rubros de dinero que nos vemos en la necesidad de disminuir debido a la situación que enfrenta el país y el mundo en general, y que además es probable que parte de los ingresos que originan esos gastos no será posible recaudarlos.

02-15 Zona Marítima Terrestre

Se rebaja:

Remuneraciones:

Al código 0.03.04, salario escolar ¢288.241

Se aumenta:

Cuentas especiales:

Al código 9.02.02 sumas con destino específico sin asignación presupuestaria ¢288.241

Dicho rebajo se da para ajustar nuestro presupuesto de acuerdo con la regla fiscal dada por la STAP, este rebajo se da debido a que el salario escolar ya fue pagado para este periodo, por lo tanto dicho dinero ya no será utilizado en ese código presupuestario.

El total de la modificación es ¢ 34.176.907,05, todo esto indicado mediante oficio IC-206-2020, por parte de la Intendencia.

MODIFICACION AL PAO

PLAN OPERATIVO ANUAL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO 2020 MATRIZ DE DESEMPEÑO PROGRAMÁTICO PROGRAMA I: DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN GENERAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
SE DEBE IMPRIMIR ESTA INFORMACIÓN PARA EFECTOS INTERNOS, PUEDE COPIAR ESTA HOJA, PASARLA A OTRO ARCHIVO DE EXCEL (copiar de especial formato y copiado especial valores) Y DARLE LAS CARACTERÍSTICAS NECESARIAS DE IMPRESIÓN, CULMINADO BORRAR LAS LINEAS QUE NO SEAN UTILIZADAS. NO SOLICITAR LA COR MODIFICACIONES PARA IMPRIMIR ESTE ARCHIVO.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
MISIÓN: Desarrollar las políticas y acciones administrativas de apoyo a la gestión municipal, así como la vigilancia, dirección y administración de los recursos de la manera más eficiente a efecto de que los programas de servicios e inversión puedan cumplir con sus cometidos. Producción relevante: Acciones Administrativas																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
PLANIFICACIÓN OPERATIVA ANUAL										EVALUACIÓN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA	PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	OBJETIVOS DE MEJORA Y/O OPERATIVOS	META		INDICADOR	PROGRAMACIÓN DE LA META			FUNCIONARIO RESPONSABLE	ACTIVIDAD	ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA POR META		GASTO REAL POR META		Resultado anual del indicador de eficiencia en la ejecución de los recursos por meta	EJECUCIÓN DE LA META		Resultado del indicador de eficiencia en el cumplimiento de la metas programadas																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
ESTRATÉGICA	Desarrollo Económico Sostenible	Dotar a la administración de los recursos, materiales y equipo necesario a fin de brindar un eficiente servicio a los contribuyentes	Código	No.	Descripción			INDICADOR	%	I semestre	II semestre	%	I SEMESTRE	II SEMESTRE	Resultado anual del indicador de eficiencia en la ejecución de los recursos por meta	%	I Semestre	II Semestre	0%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		

PLAN OPERATIVO ANUAL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO 2020 MATRIZ DE DESEMPEÑO PROGRAMÁTICO PROGRAMA II: SERVICIOS COMUNITARIOS																	
MISIÓN: Brindar servicios a la comunidad con el fin de satisfacer sus necesidades.																	
Producción final: Servicios comunitarios																	
PLANIFICACIÓN OPERATIVA																	
PLANIFICACION ESTRATEGICA	OBJETIVOS DE MEJORA Y/O OPERATIVOS	Código	No.	Descripción	INDICADOR	PROGRAMACIÓN DE LA META		FUNCIONARIO RESPONSABLE	SERVICIOS	División de servicios (99 - 31)	ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA POR META		GASTO REAL POR META		EJECUCIÓN DE LA META		Resultado anual del indicador de eficacia en el cumplimiento de la metas programadas
ESTRATEGICA	Mantener en buen estado Operativo los caminos	Operativo	1	Contar con un plan municipal que le de mantenimiento los caminos viales	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	03 Mantenimiento de caminos y calles		4,497,314.31	4,497,314.31				0%	0%
	Recoger los desechos sólidos del distrito	Mejora	2	Brindar el servicio de recolección de basura en el distrito de Cobano.	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	02 Recolección de basura		64,935,000.00	64,935,000.00				0%	0%
	Colaborar con las autoridades locales para el desarrollo del Distrito de Cobano	Mejora	3	Disponer de los recursos municipales para el desarrollo de las actividades deportivas	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	09 Deportes		24,071,101.02	24,071,101.02				0%	0%
	Mantener el departamento de ZMT	Mejora	4	Contar con un departamento de ZMT funcionando acorde a la necesidad y que el departamento de ZMT se realice como a espaldas de la ley.	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	15 Mantenimiento en la zona urbana		52,615,016.92	52,615,016.92				0%	0%
	Mantener los edificios municipales en buenas condiciones	Mejora	5	Contar con unas instalaciones municipales acorde a la necesidad de los empleados y personas usuarias	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	17 Mantenimiento de edificios		16,458,641.95	16,458,641.95				0%	0%
	Cumplimiento de la ley de residuos sólidos y prácticas ambientales en el Distrito	Operativo	6	Constar en un profesional en gestión ambiental que pueda actualizar a la nueva ley de residuos sólidos y prácticas ambientales el servicio de recolección, así como otros proyectos de recolección y mantenimiento y control de pago para el equipo de trabajo para recolección de laborables	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	25 Protección del medio ambiente		23,175,260.63	23,175,260.63				0%	0%
	Mantener un pequeño fondo para emergencias	Operativo	7	Disponer de un fondo que permita algunos materiales necesarios en caso de emergencia	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	28 Atención de emergencias		2,500,000.00	2,500,000.00				0%	0%
	Disponer del recurso humano que permita el desarrollo Urbano del distrito	Operativo	8	Constar en un profesional que permita a cabo las funciones que permitan el mejor de las actividades de trabajo en el área de construcciones, ing. insp, secret log	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	25 Desarrollo Urbano		45,800,133.79	45,800,133.79				0%	0%
	Realizar educación del pueblo de Cobano que se envíen a disposición en Mimar	Operativo	9	Realizar educación del pueblo de Cobano que se envíen a disposición en Mimar	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	16 Desarrollo y atención de basura		18,315,000.00	18,315,000.00				0%	0%
	Mejorar el bienestar social y familiar del distrito	Mejora	9	Mantener la atención de un taller de asistencia que permita la seguridad social y familiar	Monto presupuestado / actividades realizadas	50	50%	Critina Rodriguez Quesada	10 Servicios Sociales y asistencia familiar		1,140,000.00	1,140,000.00				0%	0%
SUBTOTALS						50	50%				253,507,466.61	253,507,466.61	0.00	0.00		0.0	0.0
TOTAL POR PROGRAMA						50%	50%									0%	0%
50% Metas de Objetivos de Mejora						50%	50%									0%	0%
50% Metas de Objetivos Operativos						50%	50%									0%	0%
10 Metas formuladas para el programa																	

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTRATEGIA DE MEJORA

ESTR

[illegible]

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

5.3. Dar pase de esta Modificación presupuestaria al Concejo Municipal de Puntarenas para su debida aprobación e inclusión al sistema integrado de Presupuestos Públicos de la Contraloría General de la Republica. **ACUERDO UNANIME Y FIRME.** Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO**

b. Sra. Cinthya Rodríguez. Intendente. OFICIO IC-207-2020. ASUNTO: Solicitud de acuerdo para declarar desierto la Licitación Abreviada 2020LA-000002-01.

Respetables señores.

Por este medio procedo a explicar lo siguiente:

Resultando:

Primero: Que se sacó a concurso la Licitación Abreviada 2020LA-000002-01 por un monto de ₡97.819.600,00 (noventa y siete millones ochocientos diecinueve mil seiscientos colones 00/100).

Segundo: Que se recibieron las siguientes ofertas a concurso Folio 053 – Jmendez Constructora S.A. Cédula Jurídica: 3-101-769889. Folio 142 – Asfaltos Laboro S.A. 3-101-38241330. Folio 195 – Constructora Presbere S.A. 3-101-110447-01.

Tercero: En las etapas de las ofertas este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, se recibe oficio MP-AM-OF-2932-04-2020 por parte de la Municipalidad de Puntarenas donde nos comunican qué en cumplimiento con el Convenio entre la Municipalidad de Puntarenas y el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, firmado el 21 de octubre del 2019, sobre la calle la Menchita se coordine para que la maquinaria haga el ingreso al Distrito de Cóbano a partir del 20 de abril del año en curso y a la vez, que se coordine las acciones y obligaciones adquiridas entre las partes.

Por tanto:

Con base en todo lo expuesto anteriormente y no existiendo ya interés por parte de esta Administración en seguir con la Licitación Abreviada de conformidad con el artículo 29 de la Ley y el artículo 86 del reglamento, les solicito se declare desierto el concurso de la Licitación Abreviada 2020LA-000002-01.

DAGOBERTO. Y si la declaramos desierto y no llegan?

CINTHYA. Supuestamente la maquinaria llega el próximo lunes y según dicen el nuevo alcalde Wilbert Madriz (Chicho) está en la mejor disposición de realizar el proyecto.

CONSIDERANDO:

-Que la Intendencia ha presentado el OFICIO IC-207-2020 en el cual solicita declarar desierto la Licitación Abreviada 2020LA-000002-01 debido a que ya la administración no tiene interés en seguir con la Licitación Abreviada la cual está en su etapa de ofertas esto porque se recibió el oficio MP-AM-OF-2932-04-2020 por parte de la Municipalidad de Puntarenas donde comunican qué en cumplimiento con el Convenio entre la Municipalidad de Puntarenas y el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, firmado el 21 de octubre del 2019, sobre la calle la Menchita se coordine para que la maquinaria haga el ingreso al Distrito de Cóbano a partir del 20 de abril del año en curso y a la vez, que se coordine las acciones y obligaciones adquiridas entre las partes.

ACUERDO N°6

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: 6.1. Dispensar del trámite de comisión”. **ACUERDO UNANIME**

6.2. Declarar desierto la Licitación Abreviada 2020LA-000002-01 que se sacó a concurso por un monto de ₡97.819.600,00 (noventa y siete millones ochocientos diecinueve mil seiscientos colones 00/100) debido a que cuando se estaba en la etapa de revisión de las

ofertas se recibió el oficio MP-AM-OF-2932-04-2020 por parte de la Municipalidad de Puntarenas donde comunicaban qué en cumplimiento con el Convenio entre la Municipalidad de Puntarenas y el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, firmado el 21 de octubre del 2019, sobre la calle la Menchita y se coordine para que la maquinaria haga el ingreso al Distrito de Cóbano a partir del 20 de abril del año en curso, por lo que ya no es de interés continuar con la licitación, ya que la maquinaria de la Municipalidad de Puntarenas viene a realizar el trabajo para el cual se estaba contratando maquinaria mediante esta Licitación". ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO**.

DAGOBERTO. Doña Cinthya que ha pasado con la alcantarilla frente al cementerio de Mal País y la de la entrada del parque de Santa Teresa

CINTHYA. Si se hizo la inspección, pero no se ha podido realizar el trabajo

MANUEL. Como quedo el asunto de las canchas de Cobano y Santa Clemencia

CINTHYA. La del centro la firmo el jueves

LIC. OBANDO. LA de Santa Clemencia lo que me dicen es que está en trámite. Espero mañana poder comunicarme por si hay que traerse el expediente aprovechar que Cinthya va y hay que darles fin a estas dos para poder iniciar con otras

DAGOBERTO. La gente de Florida nos mandó un documento al cual le dimos pase a la ADIC. Se sabe algo

FERNANDO. Si pero pro ser un asunto de Asamblea hay que esperar que haya asamblea y hasta en junio es la próxima

ARTICULO X CORRESPONDENCIA

- a. **Lic. Carlos Alfonso Lanzas Quesada. Apoderado Especial. Arabian Nighths.**
ASUNTO. Solicitud de ampliación del plazo en el punto 1.3 del acuerdo tomado en el artículo III de la sesión ordinaria 205-20 por un espacio de noventa días hábiles con el fin de poner a derecho lo indicado en el punto 1.2 del acuerdo y que este acuerdo y el tomado en la sesión 205-20 sean trasladados a la administración

CONSIDERANDO:

-Que en la sesión ordinaria 205-2020 artículo III, inciso b, se tomó el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1

Con cuatro votos presentes a favor SE ACUERDA: 1.1 Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Y FIRME

1.2. Acoger parcialmente la propuesta presentada por la empresa procedimentada e indicarles que deben cumplir con lo siguiente:*****

- Demoler toda estructura que se ubique dentro del área denominada zona de protección de quebrada (ZPQ), ya que según el plan regulador en esta área no se permite ningún tipo de construcción.*****
- Demoler la obra constructiva que el Ingeniero Municipal consideró segunda planta ya que sobrepasa lo indicado en el permiso de construcción y ajustarse a lo indicado en el perfil del proyecto aprobado, ya que de lo contrario se estaría incumpliendo con el contrato de concesión, al variar las obras aprobadas”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO**

1.3 Conceder un periodo de 30 días naturales para que la empresa proceda a realizar las demoliciones indicadas y notifique a la administración para la respectiva inspección de verificación”. 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**

1.4 Archivar definitivamente el presente procedimiento una vez se haya corroborado por parte de la administración la ejecución de lo acordado”. ACUERDO UNANIME Y FIRME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo **DEFINITIVAMENTE APROBADO**

-Que la empresa Arabian Nighths ha presentado solicitud de ampliación del plazo indicado en el punto 1.3 del acuerdo por un espacio de noventa días hábiles con el fin de poner a derecho lo indicado en el punto 1.2 del acuerdo y que este acuerdo y el tomado en la sesión 205-20 sean trasladados a la administración

-Que en estos 30 días hábiles otorgados estuvo incluida la semana santa

-Que verdaderamente estamos viviendo una situación atípica en el país por la pandemia del coronavirus

ACUERDO N°7

Con cuatro votos presentes a favor se ACUERDA: 7.1. “Indicarle a Arabian Nights que atendiendo su solicitud se le conceden 30 días hábiles más a lo ya indicado en el punto 1.3 del acuerdo de la sesión 205-2020 o sea un total de 60 días a partir de la notificación realizada el día 3 de abril del 2020”. ACUERDO UNANIME Y FIRME.

7.3. Dar pase de este acuerdo y el anterior a la Intendencia y al Dpto. de zona marítima terrestre a fin de que cuenten con el conocimiento en caso de que requieran coordinar alguna inspección”. ACUERDO UNANIME

- b. Sr. Gilberto Quesada Vásquez.** ASUNTO. Solicitud de copia de las actas de la asamblea realizada el 31 de agosto del 2019 para la conformación del comité de apoyo a la red de cuidado de los adultos mayores, que le informen si ya están trabajando y si la municipalidad cuenta con los fondos para atender los beneficiarios del programa y una copia del programa anual de trabajo CINTHYA. Eso corresponde a la red de cuidado

PRESIDENTE. Indicarle al señor Gilberto Vásquez que esa solicitud debe dirigirla directamente a la red de Cuido y nos indican en este momento el coordinador es el Sr. Manuel Ovaes. Este Concejo desconoce la información que usted solicita.

c. Ronny Montero, francisco Alfaro y once firmas más. Funcionarios municipales. ASUNTO. Solicitan una copia del Reglamento Autónomo de Organización y Servicios del Concejo Municipal de Distrito y se les otorgue 30 días hábiles a partir de entregado para estudiarlo y presentar recomendaciones y no se apruebe dicho reglamento hasta tanto no tengan la oportunidad de ver el documento.

CINTHYA. Dos cosas y que conste en actas eso no es un tema del Concejo y fueron tan irrespetuosos que a mí no me han pedido eso y deben pedírmelo a mí y aquí esta Rossy que ha participado en todas las reuniones y doña Roxana También que participo en esa reunión donde les dije hagan la comisión además de la comisión donde participaron Francil Juan Luis, Katherinne y creo que Roberto y después de esa comisión me pasaron a mí para verlo yo y a como me lo pasaron a mi yo lo pase a ustedes después de esa comisión interinstitucional y a finales de noviembre que es la reunión de la que les estoy hablando les dije a ellos hagan ustedes la comisión que consideren y fabio dijo yo quiero ser parte de esa comisión, eso no debería estar acá porque ustedes no tienen nada q ver con los funcionarios. Solicito copia de ese documento por favor

DAGOBERTO. Yo no sé cómo lo han manejado ustedes a lo interno , yo estuve viendo un poco el informe no nos hemos podido reunir porque Eladio no recibe gente y la comisión somos Eladio, Ronny y yo. Esta semana hablo con ellos, de mi parte creo que el personal debería conocerlo

CINTHYA. Si lo conocen, imagínese que ese documento desde que yo llegue ya estaba listo fue uno de los de Walter Moya se modificó porque lo tuvieron Laura y otros después se contrató a Edward para que le agregara lo de la reforma procesal laboral y tema de la reforma fiscal. En noviembre después de que se reunieron Francil, Katherine Diego y Roberto les digo reúnanse ustedes. Juan Luis desde que llego ha pretendido que se haga una asociación solidaria y no han querido y ahorita lo que yo interpreto a ustedes no puede llegar de los funcionario nada sino es por mi persona y ese documento no está firmado por mi y ustedes lo saben porque ustedes fueron los que tomaron esa decisión y me extraña que doña Roxana haya recibido ese documento dos yo además hice una circular diciéndoles como tenían que mandar las cosas acá. Si ellos quieren conversar con ustedes tiene que ser a manera de ciudadanos pero ese reglamento anduvo en todas las computadoras

DAGOBERTO. Aparentemente no lo conocen y sería bueno que lo conocieran

CINTHYA Si lo conocen y Francil dice ahí q no lo conoce y fue parte de la comisión por eso ocupo copia de ese documento a primera hora y me parece que no debió recibirlo porque es de funcionarios y doña Roxana lo sabe hace mucho tiempo

VIRGINIA.. Cuando llego ese documento

DAGOBERTO la semana antes del covid

VIRGINIA. Y que pretende la comisión

DAGOBERTO- Hay que leer todo el documento y analizarlo con mucho cuidado porque no me gustaría que se vaya a comprometer a los empleados en algo y si tiene que quedarse ahí se quedara pero no me gustaría que hubiera gente perjudicada

FERANNO. Primero apoyar a doña Roxana llegó un documento y simplemente lo recibió lo que corresponde es devolverlo a ellos para que gestionen esa copia con quien corresponde que es la administración y no a nosotros y si fuera necesario devolver el documento ara que la administración lo discuta con los empleados se puede hacer. NO es aprobar un reglamento para perjudicar a nadie se trata de que todo el mundo esté contento

DAGOBERTO. Si hay uno es una cosa, pero si es mayoría es otra cosa. Que se devuelva a quien lo presento para que lo gestionen bien

CINTHYA Son trece firmas de cuarenta y cinco no son mayoría

VIRGINIA. Ahí hay gente de un nivel jerárquico alto

CINTHYA. NO ninguno

VIRGINIA. QUE. Melissa no es una persona jerárquico alto, Rodrigo Vásquez no es un rango jerárquico alto

CINTHYA. Rodrigo es el topógrafo de zona marítima terrestre no tiene un rango de jerarquía. El único rango de jerarquía aquí es la Intendencia

VIRGINIA. Iba a comentar si acaso es que este documento ha sido variado y esta parte de la totalidad como está ahorita no se conoce

FERNANDO. A raíz de la pandemia y de que estamos terminando devolver a la administración para que lo analice con los empleados

DAGOBERTO. Yo le voy a decir a Ronny y Eladio que nos reunamos y traigamos un dictamen que diga que por falta de tiempo no se vio y quedara para que los otros que llegan lo revisen

PRESIDENTE, Devolverles el documento y que lo soliciten a quien corresponde

d. Lic. Maricel Rojas León. Auditora. OFICIO OA.AIM-04-2020. ASUNTO.
Oficio de advertencia sobre las acciones ejecutadas ante la emergencia sanitaria provocada por COVID -19

CINTHYA. Yo no lo entendí

VIRGINIA. Lo que en el fondo está diciendo es que el concejo le pida un plan de acción e inversión a la administración, igual como cuando se hace un presupuesto es decir voy a agarrar de aquí para cubrir este otro creo entender que nos dice que la administración no puede hacer lo que le da la gana tiene que venir un plan de acción aprobado por acá con responsabilidad de ejecutar los recursos. Creo que es así

FERNANDO. Solcito a la presidencia se le asigne a nuestra asesora legal el documento para que se reúna con Maricel y ella nos aclare a nosotros el próximo martes

CINTHYA. Recibo de doña Maricel el jueves en la tarde un documento pidiéndome información con base en una denuncia ciudadana por el tema de los diarios por lo que aquí

conversamos que quedo en actas y con respecto a lo que es la comisión de emergencias me da dos días para contestar dos días donde yo he tenido que trabajar por esta situación desde ante de semana santa , semana santa corrida sábados y domingos y a ustedes les consta porque he pasado fotos en el grupo, donde todavía la emergencia no ha pasado donde tengo información a medias sin embargo ayer por respecto a la auditora le conteste a las 4.05 pm le pase todo lo que hemos hecho desde la comisión nacional de emergencias como comité municipal de emergencias, los informes de situación las solicitudes de créditos las aprobaciones que nos han dado, las listas de todo y la manera que lamentablemente se tuvo que dar en como recibí los recursos que recibo antes de en donde este concejo municipal de distrito no hizo una inversión de nada más que el vehículo municipal que la verdad eso ya genera más presión de la que ya existe. Eso por un lado con respecto a la emergencia del covid con respecto a lo otro medio entiendo (lo leí muy rápido) porque Maricel lo que hace es poner un mensaje en el sistema para que lea yo el documento en otras ocasiones Maricel se ha reunido conmigo pero bueno haría estamos en emergencia talvez una llamada y tampoco sucedió hay cosas que no me quedan claras me parece una mescolanza de las cosas talvez que nos aclarara más yo independientemente de eso he tomado la decisión de no sacar más contrataciones de ningún tipo más que el tema de limpieza y algo por urgencias. Me parece que ese documento no debería llegar a mi porque ya voy saliendo sería don Favio el responsable y yo no voy a venir a imponerle a Favio la forma en como quiera manejar el tema del covid sería un irrespeto. Yo le voy a contestar a Maricel que se reúna con don Favio porque yo no le voy a decir a Favio haga esto jamás, yo no puedo montar ese instrumento para trabajar en resto del año. Además ayer vino Favio y le volví a decir que si tenía que venir toda la semana no hay problema porque la situación es muy seria y si tiene experiencia como asistente de la Intendencia de hace diez años, ahorita las cosas han cambiado mucho me parece que debería haber más presencia de el en estos días aquí

VIRGINIA. Que conste en actas me parece muy adecuado y positivo que ella quiere hacer un traspaso en el cual este informado el otro intendente eso es muy ético y apropiado y hubiera sido muy beneficioso haber tenido reunión con los concejales yo se los propuse y no se dio

PRESIDENTE. Hubiera sido buena pero la situación de esta pandemia no permitió que se diera. La coordinadora del comité de emergencias ese la Intendencia ella es la que debería dar el informe

Dar pase de este documento a Rossy para que converse con la auditora y lo traiga el martes.

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

Se cierra la sesión al ser las diecinueve con cincuenta y dos minutos

Sra. Roxana Lobo Granados

SECRETARIA

Sr. Dagoberto Villalobos Mayorga

PRESIDENTE