

**ACTA ORDINARIA N° 08-2016
PERIODO CONSTITUCIONAL
2016 - 2020**

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

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Dagoberto Villalobos Mayorga

CONCEJALES PROPIETARIOS

Virginia Vargas Acosta

Fernando Quesada López

Marcenette Castrillo Mena

Eladio Picado Ramírez

PRESIDENTA SUPLENTE

CONCEJALES SUPLENTE

Manuel Alfredo Ovares Elizondo

Ivannia Rodríguez Sánchez

INTENDENTE

Cinthy Rodríguez Quesada

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

CONCEJALES SUPLENTE

Ana Iris Steller Segura

Rolvin Salazar Rodríguez

Dunia Campos Salas

ASISTENTES POR INVITACION

VISITANTES

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

- I. RATIFICACION DEL ACTA ORDINARIA 07-2016
- II. AUDIENCIAS
- III. LECTURA DE CORRESPONDENCIA
- IV. NOMBRAMIENTO COMITÉ DE DEPORTES Y RECREACION
- V. ASUNTOS TRAMITE URGENTE
- VI. CONOCIMIENTO DE PROYECTOS DE LAS COMUNIDADES
- VII. INFORME DE LA ADMINISTRACION
- VIII. INFORME DE LOS CONCEJALES

IX. INFORME DE LA INTENDENCIA

ARTICULO I. RATIFICACION DEL ACTA ORDINARIA 07-2016

- a. Se ratifica en todas sus partes el acta ordinaria 07-2016

ARTICULO II. AUDIENCIAS

- b. Se recibe para su debida juramentación al comité de caminos de San Ramón de Ario

PRESIDENTE. Les da la bienvenida

CONSIDERANDO:

-Que el comité de caminos de San Ramón de Ario los cuales fueron elegidos en asamblea general de la comunidad han solicitado ser juramentados

ACUERDO N°1

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “Juramentar a los señores:

Roger Mauricio Alvarado Ramírez.	Cedula	1 938 660.	Presidente
Gerardo Rojas R.	Cedula	6 295 281.	Vicepresidente
Onias Alvarado Ramírez	Cédula.	6 133 534	Tesorero
Grethel Asofeifa Rodríguez	Cedula.	1 1179 488	Secretaria
Olivier Céspedes Rodríguez	Cedula	6 214 274	Vocal 1
Luis Solórzano R.	Cedula	6 235 192	Vocal 2

Procede a la juramentación el presidente municipal de acuerdo a lo que estipula el artículo 197 de la constitución política”. ACUERDO UNANIME

Se retiran

- c. Se recibe al Sr. Richard Sommer

PRESIDENTE. Le da la bienvenida y concede la palabra por un espacio de 15 minutos

RICHARD: Agradece el espacio. Informa que vive en Santa Teresa desde el año 1999 y se vino a este lugar paz agrega que conoce bastante de negocios, cumple la ley y respeta la playa Cuando llego compro la parcela del señor Minor Mora Barrantes al lado de Man León la cual tiene parte privada y zona marítimo terrestre, en el año 2007 conseguí la concesión. La diferencia con sus vecinos es como ven el desarrollo. Hay mucho desarrollo sin concesión y eso no es posible, sino hay concesión no se puede tener licencias ni permiso, sin concesión no se paga concesión. En zona marítimo terrestre no importa el tamaño de la construcción siempre se requiere la viabilidad ambiental de SETENA y solo esto tarda como año y medio y todas las demás instituciones como INVU. ICT, MINISTERIO DE SALUD, MUNICIPALIDAD, yo estoy

terminado una construcción lo hice y demostré que si se puede cumplir con todos los requisitos, es lerdó, pero se puede. Yo tengo muchos vecinos que construyeron de forma ilegal, construyeron en los retiros. Los últimos dos años hay un pleito con la municipalidad por los retiros ya que en zmt existen unos retiros específicos que se indican en la ley de 3 y 5 metros y existen los retiros del INVU que son más pequeños por lo tanto si se cumple el retiro del zmt se cumple con el del INVU, pero el anterior Concejo dijo en acuerdo que solo se debía cumplir con el retiro del INVU, yo fui al ICT y ellos me dijeron que eso no puede ser y este es el único concejo del país que hizo eso. Si yo respeto la Ley y otro no lo hace es competencia ilegal.

Banana Beach no tiene ningún permiso, no tienen concesión y tiene patente y el concejo les otorgo uso comercial de hotelería. Son dos sociedades Or- Ahaym y Foxim S.A. a las dos se les concedió usos condicionales. Yo solicite la anulación de esos acuerdos, pero ustedes no pueden hacerlo, tiene que hacerlo Puntarenas, esa zona hotelera no existe. Si ustedes les eliminan los permisos ellos buscaran la concesión y eso es dinero para el Concejo. El 99% de banana beach está en la playa, en la zona pública

PRESIDENTE. Le agradece la información brindada

El señor Sommer se retira

VIRGINIA. El punto de zmt es delicado a mí me impacto cuando conocí el presupuesto y me entere que zmt solo genera 150 millones al año

IVANNIA. Hace poco estaba disfrutando en la playa frente a ese negocio banana bech y nos echaron nos dijeron que esa era una playa privada, y habían cerrado con alambre y palmeras, ahí es donde se uno se pregunta cómo a uno en su país los extranjeros vengan a hacer eso, él dijo es mi negocio y hago lo que quiero, porque uno tiene que permitir eso

FERNANDO, No existe ninguna playa privada en Costa Rica. Me hablan de la comisión de zona marítimo terrestre y yo pregunto y perdónenme porque lo que voy a decir va a sonar pesado, pero que hace el departamento de zona marítimo terrestre con un montón de empleados con salario a tiempo completo, nosotros venimos acá ad honoren a ver y tratar un poquito pero el dpto. no tiene tres meses y hay varios empleados, tienen un abogado y entonces como es posible que esto esté pasando, que existan propietarios lucrando sin siquiera estar a derecho, somos nosotros o donde hay que empezar a meter el dedo realmente, alguien que me explique porque no entiendo nada

ELADIO. Para mí es una experiencia que he venido teniendo desde hace varios años la situación de zmt, porque gestiono ahí normalmente. Esto de Or- Ahaym y Foxim S.A que habla Richard lo conozco perfectamente lo que ellos han venido desarrollando, apoyo lo que dice Richard tiene

toda la razón, el problema que hemos tenido es los diferentes criterios que ha externado la contraloría, la procuraduría, el INVU y el ICT los cuales el Dpto. deben respetar y eso ha permitido dar patentes y permisos de construcción, previo a las concesiones, luego han hecho las gestiones ante el ministerio de salud y ellos también lo han permitido, obviamente la muni para recuperar algo han dado las patentes y obviamente eso ha sido un error, la salida que propone Richard me parece viable pero también vamos a tener un montón de recursos contra eso de no renovar o quitar las patentes, eso ha sido un error de los concejos anteriores y el departamento anterior ¿y el responsable? varios coordinadores, se ha sido permisivo en una serie de actos y por supuesto que para arreglar eso este concejo sería el que se pondría un flor en el ojal si lo hace y si es bastante trabajo el que hay que hacer y empezando por eso de prohibir que se renueven las patentes y ahí se nos iría cualquier cantidad de dinero de presupuesto, lleva razón doña Virginia cuando dice que es una barbaridad que zmt genere tan poco, todavía hace como cuatro años se podía cobrar los uso de suelo y vino la procuraduría y da un dictamen y dice q no se puede cobrar si no hay concesión y de estas gentes solo se percibe las patentes y tiene razón Richard al decir que él está en desventaja porque el sí está a derecho en todo y los otros no

CINTHYA. Siento don Fernando que usted se está comportando como del montón cuando digo eso es que usted oye los chismes y lo repite cuando usted por medio de una comisión de la cual forma parte puede asesorarse y llamar a ese departamento a ver cómo funcionan las cosas, usted tiene más herramientas que el resto del pueblo y eso honestamente me duele. Por otro lado hay situaciones seriecísimas que ustedes lo saben que han sucedido en zona marítima terrestre de las que estamos chupando todavía y vamos a seguir y otras cosas que por lo delicado del tema no puedo traerlas a público. No me parece su comentario pero respeto su posición

FERNANDO. No sé si es un comentario más del montón pero vuelvo a hacer la pregunta lo que Richard está diciendo y trae papeles no está bien y hay que mejorarlas entonces yo digo, el Dpto. de zona marítima terrestre no es ahí donde debería estar trabajando doña Cinthya, yo seguro soy del montón, vengo llegando acá y de la comisión de zona marítima terrestre conozco muy muy poco porque estoy comenzando y eso es ser del montón a mucha honra porque desconozco casi todo de zmt. Entendí que hay mucha gente que no está a derecho lo dijo al señor, estamos acá para ayudarnos pero hay un departamento que debe dar más fruto pienso yo y si eso es ser del montón, a mucha honra

CINTHYA. Que conste en actas que cuando nosotros nos postulamos para ser parte de una Concejo o de la administración era porque sabíamos que teníamos la responsabilidad de tratar

de mejorar la situación a nivel de distrito. Si Don Fernando u otros de ustedes o el Concejo en pleno viene y me dice Cinthya por Favor ayúdeme para reunirnos con el Dpto. de zmt, yo hago todo lo posible para ver si mañana mismo se pudiera, porque eso se llama colaborar, pero que aquí vengan a simplemente criticar por criticar, porque es la percepción que yo estoy teniendo; yo siento una crítica destructiva, cuando usted hace ese comentario, cual es el aporte que usted está dando, porque puede que yo este percibiendo mal su comentario

FERNANDO. Que conste en actas también, yo no estoy haciendo un comentario destructivo, yo simplemente estoy diciendo, cual ha sido la labor, o donde estamos nosotros, yo tengo mi compromiso para venir a aportar de mi tiempo libre y apoyar, pero óigase bien, MI TIEMPÒ LIBRE, todos tenemos trabajo si tenemos voluntad, no he hecho un comentario destructivo a un departamento que adonde esta, ¿por qué hay tantas anomalía si tenemos departamento? no si eso es un comentario destructivo, no estoy contra nadie , vengo con mucha voluntad en mi tiempo libre después de que cumplo con otra responsabilidades para mantener a mi familia señores

DUNIA, Cuanto tiene la muchacha de trabajar ahí y la gestora legal

CINTHYA. Desde que se despidió a Alcides como dos años, pero antes estuvo Ronny y la gestora legal desde noviembre

DUNIA. En el caso de la asesora legal hay que reunirnos con ella y ver que vamos a hacer. Como comisión debemos reunirnos con ellas y ver que podemos arreglar juntos, ellas deben buscarnos el mecanismo legal para revocar un acuerdo, no podemos revocar un acuerdo sin la asesoría de ellas

SECRETARIA. El acuerdo para revocar estas patentes ya salió para que se trabajara en eso, porque eso debe ir a Puntarenas

MARCENETHE. Yo paso a ser una ignorante casi igual que Don Fernando, es cierto zmt desde que ellos llegaron ese puesto casi desde eso existe banana bech y no se ha hecho absolutamente nada y cuando a Wendy le dieron la orden de que tenía que cerrar él lo hizo, pero si las cosas son así y el ayote no se va a partir por derecho entonces que le digan a Wendy que vuelva a abrir el restaurante, Wendy necesita, Abby no y aparte de que no necesita le quita a uno el derecho de la playa porque a mí también me paso, El ayote se debe partir, vean también el caso del sunset Reff, aquí como el extranjero tiene más derecho que el tico, aunque no pertenezcamos a la comisión debemos empaparnos todo de este tema

MANUEL. Me preocupa ese tema porque la ley es para unos sí y para otros no. Se formó una

comisión de zmt yo estoy en ella y no tengo experiencia, si este problema no lo puede solucionar la gente que tiene experiencia lo podemos solucionar nosotros

CINTHYA. Las comisiones dan informe al Concejo. Aquí todos llegamos ignorantes y debemos informarnos y ponernos a hacer las cosas

FERNANDO. Cuando yo hable del Dpto. de zmt no me refería a Mariela o Aralyn, yo se que Alcides era pate de zmt. Que quede muy claro que no tengo nada contra ningún funcionario para que mañana llegue ahí y me vayan a reclamar

VIRGINIA. Conozco algo de zmt, vivo en zmt saque mi concesión sola sin abogado. La comisión si puede ayudar y puede ser la orientación para que las cosas se hagan. Para mí ese departamento necesita una orientación grande, puede haber personas muy buenas y muy capaces, creo que ellos están limitados por una historia de que hacen solo lo que necesitan para estar sobreviviendo y acomodar papeles y para resolver cosas pequeñas, una visión de un Dpto. de todo lo que tiene ahí, no. Es tener una gerencia con visión, hay que darle un trato especial por parte de la Intendencia porque ese departamento es muy importante porque ahí está la economía de Cóbano, Cóbano es una de las zonas más exitosas del país se debería hacer una encerrona del toda la municipalidad para ver cómo se proyecta y se empodera ese departamento que tiene un personal con grandes capacidades

MARCENETHE. Invito a Cinthya a que vayamos a otro lugar a roca mar de santa teresa después de la una los domingos, se adueñan de toda la playa

DAGOBERTO. Veo en todo esto la importancia y tenemos que meter mano dura esas personas están haciendo dinero y a la municipalidad solo de dan problemas. Creo que las patentes de licores las da Puntarenas y tenemos que socares el mecate como va a dar patente de licores si no hay concesión. NO sé si el Dpto. de patentes dará patentes de licores

VIRGINIA. En negocios cuando a uno no le dan el derecho uno lo busca, así somos los que invertimos, si a usted no le dan las condiciones para manejarse sale por otro lado y si no es banana Beach será otro, debemos ponernos a derecho y esa es la visión que aquí no hay como ponernos a derecho

ELADIO. Yo propondría solicitarle de forma de emergencia para quince días un censo o un informe detallado de los negocios que están funcionando en zmt sin concesión y que tipo de negocio para teniendo ese informe de inmediato solicitarle a Puntarenas lo que estaba el presidente proponiendo que se suspendan esas patentes o no se renueven hasta que no tengan la concesión

FERNANDO. Los casos que la comisión de zmt ve son las que le pasa el Concejo

DAGOBERTO. Si señor

ARTICULO III. LECTURA DE CORRESPONDENCIA

- a. **Maria Mayela Mora . Directora. Centro Educativo Moctezuma.** ASUNTO. Presentación de terna para el nombramiento de un miembro de la Junta.. No se conoce por algunas inconsistencias en el documento.
- b. **Adriana Alfaro Fuscaldo.** Fundación DEHVI. Informa que no podrán presentarse a la sesión del día 15 de junio del 2016
- c. **Municipalidad de Grecia.** Acuerdo dirigido al Presidente de la Republica. Asunto Ley 9329. SE CONOCE
- d. **Rolvin Camareno.** Presidente y Marietta Ulate Barquero. Secretaria. Asociación de Pescadores Artesanales de Tambor. Informan que están levantando el plano del terreno que están solicitando en concesión pero por estar ubicado en zona marítimo terrestre el Instituto Geográfico Nacional requiere que este Concejo indique que al amparo de la ley N°6043 las instituciones citadas en esa ordenanza y el Concejo dan su venia para que el tramite continúe

CONSIDERANDO:

- Que la asociación de Pescadores Artesanales de Tambor está tramitando el plano del terreno para poder continuar con el proceso de concesión a fin de poder instalar su proyecto de centro de acopio de pescado

ACUERDO N°2

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “1.Informarle al Instituto Geográfico Nacional que la Asociación de Pescadores de Tambor (ASOTAMBOR) cuenta con la aprobación de este Concejo para el proyecto del Centro de Acopio, acuerdo tomado en la sesión 10-2015, artículo IV, inciso j, del día diez de Marzo del Dos Mil Quince, a las diecisiete horas que textualmente dice: Aprobar el uso de 290 m2 ubicado entre los mojones 110 y 111 de la zona marítimo terrestre de Tambor que están fuera de lo que se denomina patrimonio natural del estado, para que la Asociación de Pescadores de Tambor (ASOTAMBOR), instale su proyecto denominado “Comercialización de la Producción Pesquera”, que consiste en la instalación de un centro de acopio modular y removible que permitirá un manejo adecuado de los productos pesqueros de la comunidad de El Muelle de Tambor,...ACUERDO UNANIME. También cuenta este proyecto con la autorización de las siguientes instituciones:

-INCOPECA mediante acuerdo de junta directiva AJDIP/344-2015 de sesión 038-2015

celebrada el 28 de agosto del 2015

-MAG. Mediante oficio DM-MAG-0756-2015 de fecha 11 de setiembre de 2015 firmado por el ministro Ing. Luis Felipe Arauz Cavallini

-MOPT mediante oficio DM-2015-4909 de fecha 14 de octubre del 2015 firmado por el ministro Lic. Carlos Segnini Villalobos

-INVU mediante oficio CJD-138-2015 de fecha 29 de octubre del 2015 firmado por la Presidenta Ejecutiva Arq. Sonia Montero Díaz.

2. Indicarles que este proyecto tiene pendiente la aprobación de la concesión, para lo cual, entre otros requisitos, requieren la presentación de un plano catastrado, proceso en el cual se encuentran y están en espera para continuar con los tramites de concesión”.

ACUERDO UNANIME

e. Virginia Vargas Acosta. Comisión de la Condición de la mujer y accesibilidad.

Informa que la junta directiva de la comisión queda conformada de la siguiente manera: Presidenta. Virginia Vargas Acosta. Secretaria. Ivannia Rodríguez Sánchez

f. Lic. Francisco Coto Meza y otros. Asesoría Legal. ICT. Oficio AL-909-2016

ASUNTO .Notificación del Informe Técnico MPD-ZMT213-2016 sobre el trámite de concesión solicitado por Plaza de la Señoría S.A.

CONSIDERANDO

- Que se ha conocido oficio AL-909-2016 firmado por Lic. Francisco Coto y otros del Departamento Legal del ICT donde notifican.
- Informe Técnico MPD-ZMT213-2016 sobre el trámite de concesión solicitado por Plaza de la Señoría S.A.
- Que conceden un plazo de 20 días para corregir

ACUERDO N°3

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “Dar pase del Oficio AL-909-2016 al Intendente y al Dpto. de zona marítimo ‘para lo que corresponde en el tiempo concedido”

ACUERDO UNANIME

ARTICULO IV. NOMBRAMIENTO COMITÉ DE DEPORTES

PRESIDENTE. Tenemos los nombres que fueron enviados por las Asociaciones de Desarrollo y los comités comunales de deporte. Vamos a empezar con las asociaciones de Desarrollo.

Respondieron a nuestra solicitud las siguientes:

- Asociación de Desarrollo de Cóbano. Propuso a Jean Carlos Vargas Sequeira, Cedula 6 350 892
- Asociación de Desarrollo de Mal País –Santa Teresa. Propuso a Greddy Duarte Mejías cedula 6 298 206
- Asociación de Desarrollo de Río Negro propuso a Marvin Giovanni Blanco Burgos cedula 6 247 964 y Yenira Quiros Rojas cédula 6 169 827
- Asociación de Desarrollo Las Delicias Luis Diego Vargas Delgado cédula 6 356 503

PRESIDENTE Tienen un documento con todos esos nombres les pido votar por uno ya que de todos ellos sale un representante

- Con la mayoría de los votos presentes se elige al Señor Greddy Duarte Mejías cedula 6 298 206

A nuestra solicitud respondieron dos comités comunales de deportes de los que se encuentran debidamente funcionando:

Comité Comunal de Deportes de San Isidro propone a Kristian Sequeira Méndez. Cédula
Comité de deportes de Mal País propone a -María Edith García Medina cédula 6 299 073 y
Roger Alberto Rodríguez Cortes cedula 6 338 612

PRESIDENTE. La señora Marceneth y yo nos vamos a retirar ya que formamos parte de ese comité, le cedo la presidencia a la Sra. Dunia Campos, cuando termine la votación regresamos

SALEN DE LA SALA DE SESIONES

DUNIA. Igual tienen un papel con los nombres vamos a votar dos veces porque son dos los representantes ante el comité distrital de deportes, vamos a proceder con la votación

De los votos presentes se elige a las siguientes personas

- María Edith García Medina cédula 6 299 073
- Kristian Sequeira Méndez cedula 6 267 305

REGRESAN EL PRESIDENTE Y LA CONCEJALA CASTRILLO

PRESIDENTE. Vamos a elegir a nuestros representantes ante este comité, son dos yo propongo a este joven Jean Carlos Vargas Sequeira que fue propuesto por la Asociación de Desarrollo de Cóbano ya que es un muchacho muy entregado al deporte él casi solo se ha hecho cargo de la zona verde del Estado. La propuesta es aceptada de forma unánime

ELADIO. Yo propongo a la señora Victoria Ibarra Mora vecina de Tambor la cual se explicaba la Intendenta es una persona con muchos deseos de servicio comunal y muy

comprometida

CONSIDERANDO

-Que en el comité distrital de Deportes debe existir dos miembros representantes de este Concejo

- Que se han propuesto los nombres de Jean Carlos Vargas Sequeira, Cedula 6 350 892 y Victoria Ibarra Mora cedula 6 171 543

ACUERDO N°4

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “Nombrar como representantes de este Concejo ante el Comité Distrital de Deportes y Recreación de Cóbano a los señores Jean Carlos Vargas Sequeira. Cédula 6 350 892, vecino de Cóbano y a la Señora Victoria Ibarra Mora cedula 6 171 543 vecina de Tambo -. ACUERDO UNANIME

CONSIDERANDO:

- Que es necesario nombrar al comité distrital de deportes y recreación
- Que ya contamos con los nombres propuestos para formar parte de ese Comité según lo indicado en el artículo 165 del Código Municipal

ACUERDO N°5

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “1. Nombrar como miembros del Comité Distrital de Deportes a las siguientes personas:

- **Sr. Señor Greddy Duarte Mejías cedula 6 298 206.** Vecino de Santa Teresa representante de las <organizaciones comunales (Asociaciones de Desarrollo Integral*****
- **Srta. María Edith García Medina cédula 6 299 073.** Vecina de Mal País. Representante de las organizaciones deportivas y recreativas del Distrito.
- **Sr. Kristian Sequeira Méndez cédula 6 267 305.** Vecino de San Isidro. Representante de las organizaciones deportivas y recreativas del Distrito.*****
- **Sr. Jean Carlos Vargas Sequeira. Cédula 6 350 892.** Vecino de Cobano. Representante del Concejo Municipal de Distrito.*****
- **Sra. Victoria Ibarra Mora cedula 6 171 543.** Vecina de Tambor. Representante del Concejo Municipal de Distrito.*****

2. Indicarles que este nombramiento rige por dos años a partir de su juramentación”. 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.** DAGOBERTO. Propone juramentar a este comité de deportes el próximo Jueves a las 4 p.m.

asignan a la Intendenta para que los convoque

ARTICULO V. ASUNTOS DE TRAMITE URGENTE

SE DISPENSA

ARTICULO VI. CONOCIMIENTO DE PROYECTOS DE LAS COMUNIDADES

- Asociación de Desarrollo Integral de Cóbano.
 - Mano de obra para invertir los recursos aprobados para el SINEM, antigua biblioteca
 - Instalación de aires acondicionados en la casa de la cultura de Cóbano. Monto
¢19.500.000,00

SE DA PASE A LA INTENDENCIA PARA SU VALORACION

ARTICULO VII. INFORME DE LOS CONCEJALES

SE DISPENSA

ARTICULO VIII. NFORME DE LA ADMINISTRACION

DPTO. DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

a. Licda. Aralyn Villegas Ruiz. Gestora Legal . Resolución número: R-L-ZMT-006-2016.

RESPUESTA SOBRE RECURSO DE APELACION EN CONTRA DE LA RESOLUCION CAT-012-2016 EXPEDIDA POR LA OFICINA DE CATASTRO Y VALORACIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE COBANO.

Al ser las quince horas del veintiuno de junio del dos mil dieciséis, la suscrita Aralyn Villegas Ruiz, Gestora Legal a.i. del Departamento de Zona Marítimo Terrestre en éste acto procedo a indicar recomendación en cuanto al Recurso de apelación en contra de la resolución CAT-012-2016 dictada por el Ingeniero Topógrafo Rodrigo Vásquez Quirós, de la oficina de Valoraciones del Departamento de Zona Marítimo Terrestre.

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

El 02 de junio del año 2016 el señor RAFAEL EDUARDO MORICE TREJOS en representación de la sociedad denominada INVERSIONES TAMBOR S.A presenta Recurso de Apelación en contra de la resolución N-012-2016 emitida por el Ingeniero Topógrafo Rodrigo Vásquez Quirós que notifica el avalúo CYV-Nº012-2016 y

en contra de la resolución CAT-005-2016.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que indica el recurrente que el valor asignado al metro cuadrado, se hace referencia al canon que se ha venido pagando desde el año 2003, y específicamente al valor que actualmente se pagó en este año 2016, que fue de un total anual de ciento veinticuatro mil ciento sesenta y un colones con veintiún céntimos (¢124.161,21).

En otras palabras, mi representada sufrió un incremento en el canon anual del mil ochocientos setenta y ocho por ciento (1.878%).

Esto, a todas luces es poco realista, por lo que consideramos no justificable y hasta cierto punto absurdo pensar en cambiar el valor de un convenio a largo plazo, proponiendo un incremento de tales desproporciones.

SEGUNDO: Indica el recurrente, es importante resaltar que un aumento del 1.800% en el valor del terreno no se justifica, pues las condiciones de infraestructura que existían en el año 2004 al 2016 no han variado radicalmente:

a-se mantienen los caminos en condiciones semejantes y si bien es cierto se han realizado algunas mejoras, a la fecha no se cuenta con una carretera asfaltada hasta la parcela. Vemos con preocupación los asuntos de alcantarillado pluvial que son muy malos.

b-Los problemas suministro de agua potable durante todo el año y principalmente en el verano son graves y no se han solucionado, más bien han empeorado enormemente. Hoy día hay que buscar soluciones diarias, hay que efectuar compras de agua potable a camiones a camiones tanqueros de agua, para disponer de ese vital insumo, con todos los riesgos a la salud que ello conlleva. Estando claros que la inversión para construir el acueducto público en este sector por parte del AyA es multimillonaria y el gobierno no ha querido aportar los fondos para la construcción del mismo.

c-El tema seguridad es preocupante. Durante el año pasado tuvimos robos en tres ocasiones.

TERCERO: Indica el recurrente consideramos que la valorización de esos terrenos en función del mercado, realizada meses atrás, en momentos en donde hubo un altísima especulación de tierras en el país, en donde mayormente extranjeros estuvieron comprando terrenos principalmente de playa, fue una burbuja de bienes raíces, hoy día ya no es realidad. Como es bien sabido, esto ha cambiado totalmente, sin embargo queda en el aire información de precios que no son reales, así sin duda que habría que hacer una consideración por esa razón. Además, hay que diferenciar entre valores de mercado de terrenos que tienen título de propiedad inscrita y terrenos en concesión.

CUARTO: Indica el recurrente que se debe observar que los usos de esta parcela de Inversiones TAMBOR S.A no son para fines comerciales, pues no tienen aprobado en el reglamento respectivo usos de hotel y comercio por ejemplo, sino únicamente de residencia y un espíritu muy conservacionista. Por lo tanto no parece correcto que se le asigne un valor de mercado tan alto como el del 4%, que es lo que ustedes aplican para un hotel, cuando en realidad su uso es (según el plan acordado) para uso residencial y de verano, y que son para negocio. Además, vemos con preocupación que las diferencias cobradas en el canon no hace prácticamente diferencia (de un 4% a un 3%), entre terrenos con un fin claramente de lucro y negocio como es un Hotel que si puede darse el lujo de pagar altos costos, y un uso limitado de uso residencial de baja densidad que no puede ser un negocio ni puede tener ingresos.

QUINTO: Indica el recurrente que debido a la inexistencia de la explotación comercial que tiene esta parcela, conforme a los usos asignados en el plan regulador, se debe realizar una revaloración, ya que el monto asignado según el avalúo está fuera de la realidad de los valores del mercado de este tipo de terreno.

SEXTO: Indica el recurrente que debe tomarse en cuenta que dicho monto debe ajustarse a la realidad y a las características de los terrenos de la concesión otorgada por el Concejo Municipal de Distrito de Còbano, tomando en cuenta que en la Zona Marítimo Terrestre se pagan porcentajes más elevados de lo que debe pagar un terreno por concepto de impuestos territoriales de propiedad privada los cuales

equivalen a un 0.25% del valor del mercado versus el 3% ó 4% que deberá pagarse del total del valor de la parcela por concepto de canon anual de ocupación, lo cual se traduce de un costo excesivamente alto y desproporcionado para el administrado.

SETIMO: Indica el recurrente que en los cálculos que hace la oficina de valoraciones se asignan valores de un 4% lo cual es mayor al máximo que contempla para uso residencial.

OCTAVO: Indica el recurrente que tal como lo indica la Resolución N°012-2016 el Concejo Municipal de Distrito tiene la potestad de asignar ajustes en el porcentaje del valor de mercado que se asigna.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Se le indica al recurrente que según consta en el expediente administrativo 2107-2002, correspondiente con la concesionaria Inversiones Tambor S.A., específicamente en los folios 68 y 69, el avalúo vigente, por el cual se cancela la suma de \$124,161.20 de canon anual, fue realizado en fecha de 14 de mayo del 2002, avalúo efectuado por el Área de Valoraciones de la Dirección General de Tributación. De lo anterior se denota que han transcurrido poco más de catorce años desde realizada dicha valoración, por lo que es natural que los terrenos sufran un aumento en su valoración. Además se debe destacar que el día 19 de marzo del 2009, el Área de Valoraciones de la Dirección General de Tributación, realizó un avalúo al inmueble concesionado a Inversiones Tambor S.A., donde se le asigna un valor total al terreno de \$139,452,102.00, dicho avalúo corre bajo los folios 147-148 del expediente administrativo. Visto de esta forma, se ha producido una disminución considerable en la valoración actual llevada a cabo por la Oficina de Catastro y Valoraciones, donde se estableció un valor al terreno de \$87,033,936.00.

El recurrente señala que es absurdo pensar en cambiar el valor de un convenio a largo plazo, a lo que se le responde que el Artículo 50 del Reglamento a la Ley 6043 establece que los avalúos tendrán una vigencia de cinco años y que los cánones vigentes se ajustaran de conformidad con el nuevo avalúo. Por lo que el avalúo vigente (Avalúo Fiscal N°61-2002) ha cumplido de sobregiro con el plazo establecido para ser renovado.

SEGUNDO.- Se le indica al recurrente que si bien no se ha mejorado radicalmente la infraestructura en la zona, el hecho de que el terreno no cuente con una carretera asfaltada hasta la parcela fue considerado en el cálculo del valor del inmueble. Además de la falta de acera, cordón y caño, los cuales también se han contemplado en el cálculo del Avalúo.

Se le indica al señor administrado que pese a las competencias municipales, y según lo regulado en el artículo 13 del Código Municipal donde de acuerdo al plan de gobierno aprobado es facultativo de las municipalidades proveer servicios, también es claro que es una competencia directa del AyA proveer los servicios de agua. Además dentro de la valoración se consideró el aspecto de la no disponibilidad de agua.

TERCERO.- Se le indica al señor recurrente que como se mencionó en el aspecto primero de este CONSIDERANDO el valor de mercado ha disminuido y ello se ve reflejado en el monto del avalúo del año 2016 determinado por la Oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, con respecto al avalúo realizado en el año 2009 por el Área de Valoraciones de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda.

Además se debe comentar que el canon no es un Impuesto, sino es en suma, una mera contraprestación pecuniaria que efectúa el concesionario o usuario por el uso y disfrute especial que hace del dominio marítimo terrestre y la ventaja o beneficio diferencial obtenido con ello, y no un impuesto.

CUARTO.- Se debe indicar que en el reglamento del plan regulador de Playa Santa Teresa establece una serie de usos permitidos y condicionales, con el fin de que se pueda dar una explotación adecuada de la parcela en concesión. Que no se puede justificar el valor del avalúo por el hecho de no contar con un uso de más o menor explotación.

Además las zonas de protección si disponen de una serie de usos permitidos y condicionales, definidos en el plan regulador vigente de Playa Santa Teresa, los cuales son usos permitidos: Áreas de descanso y estar,

Áreas de almuerzo campestre, y senderos peatonales, y dentro de los usos condicionales se pueden realizar ranchos para almuerzos y juegos de niños.

QUINTO.- Se le indica al recurrente que los terrenos en Zona Marítimo Terrestre tienen como fin una explotación sostenible de esta importante franja de 150 m de Zona Restringida. Que los terrenos en Zona Residencial Recreativa, Zona Residencial de Baja Densidad, presentan la capacidad de ser explotados íntegramente con las Zonas de Protección y generar recursos económicos a sus concesionarios.

SEXTO.- Tal y como se indicó en el CONSIDERANDO TERCERO, el canon de Zona Marítimo Terrestre no es un impuesto sino una mera contraprestación pecuniaria que efectúa el concesionario o usuario por el uso y disfrute especial que hace del dominio marítimo terrestre y la ventaja o beneficio diferencial obtenido con ello. Que es la aptitud turística que ostenta la Zona Marítimo Terrestre, siendo una zona de importantes características ambientales y escénicas, lo que la faculta para que sea una zona ampliamente explotable y aprovechable.

SÉTIMO.- Se le indica al señor administrado que los valores asignados a los porcentajes de cánones, son concordes con el Artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, el cual indica textualmente: *“Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre se regularán de acuerdo con la siguiente tabla, aplicada a los respectivos avalúos, para que en adelante se lea como sigue:*

Uso agropecuario 2%

Uso habitacional 3%

Uso hotelero

Turístico o recreativo 4%

Uso comercial Industrial, minero o extractivo 5%” (resaltado es nuestro).

Es por esta razón que en apego a lo dispuesto en dicho artículo, se cobra un canon del 4% para la Zona Residencial Recreativa y un 3% para la Zona Residencial de Baja Densidad. En este aspecto el Concejo Municipal no puede aplicar un porcentaje de canon menor a los fijados, ya que según lo dispuesto en la Reforma al Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N°37882-MP-H-TUR, se requiere de un reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero y en este momento no se cuenta con dicho requisito imprescindible.

OCTAVO.- Se le indica al recurrente que lo indicado en la reforma del artículo 49 en su transitorio único indica lo siguiente: Artículo 4º—Adiciónese un Transitorio Único al Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Decreto Ejecutivo N° 7841 del 16 de diciembre de 1977 y sus reformas, para que se lea como sigue: Transitorio único.—Hasta tanto las municipalidades no emitan la reglamentación a que hace referencia el artículo 49 de este reglamento, aplicarán para efectos del cobro de canon anual, los porcentajes establecidos en dicha norma antes de la presente modificación. Por tanto no es de aplicación de este Concejo lo contrario a lo supra citado.

POR TANTO:

Con base en lo expuesto anteriormente, es que ésta Asesoría Legal recomienda declarar sin lugar el recurso de apelación contra Resolución N° 0012-2016 de la oficina de valoraciones. Por estar éste avalúo realizado de acuerdo a las normas establecidas por el Órgano de Normalización Técnica y el estudio de mercado suministrado a este Concejo por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda y en apego a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N37278-MP-H-T_DDL, publicado en el alcance digital N°153 a la Gaceta N°198 del 12 de octubre del 2012, decreto que viene a modificar los artículos 50, 51, 51 bis y 61 del Reglamento a la Ley 6043, Ley de La Zona Marítima Terrestre. Se recomienda elevar apelación al Tribunal Fiscal Administrativo, a fin de que sea éste quien resuelva, de acuerdo a las disposiciones del artículo 19 de la Ley 7509, Ley de Impuestos Sobre Bienes Inmuebles y su Reglamento.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido fundamento legal sobre Recurso de Apelación en contra de la Resolución CAT – 012-2016 expedida por la oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. Se le indica al recurrente QUE:

- Según consta en el expediente administrativo 2107-2002, correspondiente con la concesionaria Inversiones Tambor S.A., específicamente en los folios 68 y 69, el avalúo vigente, por el cual se cancela la suma de ¢124,161.20 de canon anual, fue realizado en fecha de 14 de mayo del 2002, avalúo efectuado por el Área de Valoraciones de la Dirección General de Tributación. De lo anterior se denota que han transcurrido poco más de catorce años desde realizada dicha valoración, por lo que es natural que los terrenos sufran un aumento en su valoración. Además se debe destacar que el día 19 de marzo del 2009, el Área de Valoraciones de la Dirección General de Tributación, realizó un avalúo al inmueble concesionado a Inversiones Tambor S.A., donde se le asigna un valor total al terreno de ¢139,452,102.00, dicho avalúo corre bajo los folios 147-148 del expediente administrativo. Visto de esta forma, se ha producido una disminución considerable en la valoración actual llevada a cabo por la Oficina de Catastro y Valoraciones, donde se estableció un valor al terreno de ¢87,033,936.00.
- El Artículo 50 del Reglamento a la Ley 6043 establece que los avalúos tendrán una vigencia de cinco años y que los cánones vigentes se ajustaran de conformidad con el nuevo avalúo. Por lo que el avalúo vigente (Avalúo Fiscal N°61-2002) ha cumplido de sobregiro con el plazo establecido para ser renovado.
- Si bien no se ha mejorado radicalmente la infraestructura en la zona, el hecho de que el terreno no cuente con una carretera asfaltada hasta la parcela fue considerado en el cálculo del valor del inmueble. Además de la falta de acera, cordón y caño, los cuales también se han contemplado en el cálculo del Avalúo.
- Pese a las competencias municipales, y según lo regulado en el artículo 13 del Código Municipal donde de acuerdo al plan de gobierno aprobado es facultativo de las municipalidades proveer servicios, también es claro que es una competencia directa del AyA proveer los servicios de agua. Además dentro de la valoración se consideró el aspecto de la no disponibilidad de agua.
- Como se mencionó en el aspecto primero de este CONSIDERANDO el valor de mercado ha disminuido y ello se ve reflejado en el monto del avalúo del año 2016 determinado por la Oficina de Catastro y Valoraciones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, con respecto al avalúo realizado en el año 2009 por el Área de Valoraciones de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda.
- El canon no es un Impuesto, sino es en suma, una mera contraprestación pecuniaria que efectúa el concesionario o usuario por el uso y disfrute especial que hace del dominio marítimo terrestre y la ventaja o beneficio diferencial obtenido con ello, y no un impuesto.
- Se debe indicar que en el reglamento del plan regulador de Playa Santa Teresa establece una serie de usos permitidos y condicionales, con el fin de que se pueda dar una explotación adecuada de la parcela en concesión.
- No se puede justificar el valor del avalúo por el hecho de no contar con un uso de más o

menor explotación.

- Además las zonas de protección si disponen de una serie de usos permitidos y condicionales, definidos en el plan regulador vigente de Playa Santa Teresa, los cuales son usos permitidos: Áreas de descanso y estar, Áreas de almuerzo campestre, y senderos peatonales, y dentro de los usos condicionales se pueden realizar ranchos para almuerzos y juegos de niños.
- Los terrenos en Zona Marítimo Terrestre tienen como fin una explotación sostenible de esta importante franja de 150 m de Zona Restringida. Que los terrenos en Zona Residencial Recreativa, Zona Residencial de Baja Densidad, presentan la capacidad de ser explotados íntegramente con las Zonas de Protección y generar recursos económicos a sus concesionarios.
- El canon de Zona Marítimo Terrestre no es un impuesto sino una mera contraprestación pecuniaria que efectúa el concesionario o usuario por el uso y disfrute especial que hace del dominio marítimo terrestre y la ventaja o beneficio diferencial obtenido con ello. Que es la aptitud turística que ostenta la Zona Marítimo Terrestre, siendo una zona de importantes características ambientales y escénicas, lo que la faculta para que sea una zona ampliamente explotable y aprovechable.
- Los valores asignados a los porcentajes de cánones, son concordes con el Artículo 49 del reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, el cual indica textualmente: *“Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre se regularán de acuerdo con la siguiente tabla, aplicada a los respectivos avalúos, para que en adelante se lea como sigue:*
 - *Uso agropecuario 2%*
 - *Uso habitacional 3%*
 - *Uso hotelero*
 - *Turístico o recreativo 4%*
 - *Uso comercial Industrial, minero o extractivo 5%”* (resaltado es nuestro).
- Es por esta razón que en apego a lo dispuesto en dicho artículo, se cobra un canon del 4% para la Zona Residencial Recreativa y un 3% para la Zona Residencial de Baja Densidad. En este aspecto el Concejo Municipal no puede aplicar un porcentaje de canon menor a los fijados, ya que según lo dispuesto en la Reforma al Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N°37882-MP-H-TUR, se requiere de un reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero y en este momento no se cuenta con dicho requisito imprescindible.
- Lo indicado en la reforma del artículo 49 en su transitorio único indica lo siguiente: Artículo 4º—Adiciónese un Transitorio Único al Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Decreto Ejecutivo N° 7841 del 16 de diciembre de 1977 y sus reformas, para que se lea como sigue: Transitorio único.—Hasta tanto las municipalidades no emitan la reglamentación a que hace referencia el artículo 49 de este reglamento, aplicarán para efectos del cobro de canon anual, los porcentajes establecidos en dicha norma antes de la presente modificación. Por tanto no es de aplicación de este Concejo lo contrario a lo supra citado.

ACUERO N°6

Con todos los votos a favor SE ACUERDA: “1-Declarar sin lugar el recurso de apelación contra Resolución N° 0012-2016 de la oficina de valoraciones presentada por el Sr. Rafael Eduardo MoriceTrejos Presidente y Representante Legal de Inversiones Tambor S.A. por estar éste avalúo realizado de acuerdo a las normas establecidas por el Órgano de Normalización Técnica y el estudio de mercado suministrado a este Concejo por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda y en apego a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N37278-MP-H-T_DDL, publicado en el alcance digital N°153 a la Gaceta N°198 del 12 de octubre del 2012, decreto que viene a modificar los artículos 50, 51, 51 bis y 61 del Reglamento a la Ley 6043, Ley de La Zona Marítima Terrestre.

2. Elevar esta apelación al Tribunal Fiscal Administrativo, a fin de que sea éste quien resuelva, de acuerdo a las disposiciones del artículo 19 de la Ley 7509, Ley de Impuestos Sobre Bienes Inmuebles y su Reglamento.” ACUERDO UNANIME

ARTICULO IX. INFORME DE LA INTENDENCIA

CINTHYA RODRIGUEZ

- a. El 5 de julio a las 5 pm en Rio Frio haremos la Asamblea general para nombrar a las personas que vienen a sustituir a Roberto , a Doña Virginia y a mi persona ya que nosotros éramos miembros de ese Comité
 - b. Banana Beach. Es preocupante lo que paso ahí el día sábado, se supone que teníamos un operativo y la fuerza pública no nos acuerdo, pero si estaban todos (pani, fuerza pública, migración)en la lora amarilla, sitio que tiene todo al día a nuestros funcionarios los amenazaron, yo tuve pedirles que se vinieran porque temí por la seguridad de ella. A mi hermana la esposa del propietario la amedrantó.
- ELADIO, Ya pusieron la denuncia.
- CINTHYA. Yo fui hoy a hacerlo. Y el día 11 tengo una reunión con el director general de la Fuerza Pública

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

Finaliza la sesión al ser las veintiuna horas en punto

Sra. Roxana Lobo Granados	Sr. Dagoberto Villalobos Mayorga
Secretaria	Presidente