

ACTA ORDINARIA N° 49-14

Acta número Cuarenta y nueve - dos mil catorce de la sesión ordinaria que celebra el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano el día de veintitrés de Diciembre del Dos Mil Catorce a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo.

CONCEJALES (AS) PROPIETARIOS PRESENTES

Minor Jiménez Gutiérrez PRESIDENTE Y SINDICO
Juan León Rodríguez
Noemí Rodríguez Cordero
Enio Valenzuela
Ronny Rodríguez Villalobos

CONCEJALES (AS) SUPLENTE PRESENTES

José León Sandoval

CONCEJALES AUSENTES CON JUSTIFICACION

CONCEJALES AUSENTES SIN JUSTIFICACION

Alba Rosa Gómez Espinoza
Josué Villalobos Matamoros
Reina Gloria Cruz Jiménez

ADEMAS LA PRESENCIA DE:

INTENDENTE

Omar Fernández Villegas

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

- I. **Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión**
- II. RATIFICACION ACTA ORDINARIA 48-14 y EXTRAORDINARIA 28-14
- III. CORRESPONDENCIA
- IV. MOCIONES
- V. INFORME DE LA ADMINISTRACION
- VI. ASUNTOS VARIOS

I. RATIFICACION QUORUM Y ORDEN DEL DIA

Se aprueba

II. RATIFICACION ACTA ORDINARIA 48-14 Y EXTRAORDINARIA 28-14

a. Ratificación acta ordinaria 47-14

Se somete a ratificación el acta ordinaria 47-14 la cual se ratifica en todas sus partes.

b. Ratificación acta ordinaria 48-14

Se somete a ratificación el acta ordinaria 48-14 la cual se ratifica en todas sus partes.

c. Ratificación acta extraordinaria 28-14.

Se somete a ratificación el acta extraordinaria 28-14 la cual se ratifica en todas sus partes.

III CORRESPONDENCIA

- a. **Lic. German Mora Zamora. Gerente de área fiscalización de servicios para el desarrollo local. Contraloría General de la Republica.** OFICIO 11680. ASUNTO. Indicaciones en relación con el presupuesto inicial que regirá en el ejercicio económico de 2015 para la municipalidad de Puntarenas. SE CONOCE
- b. **Arq. Antonio Farah. Lider proceso de Planeamiento Turístico. Instituto Costarricense de Turismo.** Oficio MPD-ZMT 713-2014. ASUNTO. Comunicación de resolución de junta directiva donde solicitan al Concejo Municipal de Cóbano iniciar proceso administrativo con el Concesionario Bosque Areyis por aparentes irregularidades señaladas por el Sr. Richard Sommer.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido oficio MPD-ZMT 713-2014. del Instituto Costarricense de Turismo donde comunican resolución de junta directiva donde solicitan al Concejo Municipal de Cóbano iniciar proceso administrativo con el Concesionario Bosque Areyis por aparentes irregularidades señaladas por el Sr. Richard Sommer.

-Que desconocemos si es posible iniciar otro proceso contra Bosque Areyis S.A. o si existe contenido presupuestario para esto

ACUERDO N°1

SE ACUERDA: “Dar pase de este documento a la Intendencia Municipal para que nos emita una respuesta a esta solicitud para la sesión del día 13 de Enero del 2015”. Votan los concejales Enio Valenzuela, Ronny Rodríguez, Minor Jiménez y Juan León. Se abstiene de votar la Concejala Noemy Rodríguez la cual indica que no entiende porqué eso viene para el Concejo.

- c. **Carolina Chavarría Pozuelo. Directora. Nicoya Península Waterkeeper.** ASUNTO. Informa que son una ONG sin fines de lucro cuya misión es monitorear proteger y restaurar la calidad del agua en los ríos costeros y ecosistemas marinos, agregan que presentaron un proyecto ante la Organización de Estados Americanos y entre más de 100 propuestas fue seleccionado y el objetivo del proyecto es poner en práctica nuevos métodos para el manejo de desechos líquidos y sólidos y como actividad proponen la construcción de un sistema adecuado de tanque séptico y drenaje para el salón comunal de Santa Teresa para el manejo de las aguas negra y de una biojardinera para el manejo de aguas grises, diseño de un sistema de recolección de la grasa obtenida en las trampas de grasa de un 30%-40% de los restaurantes de nuestra zona que alimentara un biodigestor que producirá gas para fines comunitarios, apoyo a iniciativas de reciclaje y celebración de una feria ambiental en los meses de junio-julio 2015. Para realizar el proyecto solicitan el aval para el uso de una porción del terreno de propiedad municipal en el que está ubicado el salón comunal de Santa Teresa

CONSIDERANDO

-Solicitud que realiza la empresa Nicoya Península Waterkeeper de una porción de terreno ubicada en el área donde se ubica el salón comunal de Santa Tera para la realización de un proyecto

ACUERDO N°2

SE ACUERDA: Dar pase de esta solicitud a la Asesora Legal Lic. Francil Herrera para que nos emita un criterio al respecto. Para el día 13 de Enero del 2015” ACUERDO UNANIME

- d. **Lic. Ronny Montero. Administrador Tributario.** OFICIO ADT-283-2014. ASUNTO: **ELIMINACION DE PENDIENTE POR ACTIVIDADES QUE YA NO EXISTEN O BIEN EN EL LOCAL YA SE ENCUENTRA OTRA ACTIVIDAD CON PATENTE.**

Que se llevó a cabo inspección en todo el distrito para corroborar las actividades que cuentan o no con patente municipal.

Que al mismo tiempo se verifico el cierre e inactividad de actividades que poseen cobros de hace muchos años, y mediante inspección se verifico que dichos comercios ya no existen.

Dichos montos están incrementando las cuentas por cobrar por lo que es necesario eliminarlos del sistema y así evitar que continúen generando intereses, por cuentas que son incobrables.

Se adjunta la lista y el informe del inspector Luis Mayorga. Se conoce

IV. MOCIONES

Se dispensa

V. INFORME DE LA ADMINISTRACION

DPTO DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

- a. **Lic. Marianela Molina Araya. Gestora Legal.** OFICIO L-ZMT-159-2014. **Asunto:** Resolución de recursos presentados a avalúos hechos de propiedades existentes en Zona Marítimo Terrestre con jurisdicción el **Concejo Municipal de Cóbano.**

Intendencia del Concejo Municipal de Cóbano.

Concejo Municipal de distrito de Cóbano de Puntarenas.

Asunto: Resolución de recursos presentados a avalúos hechos de propiedades existentes en Zona Marítimo Terrestre con jurisdicción el Concejo Municipal de Cóbano.

Sin entrar a conocer temas de fondo es importante mencionar lo que la norma indica, expresamente Ley 7509, Impuesto Sobre Bienes Inmuebles Artículo 19. *Recursos contra la valoración y el avalúo En todas las municipalidades, se establecerá una oficina de valoraciones que deberá estar a cargo de un profesional capacitado en esta materia incorporado al colegio respectivo. Esta oficina contará con el asesoramiento directo del Órgano de Normalización Técnica.*

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.

La resolución podrá recurrirse ante el Tribunal Superior Contencioso- Administrativo, de acuerdo con el artículo 83 y siguientes de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

(Así reformado por el artículo 1º, inciso j), de la ley No.7729 de 15 de diciembre de 1997)

(Así modificada su numeración por el artículo 2, inciso c), de la ley No.7729, que lo trasladó del 17 al 19)

Listado de avalúos a ser cobijados por la presente actuación:

Ligia Flores Guevara, en representación de Iguanas Gordas Sociedad Anónima, ced 3-101-416931, presenta recurso de aclaración y adición, de revocatoria y extraordinario de revisión en subsidio, ante el Concejo Municipal de Cóbano en fecha del 07 de mayo 2009, contra el avalúo 403-2008.

Jorge Jiménez Cordero, presenta recurso de apelación, ante el Concejo Municipal de Cóbano en fecha del 07 de mayo 2009, contra el avalúo N° 403-2008.

Gamboa Belles Limitada.

Santa Teresa Surf Spa Sociedad Anónima.

La casa de la Luna Sociedad Anónima.

Santa Teresa Sociedad Anónima.

Estrella de Santa Teresa Sociedad Anónima.

Sociedad Hotelera el Almendro Sociedad Anónima.

Leyendas de San Martín Sociedad Anónima.

Nuestra familia Sociedad Anónima.

Leopardo Cazador Sociedad Anónima.

Helado domingo de Manzanillo Sociedad Anónima.

Olas buenas de Santa Teresa Sociedad Anónima.

Sundance View Sociedad Anónima.

Malinches Rojos Sociedad Anónima.

Exportaciones internacionales R Sociedad Anónima.

Victoria Quirós Ramírez.

Silver Beardedgrass Sociedad Anónima.

Buenos Vientos del mar Sociedad Anónima.

Inversiones Pachamama Sociedad Anónima.

Trópico Latino Sociedad Anónima.

Verde ventura de Montezuma Sociedad Anónima.

Iguanas Gordas Sociedad Anónima.

A Continuación la lista de avalúos que hace pase el Ministerio de Hacienda, al Concejo Municipal del distrito de Cóbano de Puntarenas cuando se llevó a cabo la reforma a los artículos 50, 51 y 51 bis de la ley 6043, en el año 2012.

Tierra esperanza Limitada.

Mist Blue Limitada.

Gestión Gama Sociedad Anónima.

Daracla R.D.S.R.L.

Asociación protectora de la Península de Nicoya.

Rayo Verde Sociedad Anónima.

Industrias Sheridan Sociedad Anónima.

Corporación Extimex Centroamérica Sociedad Anónima.

Nube Flotante Sociedad Anónima.

Tres Palmas Sociedad Anónima.

Colemu Sociedad Anónima.

Carranza León S.R.L.

Bosque Arelys Sociedad Anónima.

Sabor y Sentimiento Sociedad Anónima.

Víctor Eduardo Murillo Rodríguez.

Paisajes Privilegiados Sociedad Anónima.

Primavera Azul del Colorado Sociedad Anónima.

Jubilarse y chismee SRL.
Inversiones Tambor Sociedad Anónima.
Los Guisaros Verdes Sociedad Anónima.
Desarrollos costeros del Pacífico Sociedad Anónima.
José Roldan Rivera.
Zenón Alfredo Cortés Castrillo.
H.F. de Mar Properies SRL.
Villas Almendros SRL.
Santa Teresa Quebrada del Norte SRL.
Santa Teresa Quebrada del Sur SRL.
Lifranpo LTDA.
Surfarenas de Santa Teresa Sociedad Anónima.

Haciéndose un leve recorrido por los recursos presentados, tomando en cuenta una de los factores fundamentales de éstos se ve reflejado la extemporabilidad en la que se encuentra la administración para proceder correctamente, por tal razón es necesario y más que evidente la necesidad de realizar los nuevos avalúos.

Conclusión:

Esta asesoría legal considera oportuno que el Concejo Municipal de Cóbano de Puntarenas, acoja los recursos presentados, por encontrarse presentados a la administración desde hace más de los quince días hábiles que faculta la ley a la administración para resolver, por ende al hallarse fuera de tiempo para resolver la administración debe respetar el derecho del administrado, sin embargo siempre debe velar por el bienestar de la administración y por ende ese interés difuso que le corresponde tutelar.

Siendo esto así, es menester realizar todos los avalúos que se han supra citado nuevamente, esto con el fin de resguardar el interés público que debe con esmero resguardar y que además cobija al administrado, de manera que conviene proceder a realizar un proceso sano, protegiendo por ende los intereses/ derechos de ambas partes.

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido oficio I-zmt-159-2014 de la Gestora Legal del departamento de Zona Marítimo Terrestre sobre recursos presentados a avalúos hechos de propiedades existentes en Zona Marítimo Terrestre del Distrito de Cóbano.

-Que informa que se nota la extemporabilidad en la que se encuentra la administración para proceder correctamente

ACUERDO N°3

SE ACUERDA: 1. “Acoger el recurso presentado, y solicitarle a la Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre la realización del avalúo correspondiente a la propiedad ubicada en la zona marítimo terrestre de nuestro distrito, de las siguientes empresas y personas:

Iguanas Gordas Sociedad Anónima
Gamboa Belles Limitada.
Santa Teresa Surf Spa Sociedad Anónima.
La casa de la Luna Sociedad Anónima.
Santa Teresa Sociedad Anónima.
Estrella de Santa Teresa Sociedad Anónima.
Sociedad Hotelera el Almendro Sociedad Anónima.
Leyendas de San Martín Sociedad Anónima.
Nuestra familia Sociedad Anónima.
Leopardo Cazador Sociedad Anónima.
Helado domingo de Manzanillo Sociedad Anónima.
Olas buenas de Santa Teresa Sociedad Anónima.
Sundance View Sociedad Anónima.
Malinches Rojos Sociedad Anónima.
Exportaciones internacionales R Sociedad Anónima.
Victoria Quirós Ramírez.
Silver Bearddgrass Sociedad Anónima.
Buenos Vientos del mar Sociedad Anónima.
Inversiones Pachamama Sociedad Anónima.
Trópico Latino Sociedad Anónima.
Verde ventura de Montezuma Sociedad Anónima.
Iguanas Gordas Sociedad Anónima.
Tierra esperanza Limitada.
Mist Blue Limitada.
Gestión Gama Sociedad Anónima.
Daracla R.D.S.R.L.
Asociación protectora de la Península de Nicoya.

Rayo Verde Sociedad Anónima.
Industrias Sheridan Sociedad Anónima.
Corporación Extimex Centroamérica Sociedad Anónima.
Nube Flotante Sociedad Anónima.
Tres Palmas Sociedad Anónima.
Colemu Sociedad Anónima.
Carranza León S.R.L.
Bosque Arelys Sociedad Anónima.
Sabor y Sentimiento Sociedad Anónima.
Víctor Eduardo Murillo Rodríguez.
Paisajes Privilegiados Sociedad Anónima.
Primavera Azul del Colorado Sociedad Anónima.
Jubilarse y chismee SRL.
Inversiones Tambor Sociedad Anónima.
Los Guisaros Verdes Sociedad Anónima.
Desarrollos costeros del Pacífico Sociedad Anónima.
José Roldan Rivera.
Zenón Alfredo Cortés Castrillo.
H.F. de Mar Properies SRL.
Villas Almendros SRL.
Santa Teresa Quebrada del Norte SRL.
Santa Teresa Quebrada del Sur SRL.
Lifranpo LTDA.
Surfarenas de Santa Teresa Sociedad Anónima.

2. Debido a la importancia de este trámite por favor darle prioridad y empezar a Atenderlo inmediatamente.
ACUERDO UNANIME

b. Lic. Marianela Molina Araya. Gestora Legal. OFICIO L-ZMT-161-2014. Asunto: Recomendación para no cancelar concesiones otorgadas y que no cuentan con los servicios básicos para el desarrollo del proyecto.

Como es sabido ya, el objetivo de otorgar en concesión la Zona Marítimo Terrestre, es para el desarrollo de la zona, es por tal razón que los administrados deben presentar entre sus documentos durante el trámite de concesión un perfil de proyecto a desarrollar, para ello la junta directiva del ICT mediante acuerdo regula el tema; a continuación un extracto:

“...Se acuerda: (...) las municipalidades que dentro de los contratos de concesión se establezca un plazo perentorio para el inicio de las obras del proyecto que ofrece ejecutar el concesionario, bajo pena de que se inicie el procedimiento de cancelación de la concesión, el cual no debe ser mayor a veinticuatro meses después de formalizado el contrato.”

d) *Ante el incumplimiento de algunas de estas condiciones, la Municipalidad deberá iniciar el proceso de cancelación de la concesión a efecto de otorgarla a otra persona física o jurídica con capacidad y disposición real de ejecutar el proyecto...”*

Sin embargo, este criterio ya acogido por este Concejo Municipal no debe ser vinculante en los casos que no se cuente con agua potable, pues los planes reguladores establecen que como parte de los requisitos para el desarrollo del proyecto entre otros requisitos (...) “...*Carta de disponibilidad de agua potable (según requisitos del departamento de fomento del ICT)*...”

De igual manera indica el Reglamento de **Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo** indica “Artículo II.5.- *Documentación técnica necesaria para permisos de construcción de edificios. Para la obtención de permisos de construcción, se seguir n los instructivos elaborados por la Comisión Revisora de Permisos, sin perjuicio de que otras entidades gubernamentales pidan documentos adicionales.*” Establecido este Concejo Municipal, entre los requisitos para permiso Municipal de construcción realizado por el Concejo Municipal del distrito de Cóbano, “...9 - *Carta de disponibilidad de agua, corresponderá a la ASADA o AyA de la localidad donde pretende contruir...*”

De manera que al no poder se exigir lo imposible – **principio general de derecho** – no se les puede exigir por parte de este Concejo Municipal a los administrados desarrollar los proyectos mencionados en los contratos de concesión, en los lapsos establecidos ahí, en los lugares en los que no cuenten con el servicio de agua potable. De tal manera que no incurrn tampoco en incumplimiento contractual los administrados que se encuentren en estas condiciones.

Conclusión:

Esta asesoría legal considera oportuno que el Concejo Municipal de Cóbano de Puntarenas, acoja el presente criterio y que tome como acuerdo que los concesionarios actuales y futuros que se encuentren en esas condiciones (no cuentan con agua potable), habiendo demostrado dicha condición por medio de una certificación del AyA o ASADA, donde claramente indique que en la zona que pretende desarrollar no cuenta con agua potable, se les otorgue el beneficio de desarrollar su proyecto hasta que cuente con los servicios requeridos, sea agua potable.

CONSIDERANDO

-Que se ha conocido oficio N° L-zmt.161-2014 de la gestora legal donde recomienda no cancelar concesiones otorgadas y que no cuentan con los servicios básicos para el desarrollo del proyecto.

ACUERDO N°4

SE ACUERDA: “Acoger criterio emitido por la gestora legal mediante oficio L-ZMT 161-2014 donde recomienda no cancelar concesiones otorgadas y que no cuentan con los servicios básicos para el desarrollo del proyecto, para ello deben demostrar ante el departamento, que en la zona dada en concesión y donde se debe desarrollar el proyecto, no existe el servicio de agua potable y se le otorgue el beneficio de desarrollar su proyecto hasta que el sector se cuente con dicho servicio”. ACUERDO UNANIME

c. Mariela Céspedes Mora. Coordinadora a.i. Dpto. OFICIO ZMT-197-2014. ASUNTO: Respuesta Acuerdo Numero 4 de la Sesión Ordinaria Numero 43-14, Artículo III, Inciso e.

Por medio de la presente me permito saludarles y al mismo tiempo referirme a lo solicitado por la Asociación de Desarrollo Integral de Mal País –Santa Teresa, en cuanto a ignorar algunos de los usos solicitados para la zona de parque establecida en el plan regulador del sector costero de playa Carmen además de la posibilidad de que el convenio de administración surge la posibilidad de hacer algo mas y proceder a la corrección del acuerdo de Concejo CMDCS 046-2014 , por lo que a continuación les informo:

Que según como recomendé mediante pase número ZMT-012-2014 de fecha 19 de febrero del 2014 dirigido a este Concejo Municipal en el cual indique “...recomiendo solicitar la información solicitada y cuando esta sea presentada se proceda con su estudio para que posteriormente se convoque a una reunión para que sea expuesto lo solicitado esto con el fin de aclarar cuáles son sus pretensiones en cuanto a los términos del convenio, esto con el fin de valorar si procede o no lo solicitado” Y según como se indica en el documento aportado por la Asociación no se está haciendo referencia a los términos del convenio por lo que nuevamente les recomiendo solicitar la información para que la asesoría legal proceda a su valoración y se fije la fecha de la reunión para que sea expuesto lo solicitado.

En cuanto a la modificación del acuerdo del Concejo será este Concejo Municipal el competen a realizar dicha modificación, ya que esta no es una potestad administrativa.
Se adjunta oficio ZMT-012-2014.

En conocimiento de lo anterior SE DA PASE A EL CONCEJO MUNICIPAL, para lo que corresponde.

MINOR. Lo correcto es que el departamento convoque la reunión y nos avise a nosotros.

VI. ASUNTOS VARIOS
SE DISPENSA

Finaliza la sesión al ser las dieciocho horas en punto.

Roxana Lobo Granados
SECRETARIA

Minor Jiménez Gutiérrez
PRESIDENTE

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