

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



1

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Acta de la Sesión Extraordinaria N° 196-2018 celebrada por el **Concejo Municipal de Distrito de Paquera** a las **Nueve** horas del **Quince de Noviembre** del **Dos Mil Dieciocho**, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal.

DIRECTORIO PERMANENTE PRESENTE

PRESIDE: LA SEÑORA TERESA GONZÁLEZ VILLALOBOS-CONCEJAL PROPIETARIA, en ausencia del señor Presidente Municipal y Vicepresidenta (Artículo 33 Código Municipal).

CONCEJALES PROPIETARIOS: RONALD MELLADO FERNANDEZ, CARLOS LUIS RODRÍGUEZ VINDAS, FRANCISCO CAMARENO RODRIGUEZ.

Comprobado el cuórum. (4)

PRESENTES: INTENDENTA MUNICIPAL: SIDNEY SÁNCHEZ ORDÓÑEZ. **VICEINTENDENTE:** ALCIDES GONZÁLEZ ORDÓÑEZ. **ASESORA LEGAL:** LANATH CHACÓN GRANADOS.

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL: LIDIETH ANGULO FERNÁNDEZ.

AUSENTES: Presidente Municipal: Eduardo González Sánchez. (Sindico Propietario). **Vice Presidenta:** Yorleny Alfaro Mendoza (**Síndica Suplente**). **Concejales Suplentes:** Yadira Castro Hernández- Francisco Jiménez Valverde, Argerie Anchía Jiménez, Alexander Siles Paniagua.

Oración: Teresa González Villalobos.

ORDEN DEL DIA

PUNTO UNICO: Conocer la Resolución del Órgano Director.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



2

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA 15 DE NOVIEMBRE 2018
No.196-2018

CONTANDO CON LA PRESENCIA DE:

NOMBRE	CEDULA	ORGANIZACIÓN
LIC. MIGUEL ANGEL CARRANZA CÉSPEDES	2-263-616	ORGANO DIRECTOR Abogado independiente
PUBLICO PRESENTE:		
MARVIN LORIA ROJAS	6-158-206	ADIP (Presidente)
FRANKLIN CASTRO RAMÍREZ	6-225-135	MI PRENSA CR.COM

PUNTO UNICO: Conocer la Resolución del Órgano Director.

CASO INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A conocida como Isla Chiquita.
Ubicada en Isla Jesucita de Paquera.

La Señora Teresa González Villalobos, quien ocupa la Presidencia; saluda y concede el espacio, para que exponga:

-Se presenta el señor Miguel Ángel Carranza Céspedes: para mí como Órgano Director de este procedimiento es un honor estar con ustedes, en esta mañana. Debo manifestarles que mi responsabilidad como Órgano Director es venir a hacer entrega formal del expediente que he tramitado y las recomendaciones finales a las que yo como Órgano Director llegué, no se estila el Órgano Director exponga, al menos la práctica mía ha sido esa, como Órgano Director les entrego el Expediente que procedo a hacer en este acto, este es el expediente completo con la prueba aportada. Este es el oficio para que ustedes me firmen el recibido, junto con las recomendaciones que ya fueron notificadas a este Concejo y a la empresa investigada. Hago entrega también de las conclusiones a las que llegué. Al inicio siento tal vez un poco de presión o estrés, porque el rumbo que vamos a tomar es un poco diferente a lo que traigo planificado, empezando porque traía unas diapositivas para explicarles en detalle las resoluciones a las que llegué y no la vamos a poder presentar. Señores Órgano Decisor entiendo que este asunto es de eminente interés público, que la comunidad está muy interesada en la resolución a la que se llegue y que las recomendaciones que se aportan y el hecho de que ustedes sometieran a escrutinio de un abogado independiente fuera de la Municipalidad para que analizara este caso, es verdaderamente importante y encomiable por parte de Ustedes. Así es que yo voy a ser un tanto informal, quiero que conversemos tranquilos, sin presiones, porque de lo contrario yo me limito a lo que traigo escrito y entonces tal vez no sea tan enriquecedor para ustedes.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



3

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Ese expediente me costó tres meses de mi vida, para mí fue interesante, aprendí muchísimo y puedo decirles que hay dos escenarios posibles.

Un escenario es: Que el criterio emitido por la Asesora Legal tenga razón.

El otro escenario es: Que ese criterio emitido por la Asesora Municipal no tenga razón. Si el resultado del análisis de ese expediente da para decir: “Señores Órgano Decisor el criterio de la Licda. Lanath Chacón está dentro del marco de la legalidad y sus recomendaciones son atinadas, entonces Ustedes se enfrentaría a la toma de decisiones súper delicadas; una de ellas sería entonces decir: *“Bueno si es así este Órgano Decisor plantea la necesidad de llamar a la empresa y decirles: Señores tenemos una ilegalidad aquí, planteada aquí, y por tanto ustedes van a tener que desocupar Isla Chiquita”*.

Pero hay una realidad grande que Ustedes no podrían llamar a esa empresa y decirles váyanse así tan fácilmente. ¿Por qué?, porque Ustedes tendrían que cubrir una indemnización a una empresa que ha invertido millones de colones, y no sé si hasta de dólares, no tengo ese dato. Entonces, el asunto sería que Ustedes como Municipalidad enfrentarían un proceso jurisdiccional tremendo, donde tal vez no les alcance el presupuesto que tengan de la Municipalidad para pagar ese proceso, ese es un escenario.

El otro escenario es: Que analizado el Expediente con base en la prueba aportada que dicho sea de paso es de mucha calidad, se diga que el criterio externado por la Licenciada Chacón no aporta los suficientes criterios como para decir que el permiso de uso de suelo es ilegal.

Entonces el escenario es otro, es decir: “Señores Empresa el permiso que de acuerdo al reglamento se les otorgó para que Ustedes instalaran y ejecutaran el proyecto de las tiendas de campaña y restaurante, bar y el resto de cosas, está apegado a derecho por tanto pueden continuar tranquilos”. Ese es el otro escenario. Les hago esta introducción porque yo necesito que ustedes introspecten la toma de decisión que hoy o no sé cuándo tomarán. Tomen esto como una **INTRODUCCIÓN**.

Ahora bien, voy al proceso que yo lleve: Este Procedimiento Ordinario de Nulidad Absoluta Evidente y Manifiesta que Ustedes instauraron ha sido llevado a los principios Constitucionales que nos rigen en esta materia, se aplicó con todo rigor un análisis jurídico de las leyes que tienen que ver con él. Se analizó con toda conciencia el Reglamento que Ustedes dictaron. Y no escapa este Órgano Director saber que un mes antes de que se firmara el Convenio, fue aprobado ese Reglamento. No escapan esos detalles.

Entonces así las cosas, voy a decir lo siguiente: El Criterio externado por la Licenciada Lanath Chacón este Órgano Director lo avala, considerando que fue emitido en un momento determinado oportuno y que ella analizó la figura de la Concesión, en ese sentido utilizó una norma jurídica inscrita en la Ley 6043, que es el artículo 42 que dice claramente que solamente con aprobación legislativa

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



4

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

es posible otorgar una concesión en la zona marítimo terrestre. En ese sentido este Órgano Director dice el criterio tiene razón, tiene que entenderse que la Licenciada Chacón no tenía los elementos con que hoy cuenta este Órgano Director para el análisis de ese expediente en total y tiene que tomarse en cuenta por Ustedes de que ese criterio que ella externó lo hizo en demasiado corto tiempo y que por tanto no le era posible extender su criterio a otras figuras que contempla el ordenamiento jurídico, por eso en ese sentido este Órgano Director avala el criterio que ella externó, pero no quiere decir que se llegue a esas mismas conclusiones.

EN RESUMEN: Se siguió un debido proceso ajustado a las normas constitucionales, legales y reglamentarias. No les quepa la menor duda de que así fue. Y que las recomendaciones que se emiten son recomendaciones ajustadas a la prueba incorporada al expediente. Ni un solo detalle queda en el expediente sin su prueba, porque en eso los jueces en este caso Ustedes Órgano Decisor y yo Órgano Director, que actuamos como tales no podemos escribir cosas que no estén ajustadas a la prueba incorporada al expediente. Bien, algunos elementos que les voy a compartir, primero que nada había que considerar la competencia que tiene el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, o no tiene para firmar el Convenio con la Empresa INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A, para llevar a cabo su proyecto de Tiendas de Campaña, Spa, Restaurante, muelle, para que lo utilicen las visitas. Entonces un elemento importante de vital importancia es poder decir: *“Señores Concejo Municipal de Distrito Ustedes tienen la competencia dada por la Constitución, por la Ley y por el Reglamento para tomar ese acuerdo, para autorizar ese convenio y que el mismo se ejecute. Porque díganme Ustedes Señores ¿Qué pasa si no se analiza ese aspecto? Podría ser cuestionado este informe que estoy rindiendo, podría salir de aquí la comunidad u otros entes, incluso el Concejo Municipal de Puntarenas podría decir: “Señores del Concejo Municipal de Distrito de Paquera Ustedes no tienen competencia para tomar una decisión como la autorización de ese proyecto”. Ustedes saben los antecedentes, Ustedes saben cómo fue ya ellos habían autorizado en el 2002, si no me equivoco, entonces había que analizar esa competencia. Y bueno, no voy a entrar en ese detalle, porque para eso están las recomendaciones finales ahí está con lujo de detalles todos estos aspectos y tengo que decirles que analizado así: “Sí, Ustedes Concejo Municipal de Distrito de Paquera tienen toda la competencia para firmar ese convenio con esta empresa y con cualquier otra empresa en su territorio en la zona marítimo terrestre”. Se las da la Constitución Art. 172, se las da la Ley General de Administración Pública y se las da la Ley de creación de los Concejos Municipales de Distrito, creo que el artículo 3 si no me equivoco. Así que señores el acto que Ustedes emitieron es válido porque ustedes tienen la competencia, para firmar eso. Otro aspecto es importante considerar. ¿Cuál es el objeto de este procedimiento?*

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



5

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

EL OBJETO DE ESTE PROCEDIMIENTO ES: Sencillamente es averiguar la verdad real de lo que está aconteciendo de los hechos que se están analizando. Y ¿Cuál es el motivo por el cual Ustedes dictaron ese acto Administrativo?

Lo explica muy bien. Recuerdo una frase que alguien decía: que aunque no existiera legislación, aunque no existiera reglamento, este Concejo Municipal de Distrito de Paquera tenía que sentirse orgulloso porque al firmar este Convenio, lo que estaban haciendo era procurar el bienestar para la comunidad, buscar fuentes de trabajo y hacer crecer a la comunidad en toda su dimensión, social, económica y de proyección a la comunidad costarricense y más allá. Ese motivo externando en ese documento es razón suficiente para decir: *“El acto emitido está justificado”*. Entonces, este Órgano se dedicó a buscar esos recodos que tienen que ver con Derecho Administrativo. Se los quise presentar así fácil, para que entremos en un coloquio, antes de una exposición magistral de Derecho y cosas así, que no me gusta, prefiero sea sencilla. Obviamente, otro aspecto que analice es la prueba, vean Señores la prueba es tan clara en este expediente que es irrefutable lo que escribo en esas recomendaciones.

Tuvimos prueba testimonial muy calificada, se contó con el Encargado de Zona Marítimo Terrestre, que dígame lo que se diga tiene mucha experiencia, se puede estar de acuerdo con él o no, pero si alguien puede cuestionar ese testimonio, entonces puede solicitar testimoniar piezas de ese expediente y aportar la prueba donde indique que vino a mentir aquí, y que entonces incurrió en el delito de falso testimonio y se le traslada al Ministerio Público. Pero para mí como órgano Director de este procedimiento, fue una declaración diáfana, tranquila y yo le creí. Declaró el señor Nelson Marín Mora, ese testimonio fue amplísimo con detenimiento, con una claridad pasmosa, donde incluso le dijo al Órgano Director; este Proyecto que lleva a cabo Isla Chiquita, es tan amigable con el ambiente, es tan bueno para la sociedad Paquereña y puede ser tomado como referencia para otros proyectos del mismo nivel incluso en zona patrimonio natural del Estado. Y ahí están las certificaciones firmadas por él y las declaraciones firmadas por él. Para analizar y que no era objeto de este procedimiento, el Impacto Social se tuvo la Declaración de Jeimy Rocío Conejo Chaves, esta es experta en proyectos de responsabilidad social empresarial. Esta persona nos hizo ver los embalajes que este Proyecto Isla Chiquita desarrolla, nos hizo ver que esta empresa es amigable con el medio ambiente y realiza incluso proyectos de recolección Eco-colones creo que se llama, y que le sirve para ayudar a Escuelas, nos hizo ver a este Órgano Director que recolectan ese montón de basura que tiramos los mal educados ticos a los ríos y va a dar al mar y hace un desastre en nuestros mares. Nos hizo ver que se benefician más de 30 familias directamente dándoles trabajo y proyectándolos en estudio. Entonces quiere decir que el proyecto tiene un impacto social importante para la comunidad Paquereña, y en ese sentido pues se cumple en estos días con un principio importante, es ver cómo salimos del atolladero que

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



6

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

estamos en problemas financieros y económicos. También tuvimos la declaración de Eduardo Berrocal Castellón, encargado de la Empresa DIONES, en explicar en qué consiste este equipo, y nos explicó la eficiencia de estos equipos en el saneamiento de aguas residuales. Estas aguas recicladas con este equipo funcionan perfectamente para riego. Así es que para este Órgano Director no le queda la menor duda de que esta empresa está cumpliendo a lo que se comprometió con Ustedes en la firma del convenio que nos ocupa. Pensaba hablarles sobre algunos datos sobre ¿por qué ustedes son un ente de desconcentración máxima?, pero basta decir que Ustedes tienen la competencia para firmar los convenios, en ese sentido no voy a entrar en ese análisis. Vean Ustedes esta nota que tomé aquí para conversar con Ustedes:

“El impacto social y ambiental de la entrada en operaciones del proyecto Isla Chiquita se puede ver en los siguientes aspectos: 1) El Proyecto es amigable con el ambiente en reducción de productos plásticos, recolección de residuos, utilización de energías renovables, sistemas de medición y certificación de bandera azul, conservación de uso y reforestación, protegiendo el suelo y la vegetación. En el aspecto social se impacta en: la generación de empleo local, encadenamientos comerciales, capacitación de recurso humano y transferencia de tecnología, alianzas estratégicas, se proyecta el turismo a nivel internacional y hay un posicionamiento en la región”.

Si Ustedes van a analizar el expediente o el informe que estoy entregando, todos estos aspectos se detallan mucho más, en las páginas **55, 56, y 57** en el informe final que estoy entregando **consta de 75** páginas. Los hechos **probados son 17** tiene que ver con la tramitología que se dio. **El único hecho no probado es el siguiente:** No se logró demostrar con la prueba acopiada al expediente que exista una nulidad absoluta evidente y manifiesta en el convenio y en su adenda para otorgar el permiso de uso de suelo temporal para el desarrollo turístico de proyecto de tiendas de campaña firmado entre el Concejo de Distrito a través de su Intendencia Municipal de Paquera y la Empresa Inversiones Playa la Isla S.A., puede leerlo en la página 19 de las recomendaciones que estoy dando.

Entonces, así las cosas vamos terminando ya, voy a permitirme únicamente ir al punto que interesa. Porque tengo que decirles que este informe que yo entrego no es vinculante, Ustedes pueden apartarse, pueden decir que este abogado no analizó el caso las recomendaciones que nos está dando no nos sirven sencillamente nos apartamos de ese criterio. Nada más que si toman esa decisión tienen que justificar por qué lo hacen. Bueno, pero antes de esto quiero entrar a un detalle que no quiero que se me olvide: El criterio que justifica el trámite de este Expediente externado por la Licenciada, utilizó básicamente la norma que está escrita en la Ley 6043 sobre todo en el artículo 42 que es muy claro en señalar que solamente la Asamblea Legislativa puede otorgar permisos y concesiones.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



7

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Entonces estamos hablando de dos figuras jurídicas: una es la concesión y otra el permiso de uso. Efectivamente para que se dé la concesión tiene que haber un plan regulador como requisito indispensable tiene que haber declaratoria por parte del ICT declarando zonas turísticas o no. En cambio la figura de uso permiso de uso suelo tiene la característica que es un permiso de uso de suelo precario, que puede ser revocable en el momento que ustedes quieran, no por ocurrencia sino justificando el acto. Ustedes saben que estamos en el derecho administrativo el funcionario público solo puede hacer aquello que la ley lo autoriza hacer. Eso está en el artículo 11 de la Constitución Política y el artículo 11 de la Ley de Administración Pública, entonces si emiten un acto Ustedes tienen que justificarlo. Entonces, esa característica importante de los permisos de uso de suelo Ustedes deben de tenerla presente: que es revocable, por razones de oportunidad, conveniencia, seguridad, por estética. Y que esa revocación está escrita en el artículo 154 de la Ley General de la Administración Pública. Yo les pregunto a Ustedes: ¿Si no existiera ese Reglamento, Ustedes hubieran podido otorgar ese permiso de uso de suelo? No hubieran podido. Y que pasa si les digo, que sí hubieran podido, ¿Me creerían? Explica: el PERMISO DE USO DE SUELO tiene como base el reglamento y está bien porque el reglamento solo le hago dos observaciones, la primera es con respecto a la cláusula de la prórroga automática, porque considero y es una opinión personal que no está escrita en ninguna norma jurídica, yo considero que el Órgano Decisor debió ser más precavido, ¿Por qué? porque está otorgando un permiso que es precario, que puede ser revocable en cualquier momento, que es unilateral. Entonces si yo hubiese sido el órgano decisor hubiera dicho, no en lugar de 2 años prorrogables hasta 16 años, yo me hubiera reservado más, hubiera dicho si lo voy a otorgar pero por un año y prorrogable durante dos o tres años.

-Comenta el señor Carlos Luis Rodríguez Vindas- Concejal Propietario: eso fue lo que yo le había rescatado a ellos, nosotros aquí cuando dimos el permiso fue por dos años, a los dos años el proyecto de Isla Chiquita venía aquí a otorgar nuevamente el permiso ahí se venía si se daba o no se daba, pero al parecer ahí prorrogable automáticamente cómo quedamos nosotros como Concejo. Yo fui uno, ahí están los compañeros, que yo me opuse a los 5 años, yo siempre dije que fuera a 2 años, ¿Por qué? Porque un año para empezar a trabajar y otro para recoger fondos, y después veíamos si habían consecuencias, ahora automáticamente en setiembre se venció y sigue, pero al estar un Órgano, yo fui uno que dije; bueno que lo siga el órgano director, si usted llega y al final dice Isla Chiquita el proyecto procede sigue, pues ok ahí está automáticamente, si se pronuncia que no, lo conduce el órgano director.

-Responde el Lic. Miguel Ángel Carranza: o sea me quito el tiro yo y que aquel se coma la bronca.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



8

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

-Continúa diciendo el señor Carlos Luis Rodríguez: en realidad nosotros lo mandamos a un órgano director porque es más especialista que nosotros, ustedes son los especialistas no nosotros me explico, esa es la posición que hemos tenido, al igual con la Licenciada, si nosotros tenemos un asesor legal para que nos asesores, yo no sé el señor Ronald Mellado o el compañero Francisco, al nosotros no ser abogados ni nada contamos con la asesora legal y lo que hicimos fue avalar el criterio que dio la Licenciada en su momento, que pienso que fue el más óptimo en ese momento, y hubieron compañeros que me trataron de charlatán porque yo fui uno que estuve de acuerdo en este Órgano, ¿Por qué? Porque no es lo mismo que la Licenciada dio su criterio, que además más ya había dado hasta cierto punto que fue su criterio, que diría yo gracias a Dios muy acertado en su momento, su convenio que hizo la administración también, porque en ese momento tampoco teníamos asesor legal cuando se dio ese proyecto, que quede claro que no teníamos asesor legal, cuando la Licenciada se contrata viene y revisa esto y encuentra fallas que gracias a Dios vino a subsanar un montón de permisos que se pusieron a derecho, no es que el Concejo ni el pueblo esté en contra del proyecto y nunca lo hemos estado, eso que Usted decía para 30 familias trabajo, que para las aguas, aquí nosotros lo vimos cuando se vino el proyecto, las aguas para jardines y todo el proyecto en sí. Pero cuando a mí me trataron de charlatán ¿Que para qué se iba a poner un Órgano separado del Concejo? y no es que yo me lavo las manos y que usted tire las cosas aquí, Usted es el especialista como Órgano Director. Ya la Licenciada dio su criterio en su momento lo pasamos donde Usted, nosotros tenemos que respetar lo que diga el Órgano Director, no es que nos lavamos las manos, después de ahí veremos si sigue, ver qué recomendaciones vienen para seguir el proyecto y si no sigue hay que si hay desalojo, ver un montón de detalles, al fin y al cabo se llegue a un acuerdo, pero como Concejo nosotros nos debemos al pueblo, al distrito y el distrito habló que nos sometió a que esto fuera a un Órgano, porque la Licenciada puede llegar y decir que esto está bien ante los ojos de nosotros como Concejo pero ante el distrito es el órgano el que va a dictar, y ese señor que Usted ve sentado ahí es el que va a comunicarle al pueblo es la prensa, entonces qué es lo que pasa, que nosotros como regidores acatamos el criterio de la Licenciada, sino que vimos que era lo más correcto tanto lo analizamos con la parte administrativa, gracias a eso se otorgaron esos permisos, quedamos sujetos a lo de la asamblea, pero Usted dice que si se puede precariamente es cuestión de analizar, pienso que no fue para muchos compañeros que no fue charlatanería como dijeron en ese momento, o de que el Concejo invirtiera en un Órgano Director para solucionar un problema tan delicado como es este, que así lo vi yo en ese momento y así lo tomé yo cuando dio la Licenciada el criterio.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



9

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- Continúa diciendo el Lic. Miguel Ángel Carranza: bueno, aunque no es objeto de este estudio verdad, yo les recomiendo que para futuros permisos de este tipo, razonen más esa cláusula, sean más precavidos, porque Ustedes administran los recursos de todos. En las manos de ustedes está la riqueza o pobreza de la población. Otro aspecto que a mí me llamó la atención y no escapó a mi análisis, aunque no es objeto de este estudio, es con referencia al avalúo el canon no me gustó lo que vi, siento que el avalúo debe ser hecho por un experto, ojalá de Tributación Directa, y tienen que tomarse en cuenta elementos importantes como analizar costos- beneficios ¿Cuánto se gana la empresa por año? ¿Cuánto le queda a la comunidad por año? Porque de acuerdo a lo que se analizó, pude observar que gano yo con unas casitas que tengo para peones en un pedacito de café que tengo en Palmares, que Ustedes con la actividad de la empresa aquí que son de dos manzanas de una belleza escénica única, que Ustedes nada más cobran un millón setecientos mil pesos, a mí me parece que hay un des balance, perdonen, a mí me parece que ese avalúo, ese canon Ustedes lo deben revisar, es que no es de Ustedes, es de la comunidad de Paquera, que no se vale que Ustedes regalen perdonen la palabra un recurso tan valioso como es la Isla Jesucita. Ahora, es una opinión personalísima fuera incluso del objeto del estudio a que Ustedes sometieron, cosa que no escribo en las recomendaciones porque no era objeto eso, si sugiero que el avalúo para fijar el canon sea hecho por un experto y se tome en consideración los costos beneficio que se tiene por metro cuadrado.

- Menciona el señor Carlos Luis Rodríguez Vindas: en su momento se hizo el avalúo, nosotros tenemos Auditor, estuvo en 4 y resto creo que fue, después el mismo Auditor viene y nos baja esa cuota a millón y resto, que nosotros le preguntamos a él, y él nos argumenta a nosotros que hizo las investigaciones en Contraloría y que está donde le autoriza.

- Expresa el Licenciado Miguel Ángel Carranza: Don Carlos voy a interrumpirlo, nosotros ya tenemos canas, no se vale pasar la responsabilidad a los demás, yo tengo que apechugar mis decisiones, y es válida la duda, si algo no me suena bien, como que no calza con la realidad de lo que se está viviendo, a no tengo que buscar, tengo que investigar, y no importa si se sabe leer, escribir o no se sabe, si se sabe inglés o no se sabe, no importa, pero si me suena que algo no está calzando con el principio de la primacía de la realidad yo debo investigar, está bien antes que era en bejuco que andábamos, que viajaban las cartas de Guatemala a Costa Rica, pero hoy con internet, con tanta tecnología informativa como es que no voy a poder investigar.

- El Señor Carlos Rodríguez agrega: si tenemos gente más profesional que nosotros, obviamente uno cree, eso es como que yo le diga que no voy a creer el veredicto que dé.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



10

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Expresa la señora Intendenta Municipal, Sidney Sánchez Ordóñez: Don Miguel yo le difiero a Usted, eso que está diciendo, porque cada uno tiene su rama, porque que le digo: en contabilidad me vienen y me traen algo, yo medio entiendo pero no profundizo que es lo que realmente, yo a Usted si le difiero ahí porque por más que yo me meto a internet y lo otro, si ese no es el campo mío no lo voy a entender, por eso está pasando lo que está pasando nosotros creemos en los profesionales que tenemos aquí.

- Responde el Licenciado Miguel Ángel Carranza: no siga creyendo mejor.

- Continúa diciendo la Intendenta Municipal: eso es lo que le estoy diciendo, desgraciadamente esta Municipalidad es pobre y no tenemos suficiente como para tener cuatro asesores legales, para tener montones de asesores legales que nos den un criterio, y en el momento pecamos de inocentes, solamente como manos levantamos la mano para todo, no es que lo justifique pero en su momento uno creemos en las personas.

- Manifiesta el Lic. Miguel Ángel Carranza: sí Usted tiene razón, seguro yo me estoy equivocando, y tengan razón Ustedes, para eso le pagan a un profesional, pero señores tática Dios nos dotó de algo que se llama sentido común. Hay cosas que son de simple sentido común. Hay otras cosas que son muy técnicas como las que estoy tratando de transmitir y que no estoy utilizando el tecnicismo adecuado, porque precisamente yo quiero que Ustedes me comprendan lo que van a aprobar hoy, o mañana, no sé cuándo, quiero que sea así, voy a retomar la palabra, con respecto a ese reglamento son esas dos observaciones que yo hago, que no son objeto de este estudio dicho sea de paso.

- Menciona la señora Intendenta Municipal: yo fui una de un principio siempre pensé en el bien común en generar empleo, y el día de mañana que nos llamen, porque nos van a llamar, hay denuncias y nos van a llamar, entonces, a mí lo que me ha movido siempre es generar empleo, yo no estoy en contra de Isla Chiquita, a mí el proyecto siempre me pareció magnifico, maravilloso, pero lo que Usted dice, a mí nunca me pareció que a mí llegaran y me exigieran que firmara el convenio, exactamente, era exigido, pero para mí el proyecto ha sido maravilloso, siempre voy a pensar que es un proyecto que ojala el día de mañana pudiera conseguirse el permiso de la Asamblea Legislativa y el proyecto se haga más grande, porque yo no estoy en contra el problema yo lo que estoy en contra, de las cosas como se hicieron, que hagamos las cosas bien, porque el día de mañana, esta que está aquí es la que va a responder por todo, y es la que va a apechugar todo lo que viene, y no solo yo, los regidores también, entonces esas son las cosas, como dice Usted, yo siempre he tenido mi sentido común, y he debatido que las cosas no eran así, pero sin embargo ya se dieron así ni modo.

Agrega el señor Francisco Camareno Rodríguez- Concejal Propietario: por ejemplo; lo que Usted decía tiene mucha razón de que si nosotros nos metemos en esto, tenemos que informarnos, debemos de buscar otras alternativas, porque si te dan un documento y lo desconozco, por ejemplo: yo revisé bien el informe

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



11

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

que nos dio el señor Contador y encontré cosas y me senté a analizarlo, busqué asesoría, y que es lo que pasa si viene un informe del señor Contador y simplemente levantamos la mano, y no sabemos, y no lo hemos estudiado. Usted tiene mucha razón, hay muchas plataformas en la cual debemos de enriquecernos y también deberíamos de tomar cuando se hacen modificaciones presupuestarias que la Municipalidad nos dé capacitaciones en todos los campos, a como se modifican los presupuestos se puede hacer porque ninguno de nosotros venimos aprendidos, las leyes de zona marítimo y todas esas cosas, entonces yo le compro ese argumento a Usted, debemos enriquecernos.

-Continúa el Lic. Miguel Ángel Carranza: es una sugerencia que les hago muy respetuosa, en ningún momento quisiera que se me entienda de otra forma, es simple sugerencia. Entonces señores Órgano Decisor, el Reglamento salvo esas dos objeciones que yo le hago, está en regla es legal. Les decía que si Ustedes hubieran podido firmar ese convenio para ese proyecto si no existirá ese reglamento, les voy a decir que sí se puede, pero no es tan fácil el asunto. Voy a ser un poco petulante, perdonen que sea así. El artículo 154 de la Ley General de Administración Pública dice, ¿Qué firmaron Ustedes un permiso de uso de suelo?

(Da lectura)

Artículo 154.- Los permisos de uso del dominio público, y los demás actos que reconozcan a un administrado un derecho expresa y válidamente a título precario, podrán ser revocados por razones de oportunidad o conveniencia sin responsabilidad de la Administración; pero la revocación no deberá ser intempestiva ni arbitraria y deberá darse en todos los casos un plazo prudencial para el cumplimiento del acto de revocación.

Entonces un razonamiento hermenéutico del ordenamiento jurídico y de interpretación de esta norma ¿Cuál es? Es, que quien hace puede deshacer. Ustedes otorgaron el permiso, porque la Ley los está avalando, ese artículo les dice a Ustedes; si señores Concejo Municipal de Distrito de Paquera Ustedes pueden otorgar ese permiso, y les está diciendo Ustedes también lo pueden revocar cuando quieran con la salvedad que ahí se dice, sin indemnizaciones de ningún tipo para nadie. ¿Por qué? Porque precisamente en eso estriba la precariedad del permiso, en realidad es una simple tolerancia que Ustedes hacen para que esa empresa esté ahí, pero lo justo es que Ustedes le den un tiempo prudencial a la Empresa y les justifiquen por qué les va a decir hasta aquí llegamos, hasta luego, gracias. Tienen que explicar el por qué. ¿Cuáles razones? Seguridad, quien no sabe que las Islas son elementos naturales que pueden ser propicios para el narcotráfico.

- Menciona el señor Francisco Camareno Rodríguez: de hecho que en esa Isla había agarrado un cargamento de 900 kilos de droga.

- Continúa diciendo el Lic. Miguel Ángel Carranza: a bueno no sabía ese dato. ¿Quién no sabe que las Islas no son de extrema belleza escénica? ¿Ustedes saben cuánto valdría un alquiler de esa Isla en España, en Holanda o arriba en

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



12

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

los países nórdicos? Señores no tienen una idea de lo que eso vale, y se los digo porque conozco.

- Expresa la señora Teresa González Villalobos- Concejal Propietaria: Que se gana más contratando a un profesional para que vaya y evalúe no solo este, sino otros más que hay aquí, deja más ganancia pagándole para que lo haga, que quedarnos con estos precios, porque dando más precio van a elevar todos esos canon.

- El Lic. Miguel Ángel Carranza agrega: conste que no estoy diciendo que lo que se haya hecho está mal, estoy diciendo que esos avalúos a mí como que no me gustan. Bueno, esos son los argumentos que se podrían esbozar a la hora de revocar un acuerdo como el que Ustedes firmaron para el permiso de uso de suelo para el proyecto de esta empresa que está llevando a cabo en Isla Jesucita.

- Agrega el señor Francisco Camareno Rodríguez: en realidad no solo esa, si se pone a analizar más desarrollo turístico que hay en la Península, aquí nosotros tuviéramos un superávit, pero hay que ver, ¿Cuál es la forma que se está haciendo?

-Indica el Lic. Miguel Ángel Carranza Céspedes: Bueno eso es una tarea para Ustedes. Entonces, ¿Se podía haber firmado el convenio sin el reglamento? Les voy a ahondar más, se lo voy a poner más difícil, esta Ley es una Ley de tipo general, que debe ser aplicada para aquellos casos también generales como por ejemplo las calles, parques, ríos, pero el problema es que Ustedes están hablando de una Isla eso es otra cosa es otro mundo. Resulta que Ustedes tienen una ley específica, una ley especial y para aplicar este reglamento, esta Ley, Ustedes tiene que tomar en cuenta la Ley especial, en otras palabras si no hay una Ley especial habilitante tampoco podría aplicarse esta Ley General y entonces es necesario los remito, vean a mí me costó mucho llegar a estas conclusiones por eso es que no quiero dejar pasar ese detalle, sea como sea Ustedes me están pagando y quiero ganarme mis frijolitos bien ganados, gracias a Dios soy pobre pero no soy mezquino en poder compartir lo poquito que Dios me ha dejado conocer, esta es la Ley Especial, debe aplicarse antes que la Ley General y antes que cualquier reglamento, dicho sea de paso el Reglamento, Ustedes no pueden legislar a ex novo, no señores porque entonces si estamos fregados, estamos invadiendo una potestad que solo la tiene la Asamblea Legislativa, esta norma solo puede ser aplicada si hay una norma especial habilitante, existe la norma especial habilitante ¿Cuál es? Es el artículo 5, se los voy a leer porque es muy importante, al menos es el análisis que yo hago, obviamente podría diferirse de mis opiniones y de eso se trata el derecho. Dice la norma artículo 5.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



13

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Da lectura:(Ley 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Artículo 5)

“Artículo 5º.- Salvo disposición legal en contrario, solamente la Asamblea Legislativa podrá conceder permisos u otorgar concesiones en las zonas cubiertas permanentemente por el mar, adyacentes a los litorales...”

¿Dónde está la habilitación para aplicar esta Ley?

En este artículo 5, les aseguro que muchos abogados no lo ven; está en esta frase: “Salvo disposición legal en contrario...”

Este Artículo 5 de esta ley (ley 6043) nos manda al Artículo 154 de la Ley General, entonces habilita al ordenamiento jurídico como un todo, para que se aplique una norma general para la firma del convenio que Ustedes firmaron con Isla Chiquita. Y esto para mí no crean que es muy fácil decirlo pero no es muy fácil llegar a esa conclusión: Señores entonces lo que Ustedes hicieron es legal, es a derecho, es constitucionalmente válido, es reglamentariamente válido, tienen la competencia para haber firmado ese convenio, así es que no queda más explicado esto que ver las recomendaciones que les hago. Recuerdan que yo les había explicado que hay un acto que no se prueba que es la ilegalidad de la firma del convenio. Dicen las recomendaciones finales:

Da lectura:

- RECOMENDACIONES FINALES:

En mérito de lo expuesto el Órgano Director procede a efectuar al superior en grado, (que son Ustedes) las siguientes recomendaciones:

1- Confirmar por medio de acto administrativo final del procedimiento y debidamente fundamentado, la legalidad del permiso de uso de suelo en favor de Inversiones Playa La Isla SA, tal cual fue otorgado originalmente en Setiembre 2016, tanto por el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, como por parte de la Intendente Municipal a través del Convenio firmado, por ser el mismo ajustado al bloque de legalidad.

2- Que el Convenio de uso de suelo analizado, el cual se fundamenta en el Reglamento para el otorgamiento de permisos de uso de la zona marítimo terrestre en Distrito de Paquera, publicado en la Gaceta número 159, del veinte de agosto del año dos mil catorce, en ninguna de sus etapas se encuentra viciado de ilegalidad alguna, por lo tanto, todas sus cláusulas y autorizaciones en él consignadas están ajustadas a derecho. (o sea al marco jurídico)

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



14

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

3- Deberá Concejo Municipal de Distrito de Paquera emitir el acto final correspondiente, (en el cual puede o no coincidir con las conclusiones y recomendaciones del presente informe); no obstante a criterio de este Órgano Director en la presente causa se recomienda que no es necesario informar a la Procuraduría General de la República de las razones por las cuales en este caso, no existe Nulidad alguna en las actuaciones Municipales y por ende no se elevaría la petición de autorización de procedimiento de Nulidad ni el expediente administrativo en dicho sentido. Salvo que de común acuerdo el órgano decisor decida lo contrario.

4- En virtud de la legalidad del proyecto, y como consecuencia directa de la misma, se recomienda al Concejo Municipal de Distrito de Paquera, que firme un adendum al Convenio prorrogando la vigencia del plazo según lo establece el Reglamento Municipal vigente, sea 16 años; y/o hasta que se apruebe un Plan Regulator y se otorgue la Concesión. Notifíquese.

-Consulta la señora Sidney Sánchez Ordóñez- Intendente Municipal: Don Miguel, ¿Qué pasa, porque la Procuraduría de la República está esperando este informe?

-Responde el Lic. Miguel Ángel Carranza Céspedes: Espérese que se lo pidan.

- La Señora Intendente Municipal dice: pero es que Usted en el punto 3, está diciendo que no lo elevemos.

-Indica el Lic. Carranza Céspedes: no lo eleven, yo les recomiendo que no lo hagan.

Agrega la señora Sidney Sánchez- Intendente Municipal: ellos a mí siempre me llaman preguntando, si estaba listo el Órgano Director, pero Usted recomienda que no.

Expresa el Lic. Miguel Ángel Carranza: no, no es necesario porque estamos diciendo que lo actuado por Ustedes es legal.

La Licda. Lanath Chacón explica: creo que ella está entendiendo mal, voy a meterme un poquito, él lo que se refiere es que están pidiendo una nulidad evidente y manifiesta, él lo que está solicitando es que no se eleve como la nulidad evidente y manifiesta, informar es otra cosa, que es trámite. Yo les explique a ellos que al ser la nulidad evidente y manifiesta había que elevarlo a la Procuraduría.

Responde el Lic. Miguel Ángel Carranza: así claro de inmediato.

Continúa diciendo la Licda. Chacón Granados: en este caso lo que la procuraduría quiere es como el final del expediente o sea informar eso.

La Intendente Municipal: Ustedes saben bien que lo que es la Contraloría y la Procuraduría están encima.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



15

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Agrega la Licenciada Lanath Chacón: No es nulidad evidente y manifiesta, sino solo como el trámite, nada más, hay que llevarlo pero ya no con el proceso de nulidad evidente y manifiesta, sino solo el expediente. Igual si se lo pide la Fiscalía, lo que sea se da este informe.

Añade el Lic. Miguel Ángel Carranza: Si le piden el expediente se manda.

La Señora Sidney Sánchez dice: lógico porque ellos lo están esperando.

Continúa el Lic. Miguel Ángel Carranza: bueno ahora a Ustedes les queda la tarea como Órgano Decisor tomar la decisión. De mi parte es todo, muchas gracias por la atención que me prestaron, muchas gracias por haberme contratado, créanme que las opiniones que estoy dando están ajustadas a la prueba a la legalidad y sí les aseguro una cosa soy totalmente objetivo en lo que estoy diciendo, eso que quede bien claro. Yo no conozco quienes son los de la empresa, y hasta ahora los conozco a Ustedes, así es que soy totalmente objetivo en eso y soy responsable por esos informes que estoy dando.

Expresa el Señor Carlos Luis Rodríguez Vindas- Concejal Propietario: Agradecerle, que haya tomado todo muy formalmente. También a la Licenciada que dio su criterio muy acertado, y para todos nosotros como Concejo por estar aquí, pues que más claro puede quedar esto. Es a lo que yo siempre aposté, a lo que fuera lo correcto, que fueran profesionales que realmente saben, no sé la licenciada que es lo que recomendaría.

Responde la Licenciada Lanath Chacón: yo no me puedo referir al criterio de él, porque yo ya emití un criterio, si comento el criterio de él es viciar todo.

La Señora Teresa González Villalobos agrega: a don Miguel agradecerle el criterio y compañeros quiero decirle algo a Ustedes: vean como no era malo contratar un órgano que sea experto, nosotros no sabemos nada de esta materia, por eso no hay que discutir, no hay que pelear, es mejor buscar a un experto, alguien que sabe, que sepa lo que está diciendo, porque nada hacemos nosotros con ponernos a pelear si no sabemos lo que estamos diciendo, por eso es mejor buscar alguien que sepa que si sabe lo que está diciendo, y no discutir por lo que nosotros no sabemos.

Comenta la Asesora Legal: aquí hay algo importante que si el Licenciado está diciendo que se permite el uso precario, eso va a ser un precedente porque hay un montón de islas más, Isla Cedros y todo eso, ya con el criterio de él verdad, y acatar esas dos recomendaciones lo que me concierne a mí, no solo el avalúo sino de todo, que el presupuesto de la Municipalidad suba y un experto que venga de Tributación Directa.

Agrega la señora Teresa González Villalobos: y vamos a ganar más pagándole a un experto que quedarnos a lo que estamos recogiendo que son migajas.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



16

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Don Ronald Mellado Fernández-Concejal Propietario menciona: para mí es un orgullo llegar a este el último día de este órgano director, yo me siento contento porque he participado más en esto y he sido un yuyo. Don Miguel muchas gracias, porque nos ha ayudado a que este distrito surja y que nos quite de nuestra cabeza o sentimientos, tanto a la Administración como a nosotros, tenemos una mina pero hay que pulirla y gracias a Dios, hoy Usted nos está ayudando a pulir las bellezas que tenemos para el bienestar y el progreso de nuestro distrito. Aquí hay mucha gente que carece de empleo y tenemos como explotarlo, yo sé que a la Administración le quedó bastante claro, a nosotros sí hacerlo ordenadamente en el marco de la legalidad para seguir con el progreso de nuestro distrito, yo sé que se hace una apertura más como dijo la Licenciada para hacer otras aperturas en otras islas en el marco de la legalidad. Gracias a Dios me siento contento de ser parte de este Concejo Municipal, de esta Administración que hemos tenido pro y contra, ya ahora un buen objetivo con una buena meta. Yo de mi parte voy a pedirle a la Señora que está presidiendo ahorita, Señora Presidenta, que votemos esta recomendación que está dando Usted. Lo felicito don Miguel me demostraste que eres un gran profesional, pido disculpas desde el principio no lo conocía y dudaba de Usted, si le digo una cosa: muchas gracias porque a partir de este momento, esas bellezas que tenemos las vamos a comenzarlas a pulir mediante las recomendaciones que Usted nos dio. Y tenemos una apertura más para que haya más empleo, para que a este Concejo Municipal ingrese la parte que corresponde, hemos cometido errores y gracias por sus recomendaciones, más bien dimos un paso y equivocadamente con esos dos puntos, pero lo podemos remediar, vamos ahora si alguien está interesado en una x isla, vamos a decir: Ministerio de Hacienda por parte de la Administración Municipal valórennos esto para hacer el cobro correspondiente, mediante eso que es dos años prorrogable podemos también hacer un adendum a ese reglamento. Don Miguel de verdad, y sé que los compañeros también, me siento orgulloso, me siento feliz que hoy se cerrará un capítulo y engrandecer más este distrito de Paquera, de verdad me siento muy, muy feliz y sé que esta empresa que nos dio dolor de cabeza pero hoy es un éxito, nos abrió el portillo, porque nosotros tenemos que progresar y es un dinero que entra para el beneficio de nuestro distrito.

Expresa el señor Alcides González Ordóñez- Viceintendente Municipal: me permiten referirme al avalúo como una aclaración, si lo tienen a bien. Nada más para explicarle, Usted tiene razón en cuanto a que debe hacerlo un profesional. El avalúo yo lo hacía con la mejor de las intenciones de hecho me guio por una plataforma de la ONT que dejó montada y marca la valoración de todo el distrito. Le puedo hablar proporcionalmente esa isla antes pagaba, cuando yo hice el avalúo pagaba como 100 mil o 90 mil colones, y pasó a pagar millón setecientos tal vez sea mucho o poco, el avalúo no es algo que pertenece a Hacienda, pero la ley se modificó en zona marítimo y cualquier ingeniero, llámese agrónomo o civil está facultado para hacerlo y es discrecional.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



17

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Porque también para que Ustedes lo sepan Don Freddy nos hizo un avalúo en Punta del Río que arrojó fue mil seiscientos pesos y está en el expediente. Yo le puedo decir proporcionalmente y me siento orgulloso de que si ese aumento se hiciera en los 85 kilómetros de costa y las 5 islas que tenemos pasaríamos de recaudar 13 millones en zona marítimo, a recaudar por lo menos mil y resto de millones si se hiciera proporcionalmente, lo cierto es que nunca he sido cerrado y Usted tiene la razón, y ahora digo no lo voy a volver a hacer, lo hacía con la mejor de las intenciones pero el Señor tiene razón debe ser hecho por un profesional, de hecho hacía un cálculo basado en bienes inmuebles, pero el avalúo nada está escrito en piedra, pueden contratar un profesional que vaya, no garantizo que va a dar más alto o más bajo porque eso es discrecional. Ya la forma de cuestionarlo es en el Tribunal de Hacienda, no soy la persona apta para hacerlo pero quería nada más defender la buena intención porcentual con el que yo lo hice basado en conocimiento y otros avalúos que profesionalmente hizo el Ingeniero, en eso era que me quería referir, muchas gracias por el espacio.

Menciona la señora Sidney Sánchez Ordóñez- Intendenta Municipal: agradecerle a don Miguel, muchas gracias por habernos traído esta información. Qué bueno que Usted le recalcó a los compañeros que no nos conocíamos, porque siempre fui cuestionada de que mi esposo era sobrino de su esposa, no sé ni quienes son ustedes, hasta ahora lo vengo conociendo, que bueno que Usted lo recalcó para que ellos vean que ni siquiera lo conocía, y que nunca manipulé, siempre quisimos que las cosas fueran tal cual era y que los compañeros vean que tampoco hubo mal intención, solo suposiciones que se hacen, porque sí lo ensuciaron mucho a uno en su momento, y aquí se viene a demostrar que ni siquiera ni con el otro bando ni con otros, yo a Usted ni siquiera lo conocía, entonces eso es bueno recalcarlo para que ellos vean, para que no se sigan imaginando cosas que no son.

Agrega el señor Carlos Luis Rodríguez Vindas: esto nos da una enseñanza a todos, aquí está el compañero Ronald Mellado que siempre hablamos de frente y fue uno de los que dijo: que ¿Para qué íbamos a hacer ese gasto de dinero en un Órgano? Y si analizamos bien el asunto, nos queda claro todo con Isla Chiquita y vea el montón de oportunidades que se han abierto en este momento con el resto de las islas. Entonces quiere decir que siempre estuvimos en lo acertado, se acuerda don Ronald cuando hablamos de eso, y hoy Usted dice que gracias, orgullosamente le agradece a don Miguel. Y es gracias a todo el esfuerzo que se hizo empezando por la Licenciada con sus recomendaciones y después por las decisiones que tomamos nosotros como Concejo y por parte Administrativa, no sé si recuerda la señora Intendenta que como se iba a contratar un órgano director, que cuánto se iba a gastar. Y hoy en día que me queda muy claro que estamos a ley, que se hicieron las cosas correctamente, que pueden venir otros proyectos en Isla de Cedros que han

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



18

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

estado por reventar que se puede trabajar tranquilamente sin ningún obstáculo. Don Miguel muchas gracias, ha sido un placer haberlo conocido.

Manifiesta el Licenciado Miguel Ángel Carranza Céspedes: reiterar el agradecido soy yo, Ustedes me dieron la oportunidad de estudiar este caso, yo me he enriquecido en cantidad desde el punto de vista jurídico, ese expediente me tuvo sentando en el escritorio más o menos tres meses a tiempo completo, yo no sé ni cuánto he leído, perdí la noción de cuanto he leído para llegar a escribir esas 75 páginas, un buen libro de derecho vale un montón de plata, un buen libro y yo le aseguro que me he leído varios y lo que aprendí en este caso no es un libro es una enciclopedia. ¿Cómo se llama Usted señor? - Alcides, mire, yo lo que aquí he externado en ningún momento pretende echar por tierra un buen trabajo, una buena intención, lo que he externado es que deben ser más acuciosos simplemente y todos han actuado correctamente, yo no lo conozco a Usted, no conozco a esa gente, lo que sí pueden estar Ustedes seguros de una cosa que a éste señor no se le compra con ningún dinero, sigo siendo pobre, me jacto de tener conocimiento eso sí, pero no me vendo, nadie me compra, solo mi tatica Dios que el día que quiera me jale, ando comiendo arroz y frijolitos tranquilo. Reiterarles que contento estoy, yo venía con un poco de temor no lo niego porque la cosa no era menuda, me alegro mucho de haberlos conocido, muchas gracias, estoy para servirles y ahí les paso la factura.

Indica la Señora Teresa González Villalobos, en la condición de Presidenta Municipal: Muchas gracias no tiene idea, me ha quitado un peso de encima, que satisfacción saber que no estábamos haciendo nada ilegal. Vamos a terne diez minutos de receso.

-Reanuda la sesión transcurridos los diez minutos indicados.

Se consigna en el acta el documento completo entregado por el Órgano Director:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



19

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

ÓRGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO. CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA

MUNICIPALIDAD DE PAQUERA

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA.

**PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO DE NULIDAD ABSOLUTA EVIDENTE Y
MANIFIESTA**

PARTE INTERESADA: INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A

EXPEDIENTE NÚMERO: ODP- CDP- 001.

SE EMITE INFORME FINAL DE CONCLUSIONES

EL ÓRGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO, al ser las siete horas del día doce de noviembre del dos mil dieciocho, en Paquera, Puntarenas; se procede a emitir el informe final de conclusiones respecto al procedimiento administrativo ordinario de Nulidad Absoluta, Evidente y Manifiesta seguido bajo el expediente número ODP- CDP- 001, mismo que fue ordenado por el Concejo Municipal de Distrito de la Municipalidad de Paquera, conforme al acuerdo tomado en sesión extraordinaria 145- 2018, inciso a) de fecha nueve de abril del dos mil dieciocho; nombramiento del Órgano Director y ratificación de las actuaciones de la Intendente Municipal por acuerdo tomado en sesión ordinaria número 152 celebrada el dos de mayo del 2018, artículo cuatro informe de la Intendencia Municipal, con el fin de determinar la existencia de posibles nulidades absolutas, evidentes y manifiestas, del Concejo Municipal de Distrito de Paquera, La Intendencia Municipal, en los actos de suscripción, formalización y ejecución del “Convenio de uso de Suelo” suscrito con la entidad Inversiones Playa la Isla S.A, se resuelve;

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



20

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

RESULTANDO:

- 1.- Que el día 9 de marzo del 2018, la señora Intendenta Municipal, mediante oficio sin número, de folio 398 del expediente administrativo ODP- CDP- 001, solicitó al Departamento Legal Municipal criterio jurídico con relación a la legalidad del *“Convenio de Permiso de uso de suelo temporal entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla S.A, para colocar tiendas de campaña removibles en la zona restringida del sector oeste de la Isla Jesusita, incluyendo un Restaurante, Bar, Spa y un Atracadero para los turistas que lo visiten”*
- 2.- Que el día 4 de abril del 2018, mediante oficio sin número la asesora legal Municipal rinde el criterio jurídico indicado, el cual rola a folios 404 a 399 del expediente administrativo ODP- CDP- 001, y en sus recomendaciones en el punto tercero indica en lo conducente ... *“se le recomienda a la Intendencia Municipal de Distrito de Paquera, iniciar un proceso Administrativo Ordinario de Nulidad Absoluta Evidente y Manifiesta del “Convenio de Permiso de uso de suelo temporal entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla S.A, para colocar tiendas de campaña removibles en la zona restringida del sector oeste de la Isla Jesusita, incluyendo un Restaurante, Bar, Spa y un Atracadero para los turistas que lo visiten”.*
- 3.- Que el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, conoció del criterio legal externado por la Asesora Legal, con relación al convenio suscrito con Inversiones Playa Isla S.A, y en sesión ordinaria número 144- 2018, de fecha 4 de abril del 2018, en su artículo cuatro inciso a), se aprobó por cuatro votos positivos y uno negativo dicho criterio legal y se autorizó a la intendencia municipal a presentar y solicitar dictamen a la Procuraduría General de la República, actuación que rola a folios 375 al 408 del expediente administrativo ODP- CDP- 001.
- 4.- Que el 6 de abril del dos mil dieciocho, mediante oficio sin número que rola a folios 412 a 411 del expediente administrativo ODP- CDP_ 001, la Intendencia Municipal de Distrito de Paquera procedió a entregar solicitud expresa de criterio legal a la Procuraduría General de la República en los términos dichos en el resultando anterior.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



21

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

5.- Que dando respuesta a la nota suscrita por la Intendencia Municipal de Paquera, según lo indicado en el punto anterior, la Procuraduría General de la República por medio del dictamen C- 083- 2018, se refirió a la necesidad de abrir un órgano director del procedimiento en el caso concreto, previo a que dicho organismo rinda el dictamen con respecto a la declaratoria de nulidad absoluta evidente y manifiesta, sin embargo previo a la emisión de dicho dictamen, ya el Concejo Municipal de Distrito de Paquera en sesión extraordinaria 145- 2018, del 9 de abril de este año, dispuso en su punto único inciso a), la apertura de un Procedimiento Administrativo a Inversiones Playa La Isla S.A, en los términos ahí dispuestos. También, en el mencionado dictamen C- 083- 2018, el órgano Procurador, aclaró que era el Concejo de Distrito de Paquera quien debe dar apertura al Procedimiento Administrativo Ordinario correspondiente, véase folios 434 a 443 del expediente administrativo.

6.- Que mediante oficio de la Intendencia Municipal de Paquera en estricta ejecución de lo dispuesto en el acuerdo 145- 2018 descrito en el resultando anterior, con instrucciones precisas del Concejo Municipal de Distrito de Paquera, procedió a proponer el nombramiento del Msc. Miguel Ángel Carranza Céspedes como órgano director del Procedimiento Administrativo Ordinario. Ver folios 447 y 448 del expediente administrativo. Posteriormente en sesión acuerdo tomado en sesión ordinaria número 152 celebrada el dos de mayo del 2018, artículo cuatro informe de la Intendencia Municipal, el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, ratificó el nombramiento e investidura del Órgano Director del Procedimiento y ratificó en todos sus extremos todo lo actuado por la Intendencia Municipal, véase folios 444 a 446 del expediente administrativo.

7.- Que mediante nota dirigida a la Intendencia Municipal de Paquera, de fecha 30 de abril del año dos mil dieciocho, el Órgano Director del Procedimiento aceptó la propuesta de nombramiento de parte del Concejo Municipal de Distrito de Paquera, con el fin de iniciar el Proceso Administrativo Ordinario Correspondiente, véase folio 449 del expediente administrativo.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



22

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

8.- Que el Órgano Director del Procedimiento, fue nombrado por Concejo Municipal de Distrito de la Municipalidad de Paquera, conforme al acuerdo tomado en sesión extraordinaria 145- 2018, inciso a), de fecha 9 de abril del dos mil dieciocho, nombramiento del Órgano Director y actuaciones de la Intendente Municipal ratificadas por acuerdo tomado en sesión ordinaria número 152 celebrada el dos de mayo del 2018, artículo cuatro informe de la Intendencia Municipal, con el fin de determinar la existencia de eventuales nulidades absolutas, evidentes y manifiestas, del Concejo Municipal de Distrito de Paquera, La Intendencia Municipal, en los actos de suscripción, formalización y ejecución del “Convenio de uso de Suelo” suscrito con la entidad Inversiones Playa la Isla S.A, conforme lo dispuesto el Considerando “Segundo”, de la presente resolución inicial, en donde se determina el objeto y carácter del presente Proceso Administrativo de Nulidad Absoluta evidente y manifiesta.

9.- Que mediante resolución de las siete horas del día nueve de mayo del dos mil dieciocho, el Órgano Director del Procedimiento dictó la resolución inicial de traslado de cargos del Procedimiento Administrativo Ordinario de Nulidad Absoluta Evidente y manifiesta, resolución que fue debidamente notificada el 14 de marzo del año dos mil dieciocho, al ser las once horas con cuatro minutos en el domicilio social de la empresa **INVERSIONES PLAYA LA ISLA SOCIEDAD ANÓNIMA**; mediante dicha resolución inicial se intimaron los siguientes hechos, actos procesales y cargos que se detallan a continuación:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



23

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

PRIMERO:

PRIMERO: A través de escrito conocido en la Sesión Ordinaria Numero: 14-2016, celebrada el 13 de Julio del 2016, Artículo 7, Correspondencia, Inciso 1, se conoció escrito de fecha 07 de Julio del 2016, de la Señora MARY ANNE SCHOFIELD CARVALHO Representante Legal de INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A. Cedula Jurídica Número: 3-101-106966 S.A. en el mismo la señora Schofield Carvalho nos expuso lo siguiente: "Paquera, 14 de Julio del 2016. TRANSCRIPCION DE ACUERDO. Señora: MARY ANNE SCHOFIELD CARVALHO. INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A. Estimada señora: Para su conocimiento y fines consiguientes, por este medio me permito comunicar lo dispuesto por el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, en la Sesión Ordinaria Nº 14-2016, celebrada el 13 de Julio del 2016, Artículo 7. Correspondencia Inciso, QUE DICE:1.- Se conoce escrito de fecha 07 de julio del 2016, de la señora MARY ANNE SCHOFIELD CARVALHO, REPRESENTANTE LEGAL, Apoderada Especial, de la sociedad INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A., Cédula Jurídica 3-101-106-966. ASUNTO: "...me presento a solicitar lo siguiente:

CONCEJO MUNICIPAL

Respetados Miembros del Concejo Municipal:

El suscrito, Harry Zurcher Blen, actuando en mi condición de Apoderado Especial de la señora MARY ANNE SCHOFIELD CARVALHO, REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad de esta plaza, INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A., cédula jurídica número: 3-101-106966, ante Usted con el debido respeto me presento a manifestar y solicitar lo siguiente:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



24

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

SOLICITUD DE AUTORIZACION

Estimados señores del Concejo Municipal de Paquera, Inversiones Playa La Isla, Sociedad Anónima, ilusionada en promover en el Cantón de Paquera, un proyecto turístico de Tiendas de Campaña removibles, motivados con una propuesta de responsabilidad social que nos permitirá apoyar a la comunidad ofreciendo nuevas fuentes de trabajo, solicitamos al Concejo Municipal de conformidad con el Reglamento para el otorgamiento de permisos de uso de la zona marítimo terrestre en Distrito de Paquera, publicado en la Gaceta número 159, el miércoles 20 de agosto del 2014; nos conceda **AUTORIZACIÓN** por un plazo inicial de veinticuatro meses prorrogables por periodos iguales hasta llegar al periodo máximo autorizado de dieciséis años para desarrollar nuestro proyecto dentro de la zona marítimo terrestre de Isla Jesucita, el cual describimos a continuación :

- Se instalarán inicialmente un total de 20 “Tiendas de Campaña” de lona impermeable, con una dimensión aproximada de 35 m2 cada una.
- Cada Tienda de Campaña removible, será ensamblada sobre cubiertas removibles de teca (DECKS), cubiertas que serán ajustadas con zócalos móviles de hierro atornillado para garantizar su seguridad.
- El manejo de las aguas residuales, será por medio de plantas de tratamiento pequeñas, producto que luego de su tratamiento será utilizado para irrigar las zonas verdes.
- Cada tienda de campaña tendrá el abastecimiento de agua potable, electricidad e internet.

Aprovechamos esta oportunidad también para informar al Concejo Municipal que gracias al apoyo administrativo de la Municipalidad y de la ASADA de Paquera; hace quince días convenimos con COPRODESA a la instalación de una línea submarina de agua potable, la cual será ubicada entre Isla Cedros e Isla Jesucita; proyecto con un costo aproximado a los US40.000 (cuarenta mil dólares), el cual quedará debidamente instalado a finales del mes de Julio del año 2016.

Agradecidos por su atención, nos despedimos gratificados por esta oportunidad, quedando esperanzados en recibir el permiso respectivo para dar inicio a la instalación y desarrollo del proyecto bajo las condiciones que defina el estimable Concejo Municipal.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



25

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

1.1- ACUERDO MUNICIPAL:

En conocimiento de lo anterior SE ACUERDA: Autorizar a la Empresa **INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A.**, por un plazo inicial de 24 meses prorrogables por plazos iguales hasta por un plazo máximo de dieciséis años, para desarrollar el Proyecto **“TIENDAS DE CAMPAÑA REMOVIBLES”**. Conceder **PERMISO DE USO DE SUELO TEMPORAL** en Zona Marítimo Terrestre en Isla Jesusita, con base en el Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Uso Temporal de la Zona Marítimo Terrestre en el Distrito de Paquera (del Concejo Municipal de Distrito de Paquera). **“Se somete a votación el acuerdo y es aprobado con cinco votos”**. Se aplica el artículo 45 del Código Municipal.

ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO. Se suscribe; Lidieth Angulo Fernández.

Secretaria del Concejo. CC/ INTENDENTA MUNICIPAL. DEPTO. ZMT. Archivo.

SEGUNDO: El Concejo Municipal de Paquera según el detalle de la sesión Ordinaria 24-2016 celebrada el 31 de agosto del 2016 artículo 7), aprobó suscribir un permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Consejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA, para colocar veinte tiendas de campaña, instalaciones fácilmente removibles en la zona restringida de Isla Jesusita, en la modalidad de Tiendas de Campaña Cerradas, en la parcela ubicada en el sector Oeste de Isla Jesusita de Paquera, sobre un área de 29.456,62 m2 (veintinueve mil cuatrocientos cincuenta y seis metros con sesenta y dos decímetros cuadrados, zona debidamente demarcada entre los mojones del 1 al 49, ING. 1993, Mojón # 1IGN 1993, permiso con una vigencia de veinticuatro meses, desde el 02 de setiembre del 2016 hasta el 02 de setiembre del 2018, prorrogable automáticamente por periodos iguales hasta completar dieciséis años, excepto en caso de obtener la modalidad de concesión por la Asamblea Legislativa y resolverla según procede la Ley 6043 y su reglamento.

TERCERO: En cumplimiento del artículo séptimo de la sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Paquera número 24-2016 celebrada el 31 de agosto del 2016, en fecha dos de setiembre del año 2016, la Sra. Sidney Ordóñez, en su condición de Intendente Municipal, y el Sra. Mary Anne Schofield Carvalho en presentación de INVERSIONES PLAYA LA ISLA SA, suscribió el permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



26

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Consejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA, para colocar veinte tiendas de campaña, instalaciones fácilmente removibles en la zona restringida de Isla Jesusita, en la modalidad de Tiendas de Campaña Cerradas, en la parcela ubicada en el sector Oeste de Isla Jesusita de Paquera, sobre un área de 29.456,62 m² (veintinueve mil cuatrocientos cincuenta y seis metros con sesenta y dos decímetros cuadrados, zona debidamente demarcada entre los mojones del 1 al 49, ING. 1993, Mojón # 1IGN 1993, permiso con una vigencia de veinticuatro meses, desde el 02 de setiembre del 2016 hasta el 02 de setiembre del 2018, prorrogable automáticamente por periodos iguales hasta completar dieciséis años, excepto en caso de obtener la modalidad de concesión por la Asamblea Legislativa y resolverla según procede la Ley 6043 y su reglamento.

Asimismo, se incluyó un adenda al citado convenio, incorporando las siguientes cláusulas:

1. Dentro de las responsabilidades y Obligaciones en cuanto a la extensión de este Convenio por el incumplimiento de alguna de los requisitos establecidos se debe escribir textualmente: "Sin responsabilidad del Concejo Municipal en cuanto a daños y perjuicios, llámese esto daños materiales, lucro cesante, mejoras en otros".
2. Incluir: "Un pequeño muelle flotante para que bajen los visitantes de las pequeñas embarcaciones y así puedan realizar el respectivo trámite de permisos ante CIMAT-ICT."

Dicha adenda al convenio también fue suscrito el mismo 02 de setiembre del 2016 y por los mismos representantes tanto del Concejo Municipal de Paquera como de la sociedad INVERSIONES PLAYA LA ISLA SA.

CUARTO: Que el día 9 de marzo del 2018, la señora Intendenta Municipal, mediante oficio sin número, de folio 398 del expediente administrativo ODP- CDP- 001, solicitó al departamento legal Municipal criterio jurídico con relación a la legalidad del "Convenio de Permiso de uso de suelo temporal entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla S.A, para colocar tiendas de campaña removibles en la zona restringida del sector oeste de la Isla Jesusita, incluyendo un Restaurante, Bar, Spa y un Atracadero para los turistas que lo visiten"

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



27

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

QUINTO: Que el día 4 de abril del 2018, mediante oficio sin número la asesora legal Municipal rinde el criterio jurídico indicado, el cual rola a folios 404 a 399 del expediente administrativo ODP- CDP- 001, y en sus recomendaciones en el punto tercero indica en lo conducente

El caso concreto versa sobre la aprobación de un Uso de Suelo en la isla Jesusita, por parte de los empresarios firmantes de un convenio de uso de suelo, sin embargo como se explicó supra estamos frente a un bien Estatal, cuya administración NO le compete a las Municipalidades ni a los Concejos Municipales de Distrito, sino que es de exclusiva administración de la Asamblea Legislativa, la cual mediante un acto formal de ley (en aplicación del Principio Constitucional de Reserva de Ley), debe aprobar Concesiones, usos de suelo y cualquier otro acto jurídico relacionado con la administración de estos bienes demaniales. Lo anterior lo ratificó ya la Procuraduría General de la República en su opinión consultiva **OJ-058-1997**, en su condición de garante de los territorios de la zona marítimo terrestre conforme al artículo 4 de la ley de rito, el cual se transcribe:

Artículo 4o. La Procuraduría General de la República, por sí o a instancia de cualquier entidad o institución del Estado o de parte interesada, ejercerá el control jurídico para el debido cumplimiento de las disposiciones de esta ley. En consecuencia, hará las gestiones pertinentes respecto a cualesquiera acciones que violaren o tendieren a infringir estas disposiciones o de leyes conexas, o que pretendan obtener derechos o reconocimiento de éstos contra aquellas normas, o para anular concesiones, permisos, contratos, actos, acuerdos o disposiciones obtenidos en contravención a las mismas. Lo anterior sin perjuicio de lo que corresponda a otras instituciones o dependencias de conformidad con sus facultades legales.

Por otro lado, la misma ley 6043 y su reglamento en su artículo 42 es absolutamente claro, en su párrafo último en establecer en aplicación del Principio de

Reserva Legal, que si la concesión se refiere a una isla o islote marítimos, o parte de las mismas, será necesaria la aprobación de la Asamblea Legislativa.

Es menester dejar claro que la figura jurídica del Uso de Suelo no está regulada expresamente en la ley para el caso de las Islas e Islotes, pero la lógica jurídica indica que siendo esta figura una de las formas de administración de la propiedad, entonces la interpretación y alcances de la figura de la Concesión se aplica a la del Uso de Suelo.

Así las cosas, queda absolutamente claro que tanto el Concejo de Distrito de Paquera como la Intendencia de Distrito, no debieron otorgar Uso de Suelo conforme al convenio marco consultado, siendo este instrumento jurídico Nulo absolutamente por ser contrario a los Principios Constitucionales y Legales de Reserva de Ley, y por ende de forma lógica y natural al Principio de Legalidad previsto y sancionado por los artículos once de la Constitución Política y de la Ley General de Administración Pública. El convenio consultado es NULO ABSOLUTAMENTE conforme al artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



28

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Continúa señalando el citado criterio legal: “... se le recomienda a la Intendencia Municipal de Distrito de Paquera, iniciar un proceso Administrativo Ordinario de Nulidad Absoluta Evidente y Manifiesta del “Convenio de Permiso de uso de suelo temporal entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla S.A, para colocar tiendas de campaña removibles en la zona restringida del sector oeste de la Isla Jesusita, incluyendo un Restaurante, Bar, Spa y un Atracadero para los turistas que lo visiten...”

SEXTO: Que el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, conoció del criterio legal externado por la Asesora Legal, con relación al convenio suscrito con Inversiones Playa Isla S.A, y en sesión ordinaria número 144- 2018, de fecha 4 de abril del 2018, en su artículo cuatro inciso A, se aprobó por cuatro votos positivos y uno negativo dicho criterio legal y se autorizó a la intendencia municipal a presentar y solicitar dictamen a la Procuraduría General de la República. Actuación que rola a folios 375 al 408 del expediente administrativo ODP- CDP- 001.

SÉPTIMO: Que el 25 de abril del 2018, la representación legal de Inversiones Playa la Isla S.A, plantea recurso de revisión contra el acuerdo municipal tomado en sesión ordinaria 144 del 4 de abril del 2018, artículo 4 inciso 1 que aprobó en todas sus partes el Informe de la Asesora Legal de fecha 4 de abril del dos mil dieciocho, en los términos indicados en su memorial de 18 páginas, siendo su petitoria la solicitud para que se abra un proceso administrativo previo a la solicitud de una eventual nulidad absoluta, evidente y manifiesta, que realice el Concejo de Distrito de Paquera ante la Procuraduría General de la República.

OCTAVO: Que el 6 de abril del dos mil dieciocho, mediante oficio sin número que rola a folios 412 a 411 del expediente administrativo ODP- CDP_ 001, la Intendencia Municipal procedió a entregar solicitud expresa de criterio legal a la Procuraduría General de la República en los términos dichos en el resultando anterior.

NOVENO: Que dando respuesta a la nota suscrita por la Intendencia Municipal de Paquera, según lo indicado en el punto anterior, la Procuraduría General de la República por medio del dictamen C- 083- 2018 de fecha 23 de abril del dos mil dieciocho, refirió la necesidad de abrir un órgano director del procedimiento para determinar la Nulidad Absoluta Evidente y Manifiesta de las actuaciones del Concejo Municipal de Paquera en el caso concreto, sin embargo previo a que dicho organismo rindiera dicho dictamen, ya el Concejo Municipal de Distrito de Paquera en sesión extraordinaria 145- 2018, del 9 de abril

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



29

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

del 2018, dispuso en su punto único inciso A), la apertura de un Procedimiento Administrativo a Inversiones Playa La Isla S.A, en los términos ahí dispuestos. También, en el mencionado dictamen C- 083-2018, el órgano Procurador, aclaró que era el Concejo de Distrito de Paquera quien debe dar apertura al Procedimiento Administrativo Ordinario correspondiente.

OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Con fundamento en los hechos antes descritos, el presente procedimiento administrativo pretende determinar la **nulidad Absoluta, evidente y manifiesta del Convenio para otorgar el permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Consejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA, para colocar veinte tiendas de campaña, instalaciones fácilmente removibles en la zona restringida de Isla Jesusita, en la modalidad de Tiendas de Campaña Cerradas, en la parcela ubicada en el sector Oeste de Isla Jesusita de Paquera, sobre un área de 29.456,62 m2 (veintinueve mil cuatrocientos cincuenta y seis metros con sesenta y dos décimos cuadrados, zona debidamente demarcada entre los mojones del 1 al 49, ING. 1993, Mojón # 1IGN 1993, permiso con una vigencia de veinticuatro meses, desde el 02 de setiembre del 2016 hasta el 02 de setiembre del 2018 así como el adendum a dicho convenio suscrito el mismo 02 de setiembre del 2016, por cuanto los miembros del Consejo Municipal de Paquera no tenían la facultad legal de otorgar dicho tipo de permiso de uso de suelo sino que el mismo que correspondería a la Asamblea Legislativa, en contravención de otras normas del ordenamiento jurídico como lo son el numeral 11 y 121 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública, según las facultades reservadas en el numerales 05, y en contravención además con los artículos 27, 37, 38 y 42 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, sin perjuicio de otras normas del ordenamiento jurídico.**

Asimismo, dicho convenio de Desarrollo Turístico fue aprobado, sin la previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo mediante acuerdo de su Junta Directiva, o sin autorización legislativa cuando se trate de islas o islotes.

FINALIDAD DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

El presente procedimiento administrativo de Nulidad Absoluta, Evidente y Manifiesta tiene por finalidad establecer la **VERDAD REAL** de los hechos indicados supra, y de confirmarse su existencia se procederá a fijar la nulidad correspondiente **del Convenio para otorgar el permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Consejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA, para colocar veinte tiendas de campaña, instalaciones fácilmente removibles en la zona restringida**

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



30

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

de Isla Jesusita, en la modalidad de Tiendas de Campaña Cerradas, en la parcela ubicada en el sector Oeste de Isla Jesusita de Paquera, así como el adendum a dicho convenio suscrito el mismo 02 de setiembre del 2016.

La recomendación dictada por el órgano director del Procedimiento Administrativo tendrá que ser clara en indicar si los acuerdos municipales y el convenio en cuestión es Nulo absoluta o relativamente, si la nulidad es evidente y manifiesta, o bien si el convenio en mención es ajustado al bloque de legalidad, motivando su exposición jurídica de la manera más amplia y diáfana posible. Utilizando como insumos la prueba de cargo y la de descargo ofrecida por Inversiones Playa la Isla S.A. El mencionado informe será rendido por escrito al Concejo Municipal de Distrito de Paquera, órgano decisor, quien al conocerlo y dependiendo de su contenido, lo utilizará como insumo fundamental para solicitar el dictamen previo requerido ante la Procuraduría General de la República, órgano que decidirá la existencia o no de la Nulidad Absoluta, evidente y manifiesta de los Acuerdos Municipales y el Convenio de Uso de suelo en estudio. Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 173 inciso tres de la Ley General de la Administración Pública.

El resaltado y negrita es nuestro y no corresponde al original.

10.- Que mediante acuerdo del Concejo Municipal de la Sesión ordinaria número 152- 2018 del 2 de mayo de 2018, artículo 6, se rechazó “Ad Portas” el recurso de revisión planteado por dicha representación, tomando como amparo jurídico el hecho de que dicho acuerdo impugnado es un acto preparatorio por un lado, y por otro que el recurso de revisión era totalmente improcedente desde el punto de vista de la legitimación activa, ya que el recurso de revisión es exclusivo de los Concejales y no de los interesados, véase folio 639 a 640 del expediente.

11.- Que mediante escrito con fecha de recibido 9 de mayo del 2018, la representación de Inversiones Playa La Isla S.A, planteó recurso de “revocatoria” con apelación en subsidio en contra del acuerdo del Concejo Municipal de la Sesión ordinaria número 152- 2018 del 2 de mayo de 2018, artículo 6, mediante el cual se había ya rechazado “Ad Portas” el recurso de

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



31

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

revisión planteado por dicha representación en los términos descritos en el resultando anterior, véase folios del 708 al 711.

12.- Que en sesión ordinaria número 154- 2018, fue rechazado nuevamente por parte del Concejo Municipal de Paquera el recurso de revocatoria planteado por la representación legal de Inversiones Playa La Isla S.A, y se acordó elevar en apelación a la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, véase folios 646 a 650 del expediente.

13.- Que mediante escrito recibido en la secretaría del Concejo Municipal de Distrito de Paquera, el día 20 de junio del dos mil dieciocho, la representación legal de Inversiones Playa La Isla S.A, interpuso Reclamo administrativo y nulidad de resolución por no atender recusación de Órgano Decisor. Mediante dicho documento solicitaron la nulidad absoluta de la resolución de las 13 horas del 4 de junio de 2018, que se aprueba en el acuerdo de la sesión extraordinaria del Concejo de Distrito número 160- 2018 del cinco de junio del 2018, véase folios 790 a 798 del expediente.

14.- Que mediante acuerdo municipal tomado en sesión ordinaria 164- 2018, del 20 de Junio del 2018, el Concejo Municipal de Paquera conoció el reclamo administrativo antes descrito, asimismo en el inciso 10.1 de la citada sesión, se dispuso: Trasladar la gestión a conocimiento del Órgano Director del Procedimiento y también autorizar al señor Eduardo González Sánchez. Presidente Municipal, para que diera respuesta al documento en mención.

15.- Que en sesión ordinaria del Concejo Municipal de Paquera 165- 2018, del 27 de junio del 2018, quedó ratificado el acuerdo dispuesto en el resultando anterior, véase folios 782 a 789 del expediente.

16.- Que en sesión extraordinaria 166- 2018 del Concejo Municipal de Paquera, celebrada el 4 de julio del 2018, artículo 9, se aprobó por cinco votos positivos el rechazo del reclamo administrativo y nulidades planteadas en los términos dichos.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



32

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

17.- Que mediante resolución del Concejo Municipal de Distrito de Paquera, el día seis de junio del 2018, acordó aprobar informe presentado por el presidente municipal, y 1- Declarar sin lugar en todos sus extremos el recurso de apelación en subsidio planteado por la investigada. 2- Firme la resolución inicial de traslado de cargos y 3- Devolver el expediente al órgano director, véase folios del 712 al 755.

18.- Que mediante resolución del Órgano Director del procedimiento de las siete horas del quince de julio del 2018, se puso en conocimiento de la entidad investigada de la documentación que consta en el principal a folios 770 a 771; 772 a 776; 764 a 765; 756 a 773; 955 a 956 y 957 a 958; resolución que rola a folios 959 a 960 del expediente.

19.- Que mediante escrito con fecha de recibido 26 de julio del 2018, en tiempo y forma la representación legal de Inversiones Playa la Isla S.A, se refirió a los documentos indicados anteriormente en el hecho anterior y además aportó prueba documental referente a los mismos, véase folios del 961 a 976 del expediente.

20.- Que en resoluciones de las ocho horas del 13 de agosto del 2018 y la relacionada con la reprogramación del señalamiento a solicitud de la entidad investigada, se señaló formalmente para la celebración de la audiencia oral y privada, los días nueve y diez de octubre del 2018.

21.- Que mediante resolución Interlocutoria previa a la audiencia oral y privada, dictada por el Órgano Director a las siete horas del 21 de septiembre del 2018, se tuvo por cumplida la prevención de parte de la entidad investigada, por incorporados los documentos ofrecidos por la investigada y por instaurado un poder especial administrativo en favor del Licenciado Edwin Alberto Acuña Rosales.

22.- Que la audiencia oral y privada de la presente causa fue celebrada el día nueve de octubre del 2018, iniciándose la misma al ser las nueve horas con diecinueve minutos, durante la

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



33

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

diligencia el Órgano Director dio lectura de la resolución inicial de traslado de cargos, y se recibió los testimonios de **Gricelio Albán Ugalde García**, encargado de la Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal del Distrito de Paquera, también se recabó el testimonio de **Nelson Marín Mora, Director Área Conservación de Tempisque, Ministerio de Ambiente y Energía**, se desestimó el testimonio de **Roy Arias Gómez, Gerente de ASADAS acueducto de Paquera**, así como el testimonio de la Licda. Lanat Chacón Granados por considerarse prueba superabundante, también se recibió la declaración de los testigos **Eduardo Berrocal Castelán**, Encargado empresa BIONES (Sistemas de plantas de tratamiento de plantas Residuales), Eduardo Villafranca Sargens, Experto en proyectos de responsabilidad social empresarial.

23.- Que mediante resolución interlocutoria posterior a la celebración de la audiencia oral y privada, de las siete horas del día 16 de octubre del 2018, se admitió la prueba documental ofrecida por la parte investigada en dicha audiencia, además se puso en conocimiento a dicha representación de los audios de la prueba testimonial y se le informó que quedaban los autos listos para dictar las recomendaciones finales.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: SOBRE LOS HECHOS PROBADOS y NO PROBADOS:

HECHOS PROBADOS:

Con base en la prueba documental, testimonial y pericial recabada, este Órgano Director tiene por acreditados los siguientes hechos:

1.- Que el Concejo Municipal de Paquera según el detalle de la sesión Ordinaria 24-2016 celebrada el 31 de agosto del 2016 artículo 7), aprobó suscribir un permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Consejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA, para colocar veinte tiendas de campaña, instalaciones fácilmente removibles en la zona restringida de Isla Jesusita, en la modalidad de Tiendas de Campaña Cerradas, en la parcela ubicada en el sector Oeste de Isla Jesusita de Paquera, sobre un área de 29.456,62 m² (veintinueve mil cuatrocientos cincuenta y seis metros con sesenta y dos decímetros cuadrados, zona debidamente demarcada entre los mojones del 1 al 49, ING. 1993, Mojón #

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



34

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

1IGN 1993, permiso con una vigencia de veinticuatro meses, desde el 02 de setiembre del 2016 hasta el 02 de setiembre del 2018, prorrogable automáticamente por periodos iguales hasta completar dieciséis años, excepto en caso de obtener la modalidad de concesión por la Asamblea Legislativa y resolverla según procede la Ley 6043 y su reglamento.

2.- En cumplimiento del artículo séptimo de la sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Paquera número 24-2016 celebrada el 31 de agosto del 2016, en fecha dos de setiembre del año 2016, la Sra. Sidney Ordóñez, en su condición de Intendente Municipal, y el Sra. Mary Anne Schofield Carvalho en presentación de INVERSIONES PLAYA LA ISLA SA, suscribió el permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Consejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA, para colocar veinte tiendas de campaña, instalaciones fácilmente removibles en la zona restringida de Isla Jesusita, en la modalidad de Tiendas de Campaña Cerradas, en la parcela ubicada en el sector Oeste de Isla Jesusita de Paquera, sobre un área de 29.456,62 m² (veintinueve mil cuatrocientos cincuenta y seis metros con sesenta y dos decímetros cuadrados, zona debidamente demarcada entre los mojones del 1 al 49, ING. 1993, Mojón # 1IGN 1993, permiso con una vigencia de veinticuatro meses, desde el 02 de setiembre del 2016 hasta el 02 de setiembre del 2018, prorrogable automáticamente por periodos iguales hasta completar dieciséis años, excepto en caso de obtener la modalidad de concesión por la Asamblea Legislativa y resolverla según procede la Ley 6043 y su reglamento.

3.- Que la Isla Jesusita de Paquera, conocida también como Isla Chiquita, en toda su extensión, cuenta con declaratoria de Aptitud Turística, en la sesión de Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, número 1943, artículo dos, de fecha 2 de noviembre de 1970, declaratorio publicada en la Gaceta número 258 del 17 de noviembre de 1970.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



35

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

4.- Que la Isla Jesusita de Paquera, conocida también como Isla Chiquita, cuenta con la demarcación de la zona Pública, desde el año 1993, según consta en la Publicación de la Gaceta número 199 del 19 de octubre de 1993, demarcación debidamente aprobada por el Instituto Geográfico Nacional. Además, que las edificaciones referentes al permiso de uso en cuestión se encuentran en la zona restringida de la Isla Jesusita.

5.- Que según certificación 006- 2018, suscrita por el Licenciado Nelson Marín Mora, Director Regional del Área de Conservación Tempisque del SINAC; las edificaciones para uso turístico existentes en el sitio que está desarrollando Inversiones Playa La Isla S.A, se encuentran concentradas en un sector fuera del Patrimonio Natural del Estado. Y además, se tienen por demostrados los siguientes puntos fundamentales en cuanto a este tema en particular:

- 1) EL MINAET tiene levantado desde Noviembre 2006 en Isla Jesucita, el Patrimonio Natural del Estado, según consta en el oficio ACT-115-2006- Paleco del 21 de diciembre 2006. Dicha certificación describe que hay un área de 19.5 hectáreas de Bosque y 0,89 hectáreas de terreno de aptitud forestal.
- 2) La certificación descrita fue notificada a la Oficina de Planeamiento y Desarrollo del Instituto Costarricense de Turismo mediante oficio DPD-ZMT-335-2007.
- 3) El 04 de julio 2018, mediante oficio ACT-OR-FV-896, el Sr. Orlando Matarrita Suarez, Director de Recursos Forestales y Vida Silvestre del Área de Conservación Tempisque, con posterioridad a la inspección ocular realizada al proyecto “Hotel Isla Chiquita”, declara en el informe descrito lo siguiente:
 - Todas las construcciones desarrolladas por la administración del Hotel Isla Chiquita en Isla Jesusita, Paquera, Puntarenas; se encuentran ubicadas fuera de Patrimonio Natural del Estado. (Certificación 007-2018, firmada por el Lic. Nelson Marín.)

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



36

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- Documentan gráficamente mediante fotografías áreas, la ubicación del PNE y las edificaciones existentes en el proyecto.
- La inspección consistió en el levantamiento con GPS de los mojones que delimitan la zona pública versus la ubicación geográfica de cada tienda de campaña.
- Se documenta que en caso de que la empresa desarrolladora desee utilizar el Patrimonio Natural del Estado, deberá ante MINAE provocar la aprobación del proyecto, todo deberá desarrollarse en estricto apego al artículo 18 de la Ley Forestal y en apego al decreto 35868-MINAET.
- Las actividades de ecoturismo que se pueden desarrollar en el PNE en isla Jesusita, son: Senderos, caminos rústicos, Áreas de Camping, Miradores, Canopy, Puentes Colgantes, Rapel, Áreas de descanso, Kayak, canotaje, Ciclismo recreativo y Albergues.

6.- Que desde el punto de vista social y ambiental, el proyecto desarrollado por Inversiones Playa la Isla S.A, es de una gran importancia para la comunidad de Paquera, como fuente de empleos directos. Todo conforme al informe pericial aportado por la parte investigada y por Reinventing Business forAll S.A (RBA), firma de consultoría experta, en temas de desarrollo y turismo sostenible.

7.- Que desde el punto de vista ambiental, el permiso de uso de suelo otorgado de forma unilateral por el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, a la empresa Inversiones Playa La Isla S.A, es totalmente amigable con el ambiente y el entorno natural, además sus edificaciones no alteraron de modo alguno tal entorno natural. Por último la operación y desarrollo de la actividad desarrollada no es contaminante de modo alguno.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



37

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

8.- Que mediante Informe de Comisión de Zona Marítimo Terrestre- 01-29 de junio 2016, el Concejo Municipal aprueba en todos sus extremos denominado Informe 112-24-06-2016-DPT-ZMT-PAQ que relata la legalidad de la ubicación de las construcciones existentes en Isla Jesusita, todas desarrolladas antes de la promulgación de la Ley 6043.

9.- Que el proyecto en cuestión, cuanta con el permiso de MINAE, de corta de árboles de teca. (28 Julio 2016 / ACT.OSRPL-420-2016)

10.- Que todas las Tiendas de Campaña referentes al proyecto de marras, se construyeron fuera del área de patrimonio natural del estado. Según Informe MINAE, número 007-2018.

11.- Que el proyecto en estudio cuenta con el Permiso de ubicación de Planta de tratamiento de aguas residuales, otorgado por el Ministerio de Salud / PC-ARS-PE-PRS-PU-MF-02-2017, de fecha seis de enero del año 2017.

12.- Que el proyecto en estudio cuenta con el Permiso de funcionamiento otorgado por el Ministerio de Salud, cuenta con los permisos de operación de: Hotel / PC-ARS-PE-065-17; y Restaurante y Bar / 26951

13.- Que el proyecto en estudio cuenta con Instalación de agua potable, otorgado por la ASADA de Paquera, en el mes de Julio del año 2016.

14.- Que el proyecto cuenta con Instalación de electricidad, otorgado por Coopeguanacaste, en el mes de febrero del año 2008.

15.- Que el proyecto en estudio cuenta con las Patentes Municipales (Hotel Glanping / Restaurante); Certificado 029-2018 / Patente hotel / Vence 09 de julio 2019; Certificado 030-2018/ Patente Bar y Restaurante/ Vence el 09 de Julio 2019.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



38

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

16.- Que el proyecto en estudio cuenta con los Permisos de Sanitarios Funcionamiento (Hotel /pc-ars-pe-066-17; y de Restaurante pc-ars-pe-065-2017) otorgados por el Ministerio de Salud.

17.- Que el proyecto en estudio cuenta con la Viabilidad Ambiental (Resolución 1233-2017 Setena // 429-2018 Setena).

HECHOS NO PROBADOS:

Con base en la prueba documental, testimonial y pericial recabada, este Órgano Director tiene por no demostrado el siguiente hecho:

1.- Que exista una Nulidad Absoluta, Evidente y Manifiesta del Convenio para otorgar el permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Consejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA, para colocar veinte tiendas de campaña, instalaciones fácilmente removibles en la zona restringida de Isla Jesusita, en la modalidad de Tiendas de Campaña Cerradas, en la parcela ubicada en el sector Oeste de Isla Jesusita de Paquera, así como el adendum a dicho convenio del mismo 02 de setiembre del 2016, suscrito por la Sra. Sidney Ordóñez, en su condición de Intendente Municipal de Paquera, y el Sra. Mary Anne Schofield Carvalho en presentación de INVERSIONES PLAYA LA ISLA SA.

SEGUNDO: SOBRE LA PRUEBA RECABADA DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Durante la instrucción del presente procedimiento, fue recabada por el Órgano Director del Procedimiento, los siguientes elementos probatorios de importancia para la resolución del presente asunto:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



39

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

DOCUMENTAL:

- I. Solicitud de concesión ante la Municipalidad de Puntarenas, y documentos anexos, folios 1 al 133.
- II. Recibos rotulados banco de costa rica, folios 134 a 137.
- III. Correos electrónicos de folios 133 a 142.
- IV. Recibo a favor del Concejo de Distrito de Paquera. Folio 143.
- V. Copia de faximil certificación ACT- 135- 105- 2016. Folio 144.
- VI. Resolución de la Zona Marítimo terrestre DPT- ZMT- PAQ_ 0025- 2012, y documentos anexos folios 145 a 155.6
- VII. Oficio ACT-OR-D-840 del 21 de diciembre del 2016, folio 153.
- VIII. Certificación ACT-115-2006-Paleco del 21 de diciembre del 2006 y sus documentos anexos, folios 150 a 152 del expediente.
- IX. Nota rotulada Traslado de documento y documentos anexos de folios 156 a 161.
- X. Resolución DPT- ZMT- PAQ- 0018- 2013, folios 162 a 167.
- XI. Resolución DPT- ZMT- PAQ 0027- 2013, y documentos anexos. Folios 163 a 182.
- XII. Contestación de Solicitud de uso temporal. Oficio 87- 28-3- 2016- DPT- ZMT- PAQ, de fecha 28 de abril del dos mil dieciséis y documentos anexos. Folios 183 a 202.
- XIII. Solicitud de inspección ocular y correo electrónico de folios 203 a 205.
- XIV. Informe técnico del Departamento de la Zona Marítimo Terrestre de Paquera, folios 206 a 215.
- XV. Acta de comisión ZMT. Informe para recomendación y documentos anexos. Folios 207 a 223.
- XVI. Solicitud dirigida a la comisión de la ZMT, de fecha 29 de junio 2016. Folio 224.
- XVII. Solicitud de autorización de fecha 7 de julio del 2016, y documentos anexos. Folios 225 a 245.
- XVIII. Informe número COM- ZMT- 01- 29 de junio de 2016, y transcripción de acuerdo. Folios 246 a 252 respectivamente.
- XIX. Transcripción de acuerdo fechado 13 de julio del 2016, a folio 253.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



40

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- XX. Solicitud de autorización de folios 255 y 256 y transcripción de acuerdo municipal en folio 254.
- XXI. Transcripción de acuerdo municipal tomado en sesión ordinaria 14- 2016 del 13 de julio del 2016, artículo 7 correspondencia de folios 257 a 259.
- XXII. Transcripción de acuerdo municipal de folios 260 y 261, tomado en sesión ordinaria 15- 2016, celebrada el 20 de julio del 2016, artículo 6 informe de comisiones.
- XXIII. Oficio 123- 13- 07- 2016. Rotulado Solicitud de Avalúos Jesucita S.A Inv. Playa La Isla S.A, Cocoteros del mar S.A, con sello de recibido 13 de julio 2016. Folio 262.
- XXIV. Acta número de notificación de avalúo de terreno AV- ZMT- 162- 02- 09- 2016 DPT- ZMT- PAQ. Folios 263 a 266.
- XXV. Oferta para un sistema de tratamiento de aguas residuales de alto rendimiento y documentos anexos. Folios 267 a 278.
- XXVI. Carta dirigida a la comisión de zona marítimo terrestre de fecha 8 de agosto del 2016. Firmada por Mary Anne Shoriold Carvalho. Folio 279.
- XXVII. Documento rotulado ademum a convenio por acuerdo de la sesión ordinaria número 24- 2016, celebrada el 31 de agosto de 2016, artículo 7 correspondencia inciso 7. Folios 280 y 281 del expediente administrativo.
- XXVIII. transcripciones de acuerdo de fecha 2 de septiembre del 2016, folios 282 y 283 del expediente administrativo.
- XXIX. *“Convenio de Permiso de uso de suelo temporal entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla S.A, para colocar tiendas de campaña removibles en la zona restringida del sector oeste de la Isla Jesusita, incluyendo un Restaurante, Bar, Spa y un Atracadero para los turistas que lo visiten”* Folios 284 a 298 del expediente administrativo.
- XXX. Nota y documentos anexos de fecha 14 de septiembre de 2016, suscrita por Albán Ugalde García, rotulada 174- 14- 09- 2016- DPT- ZMT- PAQ. Folios 299 a 304 del expediente administrativo.
- XXXI. Nota rotulada y documentos anexos 105- 30- 11- 2016- DPT- ZMT- PAQ, suscrita por Albán Ugalde García. Folios 305 a 309 del expediente administrativo.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



41

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- XXXII. Permiso sanitario de funcionamiento PC- ARS- PE- 066- 17 y PC- ARS- PE- 065- 17, y correos electrónicos anexos. Folios 316 y 317; y 310 a 315 del expediente administrativo respectivamente.
- XXXIII. Permiso Sanitario de funcionamiento y documentos anexos, numerado PC- ARS- PE- 066- 17, HOTEL ISLA CHIQUITA. Folios 318 al 329 del expediente administrativo.
- XXXIV. Solicitud de licencia sin número. Folio 330 del expediente administrativo.
- XXXV. Nota de fecha primero de marzo del 2017. Oficio Número PAT- 003- 2017, firmada por Sidney Sánchez Ordóñez. Folio 331 del expediente administrativo.
- XXXVI. Certificado número 016- 2017. Válido hasta el 1de abril del 2018. Folio 332 del expediente administrativo.
- XXXVII. Pago 156- 3- 3- 2017- DPT- ZMT- PAQ, y documentos anexos firmado por el Lic. Albán Ugalde García. Folios del 333 al 339.
- XXXVIII. Informe de inspección de campo conjunta en Isla Jesusita de Paquera, al ser las 11: 30 Horas del jueves 23 de marzo del 2017, en isla jesucita de Paquera, y documentos anexos. Folios 340 a 353 del Expediente administrativo.
- XXXIX. Documento rotulado MPD- ZMT- 204- 2017 de fecha 2 de mayo del 2017, firmado por Arq Luis Guillermo Miranda Aguilar y Arq Antonio Farah Matarrita, dirigido a la señora Sidney Sánchez Ordóñez. Folios 354 a 357 del expediente administrativo.
- XL. Contestación de oficio MPD- ZMT- 204- 2017, atención al procedimiento MPD- ZMT- 06. A las trece horas del 29 de junio del 2017, rendido por el Licenciado Albán Ugalde García. Folios 358 a 360 del expediente administrativo.
- XLI. Solicitud de copia de expediente con fecha de recibido 27 de octubre del 2017, suscrito por Jacob Méndez. Folios 361 y 362 del expediente administrativo.
- XLII. Oficio 355- 31- 10- 2017- DPT- ZMT- PAQ. (remisión de exp. Adm. 622- 91), con fecha 31 de octubre del 2017. Folio 363 del expediente administrativo.
- XLIII. Nota rotulada Certificación C- SM- 009- 01- 22- 11- 2017. Folio 364 del expediente administrativo.
- XLIV. Nota por correo electrónico dirigida a la señora Sidney, que consta a folios 366 y 365 del expediente administrativo.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



42

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- XLV. Nota Rotulada Certificación C- SM- 018- 01- 04- 04- 2018. Folio 367 del expediente administrativo.
- XLVI. Solicitud de criterio jurídico de Sidney Sánchez Ordóñez a la señora Lanath Malena Chacón Granados. Fecha 9 de marzo del 2018. Folio 368 del expediente administrativo.
- XLVII. Criterio Jurídico suscrito por la señora Lanath Malena Chacón Grandos de fecha 4 de abril del 2018. Folios del 369 al 374 del expediente administrativo.
- XLVIII. Acta del Concejo Municipal de Distrito de Paquera, en sesión ordinaria número 144- 2018, rotulada 17035. Folios del 375 al 406 del expediente administrativo.
- XLIX. Nota Rotulada Certificación C- SM- 018- 01- 04- 04- 2018. Folio 407 del expediente administrativo.
- L. Transcripción de acuerdo de fecha 4 de abril del dos mil dieciocho firmado por la señora Ildieth Angulo Fernández, secretaria municipal. Folio 408 del expediente administrativo.
- LI. Nota Rotulada Certificación C- SM- 019- 01- 04- 04- 2018. Folio 409 del expediente administrativo.
- LII. Solicitud de declaratoria de nulidad evidente y manifiesta del “*Convenio de Permiso de uso de suelo temporal entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla S.A, para colocar tiendas de campaña removibles en la zona restringida del sector oeste de la Isla Jesusita, incluyendo un Restaurante, Bar, Spa y un Atracadero para los turistas que lo visiten*”. De fecha 5 de abril del 2018, suscrito por la señora Sidney Sánchez Ordóñez y dirigido a la Procuraduría General de la República. Y documento anexo de personería. Folios 410 a 412 del expediente administrativo.
- LIII. Acta de sesión extraordinaria 145- 2018, de fecha 9 de abril del 2018, del Concejo Municipal de Distrito de Paquera. Folios 413 a 432 del expediente administrativo.
- LIV. Nota suscrita por Sidney Sánchez Ordóñez de fecha 16 de abril del 2018. Dirigida a la Procuraduría General de la República. Folio 433 del expediente administrativo.
- LV. Criterio de la Procuraduría General de la República rotulado C- 083- 2018. Dirigido a la Intendente Sidney Sánchez Ordóñez. Folios 434 a 443 del expediente administrativo.
- LVI. Acuerdo tomado en sesión ordinaria número 152 celebrada el dos de mayo del 2018, artículo cuatro informe de la Intendencia Municipal, el Concejo Municipal de Distrito de

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



43

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Paquera, ratificó el nombramiento e investidura del órgano director del Procedimiento y ratificó en todos sus extremos todo lo actuado por la Intendencia Municipal. Ver folios 444 a 446 del expediente administrativo.

- LVII. Propuesta de nombramiento del órgano director del procedimiento. Suscrito por Sidney Sánchez Ordóñez. Folios 447 y 448 del expediente administrativo.
- LVIII. Aceptación de nombramiento de parte del órgano director del procedimiento. Nota de fecha 30 de abril del 2018. Folio 449 del expediente administrativo.
- LIX. Reglamento de la Zona Marítimo Terrestre del Distrito de Paquera. Folios 450 a 462 del expediente administrativo.
- LX. Personería Jurídica actualizada de la entidad denominada Inversiones Playa La Isla S.A. folios 463 a 464 del expediente administrativo.
- LXI. certificación 006- 2018, suscrita por el Licenciado Nelson Marín Mora, Director Regional del Área de Conservación Tempisque del SINAC
- LXII. Oficio ACT-115-2006- Paleco del 21 de diciembre 2006. Dicha certificación describe que hay un área de 19.5 hectáreas de Bosque y 0,89 hectáreas de terreno de aptitud forestal.
- LXIII. Oficio DPD-ZMT-335-2007.
- LXIV. Oficio ACT-OR-FV-896, el Sr. Orlando Matarrita Suarez, Director de Recursos Forestales y Vida Silvestre del Área de Conservación Tempisque
- LXV. Certificación 007-2018, firmada por el Lic. Nelson Marín
- LXVI. Informe pericial aportado por la parte investigada y por Reinventing Business forAll S.A (RBA), firma de consultoría experta, en temas de desarrollo y turismo sostenible.
- LXVII. Informe de Comisión de Zona Marítimo Terrestre- 01-29 de junio 2016
- LXVIII. Informe 112-24-06-2016-DPT-ZMT-PAQ que relata la legalidad de la ubicación de las construcciones existentes en Isla Jesusita, todas desarrolladas antes de la promulgación de la Ley 6043.
- LXIX. Permiso de MINAE, de corta de árboles de teca. (28 Julio 2016 / ACT.OSRPL-420-2016).
- LXX. Informe MINAE, número 007-2018.
- LXXI. Permiso de ubicación de Planta de tratamiento de aguas residuales, otorgado por el Ministerio de Salud / PC-ARS-PE-PRS-PU-MF-02-2017, de fecha seis de enero del año 2017.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



44

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- LXXII. Permiso de funcionamiento otorgado por el Ministerio de Salud, cuenta con los permisos de operación de: Hotel / PC-ARS-PE-065-17; y Restaurante y Bar / 26951.
- LXXIII. Patentes Municipales (Hotel Glanping / Restaurante); Certificado 029-2018 / Patente hotel / Vence 09 de julio 2019; Certificado 030-2018/ Patente Bar y Restaurante/ Vence el 09 de Julio 2019.
- LXXIV. Permisos de Sanitarios Funcionamiento (Hotel /pc-ars-pe-066-17; y de Restaurante pc-ars-pe-065-2017) otorgados por el Ministerio de Salud.
- LXXV. Viabilidad Ambiental (Resolución 1233-2017 Setena // 429-2018 Setena).

PRUEBA TESTIMONIAL

Durante la diligencia de la Audiencia Oral y Privada, el Órgano Director dio lectura de la resolución inicial de traslado de cargos, y se recibió los testimonios de **Gricelio Albán Ugalde García**, encargado de la Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal del Distrito de Paquera, también se recabó el testimonio de **Nelson Marín Mora, Director Área Conservación de Tempisque, Ministerio de Ambiente y Energía**, se desestimó el testimonio de **Roy Arias Gómez, Gerente de ASADAS acueducto de Paquera**, así como el testimonio de la Licda. Lanat Chacón Granados, por considerarse prueba superabundante, también se recibió la declaración de los testigos **Eduardo Berrocal Castelan**, Encargado empresa BIONES (Sistemas de plantas de tratamiento de plantas Residuales), **Eduardo Villafranca Sargens**, Experto en proyectos de responsabilidad social empresarial

En el caso del testimonio de Gricelio Albán Ugalde García, encargado de la Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal del Distrito de Paquera, durante la respectiva Audiencia Oral y Privada, declaró lo siguiente:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



45

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

1. Indique su profesión /// indique en extenso su formación profesional //// señale cual ha sido su experiencia laboral como encargado del Departamento de la Zona Marítimo Terrestre de Paquera y en la Municipalidad de Puntarenas///. Cuanto tiempo tiene de ocupar ese cargo /// explique cuál ha sido su relación profesional con el CMDP, la Intendencia de Paquera y el Concejo Municipal de Puntarenas //// Indique cuáles son sus competencias como encargado de ZMT del Concejo de Distrito de Paquera. R\\Encargado de la Zona Marítima Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Paquera, Abogado, Carrera Universitaria Lic. En Derecho, 30 años en ejercicio de la profesión, trabajaba anteriormente en la Municipalidad de Puntarenas era Asesor Legal, y también en el Concejo Municipal de Montes de Oro. Competencias Técnico empleado administrativo con dependencia de la Intendente Municipal con jornada laboral de ocho horas diarias, mi función es hacer inspecciones conjunta o individualmente si la Intendente me lo pide o comisión de ZMT que está conformada por regidores, armar expediente, atención al público, emitir informes técnicos, análisis de documentación que se trae al expediente, se le dice a la comisión si es factible otorgar el permiso, a veces uno refuerza un poco con la ley. P\\OD Debo entender que los informes vienen a dar vistos buenos a los aspectos. R\\ No vistos buenos no porque no tengo jerarquía para dar vistos buenos, doy una guía para la comisión. No tengo competencia para dar vistos buenos en lo que es permisos de uso temporal.
2. Como encargado del Departamento de la Zona Marítimo Terrestre de Paquera usted conoció o se le pidió algún criterio jurídico o técnico, por parte del Concejo Municipal de Distrito de Paquera o la Intendencia de Paquera, en relación al **Convenio que otorgó el permiso de uso de suelo Temporal a la Empresa Inversiones Playa la Isla S.A, para que desarrollara el proyecto Turístico consistente en la instalación de tiendas de campaña removibles Restaurante, Bar, Spa, y muelle flotante, en el inmueble que ocupa esa empresa en el sector suroeste en zona restringida de Isla Jesusita.** R\\ La Comisión si, en todo trámite de permiso de uso temporal, en una que otra concesión debe de ir insertado el informe técnico porque eso lo establece el reglamento. En todo se solicita el criterio. No es un visto bueno es un criterio técnico.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



46

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- 3- En el ejercicio de sus funciones ha recorrido usted el inmueble que ocupa actualmente la empresa Inversiones Playa la Isla Jesusita en Isla Jesusita. R\\ Si, como tres veces. Primero cuando hicimos la inspección de campo el 9 de Junio del 2016. Se recorrió, se vieron los mojones y se determinó cual era el área permisible. Después fui en otras ocasiones con otras personas de la Municipalidad en funciones laborales.
- 4- Le consta a usted cuanto mide el área ocupada por la empresa Inversiones Playa la Isla S.A, en isla Jesusita. R\\ Creo que anda alrededor de 26.456 metros de la hoja cartográfica del Golfo, mojones del 1 al 49, para determinar que de verdad existían.
- 5- Le consta a usted que el área ocupada por la empresa se encuentra demarcada. R\\ Sí. Ahora si está bien visualizada la zona publica con respecto a la zona restringida.
- 6- Le consta a usted cual es la vigencia del permiso de uso de suelo otorgado a esta empresa. R\\ No es un uso de suelo, es un permiso de uso temporal con base al reglamento publicado en la Gaceta. Se dio por 2 años prorrogables, y se prorrogó automáticamente.
- 7- Según su experiencia como encargo del DZMT que usted dirige, ¿cuál es la diferencia entre el permiso de uso de suelo, como el otorgado, frente a la figura jurídica de la Concesión? R\\ Concesión cuando hay un plan regulador, y el permiso de uso temporal es una figura que se hace vía reglamento con un criterio del Procurador General de la República diciendo que es momentáneo, seguimos toda la solemnidad de la concesión para el permiso de uso temporal, es lo único que tenemos aquí para administrar la ZMT, Se determina que no haya afectación, que este demarcada el área, que sea apta para en un futuro ser concrecionada. Se le advierte a la persona que cuando exista el plan regulador se debe desprender la figura y someterse al plan regulador. He obligado con una prevención a la personas a corregir croquis porque está afectado por PNE. Cada sector tiene certificación de PNE y por eso hay que pedirles que corrijan. Se otorga aplicando el término primero en tiempo primero en derecho.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



47

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- 8- Para el Departamento que usted dirige, cuál sería el fundamento legal para sustentar el permiso de uso de suelo Temporal otorgado a la empresa inversiones Playa la Isla S.A R\ El Reglamento que tenemos. El pronunciamiento del Procurador en base al cual se nos inspiró a todo el equipo que elaboro el reglamento, la Intendente lo envió a una consulta a lo interno, y se indicó que estaba bien. A ellos les dimos un permiso de uso de suelo temporal para un pequeño atracadero.
- 9- Cuales criterios técnicos ha realizado usted y que se relacionen al permiso de uso de suelo Temporal otorgado a la empresa Inversiones Playa la Isla SA? R\ Sobre las construcciones existentes, ahí empezó el primer informe técnico, primero las inspecciones, después yo hice el informe técnico, después se convirtió en acuerdo, en marzo 2016 la representante de Inversiones Playa a Isla envió una nota al departamento donde dice que ellos tienen interés en llegar el día de mañana a obtener la concesión que obtuvieron en el 2002 que se generó en la Municipalidad de Puntarenas y que hay un oficio del ICT, DCO/362/93, donde dice que la Municipalidad (se refería a Puntarenas) pero como ya nosotros habíamos obtenido la administración de ZMT: que definiéramos que hacer con las construcciones existentes, en base a eso hicimos la inspección el 9 de junio y determinamos que esas construcciones eran de vieja data, luego me metí en antecedentes históricos sobre la ocupación de la empresa Playa la Isla S.A. y corroboramos que efectivamente esas construcciones: bodega, casa y rancho estaban en zona publica pero eran de vieja data, del 64 o 62 no puedo precisar, no podíamos demolerlo y que la persona que estaba solicitando el permiso de uso temporal era una empresa pero de la misma familia que tenía más de 50 años de estar ocupando y pagando su canon. Entonces ahí nació el primer informe técnico mío, diciendo a la comisión que se puede preservar las construcciones existentes. Después fuimos porque hubo una denuncia porque decían que ellos lo habían destruido el cementerio pero corroboramos que ahí está el cementerio.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



48

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- 10- Ha realizado o no inspecciones en el sitio donde opera **Inversiones Playa la Isla SA**, y si su **pregunta es afirmativa, diga si la empresa dicha ha incurrido en algún tipo de incumplimiento a las obligaciones pactadas.** R\\ Han cumplido a cabalidad, no han tocado el Patrimonio Natural del Estado, puedo dar fe de que han cumplido. Han cumplido con dar trabajo a la comunidad. Isla Jesusita ya tenía una electrificación pública.
- 11- Refiérase al folios del 199 al 202 del expediente administrativo. R\\ El reglamento de nosotros dice que se le puede dar electricidad y agua potable a quienes tengan la ocupación siempre y cuando no esté en zona publica, ENTONCES SE HABLO DE UN AÑO PARA QUE ELLOS HICIERAN TODA LA TRAMITOLIGIA EN LA ASADA. Era un permiso por parte del departamento. Si pasado un año no lo hacían no se podía otorgar, esto pensando que ya existía la electrificación en la Isla desde el 2003 dado por Puntarenas. La ASADA era el que daba el permiso. P\OD: Meryanne le hace a usted una solicitud de permiso de uso de suelo, no coincide con el trámite. R\\Cada persona redacta según lo que considere, pero no damos permiso de suelo.
- 12- ¿Cuáles mecanismos de control tiene dispuesto el Departamento a su cargo así como el Concejo Municipal de Paquera, para verificar que la empresa Inversiones Playa la Isla SA cumpla con las obligaciones tributarias, contractuales según el convenio desplegado así como el respeto a las zonas patrimonio del estado y el libre tránsito de las personas que viven en la zona? R\\ Clausula sexta dice que tenemos que estar haciendo inspecciones y se hicieron para determinar que ellos están cumpliendo. P\OD: ¿El Convenio dice que se hagan estas inspecciones de campo, cuantos informes ha hecho su departamento? R\\ Hicimos 2 creo con la comisión. Se hizo, si estaban cumpliendo, con fotografías adjuntas, se llamó Informe de Inspección Conjunta.
- 13- ¿Considera usted que el **Convenio para otorgar el permiso de uso de suelo Temporal suscrito** entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA **ha traído algún tipo de beneficio a la comunidad de Paquera? Si la respuesta es positiva explique en qué consisten esos beneficios.** R\\ Si claro, en lo que es social laboral, mano de

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



49

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

obra Paquereña que tanto se necesita, se cumplió ejemplo Galagarza es Paquereño y trabaja ahí, la proveeduría compra todos los materiales acá, si le han dado engranaje a la economía. También el programa ecocolones que usan remantes para reciclaje creo que empezaron con la Escuela Punta Cuchillo. Preguntas del representante legal del Inversiones Playa la Isla SA. ¿De la primera inspección que se realiza por parte de la Municipalidad siendo usted el encargado de ZMT esta inspección se realiza por orden de la intendencia del CMD o de la Comisión. R\\ Por solicitud de la ZMT y la Comisión. Después de que se hace la inspección y se hace el informe técnico, luego viene la comisión se reúne avala el informe y lo dirige al Concejo Municipal, el Concejo lo hace acuerdo. ¿La Isla cuenta con certificación de PNE R\\ Si e incluso en el informe lo decimos. ¿La Municipalidad nos dan una autorización para el trámite ante la ASADA, tuvo la Municipalidad participación en los actos de negociación para que nos dieran la autorización o la paja de agua en la ASADA de Paquera R\\ Meryanne dice que ellos necesitan la disponibilidad de agua, que les costaba un promedio de cuarenta mil dólares, me consta que la Municipalidad no aporó porque no podemos llevar este servicio y no hay fondos disponibles para eso. A mí se me paso un video por ustedes que estaban haciendo la inversión con Enrique Morise, el otro ocupante de la isla.

¿Recuerda usted la fecha en que se inició por esta representación las primeras conversaciones ante el Concejo Municipal para determinar si se podía o no desarrollar la propuesta que se implementó ante este Concejo Municipal/ propuesta el proyecto. R\\ Marzo 2016

¿Recuerda la fecha en que se firmó el convenio de uso para desarrollar el proyecto de tienda de campaña propuesta por esta representación R\\ Setiembre 2016

¿Cuántos meses hay de recorrido entre marzo hasta setiembre en que se firma el convenio. R\\ Siete meses.

/SI HAY UNA DENUNCIA VERBAL SOBRE TALA DE ARBOLES. Pero existió permiso para talar 6 árboles por parte de MINAET. También se habló de que habían metido un Back Hoe y se

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



50

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

corroboro que no habían caminos, todo ese cuidado lo tuvimos, todo era desmontables, no adherido al piso.

¿Cuál fue el fundamento jurídico que utilizo este Concejo Municipal para dar el permiso para el proyecto R\\ El aporte socioeconómico, el reglamento, pronunciamiento de Procuraduría.

¿En qué fecha se publicó el reglamento? R\\ 20 de agosto del 2014 publicado en la gaceta, página 150, dos años antes de que firmaran el convenio. Se le da a ellos el permiso de desarrollar, montar el camping, ahí fue el Ingeniero para el permiso de uso para cada tienda y el Ingeniero dijo cuanto tenía que pagar por ese permiso de construcción.

¿Conociendo todos los antecedentes del caso que se han expuesto, usted considera que el convenio de permiso de uso que es objeto de este procedimiento es manifiestamente y absolutamente nulo R\\ Jamás es un permiso bien enmarcado entre figuras jurídicas como es el reglamento, jurisprudencias de la Sala Constitucional y pronunciamiento del Procurador General de la Republica. Y con respaldo de documentación aportada por la parte solicitante, y con visitas al sitio de campo.

P\\ OD ¿Cuál es el nombre del Ingeniero que usted cito? R\\ Taylor García Enríquez, era el Ingeniero del CMD

¿El realizo la inspección en el sitio la construcción. R\\ Si. Luego hizo la inspección yo lo acompañe con las Ingenieras del Ministerio de Salud para la instalación de la planta de aguas residuales.

¿Que elementos se tomaron en cuenta para fijar el canon R\\ Se tomó en cuenta el plus y se disparó de 170000 a 1170000 anuales por ocupación. Lo que vio en el entorno, las mejoras, los servicios básicos.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



51

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

¿Que métodos utiliza para valorar el metro cuadrado en Isla Jesusita? R\\ Hay un decreto de cuando estaba Laura Chinchilla para hacer avalúos, hay una tabla homogénea para los avalúos.

¿La persona es técnico o especialista para realizar el avalúos R\\ Creo que tenía un respaldo del ingeniero pero si tenía un aval de la Administración para encargarse de valoración de Bienes Inmuebles. Cuando se da un permiso de uso va insertado que se haga el avalúo. Yo siempre por lo general lo comparo con lo que ha venido pagando y si es menos se lo rechazo, le hago una petición a quien está emitiendo. En este caso se subió.

En el caso del testimonio de Nelson Marín Mora, Director Área Conservación de Tempisque, Ministerio de Ambiente y Energía, durante la respectiva Audiencia Oral y Privada, declaró lo siguiente:

1. Señale su profesión, formación profesional y experiencia laboral como Director del Área Conservación de Tempisque, del Ministerio de Ambiente y Energía. R\\ Ingeniero Forestal. Graduado en la Universidad Nacional, Licenciado en el Manejo de Recursos naturales, desde el año 1999 funcionario del sistema y 10 años de ser Director del Area de Conservación Tempisque.
2. ¿Conoce usted las instalaciones de la empresa Inversiones Playa la Isla SA en Isla Jesusita? R\\ Si.
3. Sabe si las instalaciones antes mencionadas, ¿infringen en alguna forma la legislación forestal vigente? R\\ No. Hemos hecho un par de inspecciones en el sitio, para la verificación de las condiciones desde la delimitación del PNE hasta verificar si se ha infringido la normativa forestal. No se ha detectado infracción.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



52

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

4. Usted elaboró la certificación 006-2018 del 05 de julio del 2018?, ¿de qué manera usted llega a concluir que las edificaciones para uso turístico existentes en el sitio que está desarrollando Inversiones Playa la Isla SA, se encuentran concentradas en un sector fuera del Patrimonio Natural del Estado? R\\ Sí. R\\ Se realiza a través del levantamiento de la delimitación de la cobertura, esto se hace en los terrenos del estado, si hay dudas se establecen parcelas de muestreo, se excluyen los terrenos que no son PNE. Se verifica con fotografías aéreas.

Preguntas del el representante legal de **la empresa Inversiones Playa la Isla SA:**

¿La implementación de las 15 tiendas de campaña que están instaladas en el Proyecto fueron construidas dentro o fuera del PNE. R\\ Se encuentran fuera del PNE

¿Comentarios sobre el manejo ambiental del proyecto, lo considera usted proyecto digno de ser una referencia para la península R\\ 1. Es un proyecto importante porque nos permite usarlo de referencia. Incluso la ley nos permite dar permisos de uso dentro del PNE. Son proyectos de infraestructura liviana ambientalmente bien pensados, con buen manejo de aguas residuales y los residuos. R\\ 2, Si.

¿Qué consideración tiene sobre la empresa que desarrollo este proyecto R\\ Hacen un trabajo armonioso en tema ambiental. La Empresa es responsable en el manejo ambiental, ha sido referente con iniciativas de restauración de especies en peligro de extinción, participan y apoyan en los programas ambientales que tiene el área de conservación y realiza un buen manejo de la normativa y los aspectos ambientales. Es una empresa seria.

En el caso del testimonio de Yeimy Rocío Conejo Chaves, Experta en proyectos de responsabilidad social empresarial durante la respectiva Audiencia Oral y Privada, declaró lo siguiente:

1. Señale su profesión, formación profesional R\\ Licenciada en Dirección de Negocios / Universidad de Costa Rica Trabaja en la Empresa RBA Empresa que desarrolla Proyectos,

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



53

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Consultoría en Desarrollo Sostenible. La declarante realizó una exposición utilizando equipo tecnológico y aporta dos documentos que documenta su exposición, titulados: Impacto Socio ambiental Isla Chiquita Glamping Costa Rica.

En el caso del testimonio de Eduardo Berrocal Castelán, Encargado empresa BIONES (Sistemas de plantas de tratamiento de plantas Residuales) durante la respectiva Audiencia Oral y Privada, declaró lo siguiente:

1. Señale su profesión, formación profesional y experiencia R\\ Ingeniero Industrial y Administrador de Empresas. Estudio Ingeniería en la Universidad Texas Tech, y Maestría en la Universidad de San Diego Sede en San José. En este campo con 10 años de experiencia. El testigo realizó una exposición utilizando equipo tecnológico, y aporta en llave maya la presentación referente a: Sistemas de plantas de tratamiento de plantas Residuales.

TERCERO: ANALISIS DE LA PRUEBA, CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS PARA PRONUNCIARSE SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO:

1.- Sobre la Competencia y Legitimación del Concejo Municipal de Distrito de Paquera, para Declarar la Nulidad Absoluta y Evidente de un acto dictado en el ámbito de sus competencias:

El Concejo Municipal de Distrito de Paquera, como órgano superior supremo del Distrito respectivo:

En la especie que nos ocupa, quien solicita la declaratoria de la nulidad absoluta, evidente y manifiesta es el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, Órgano adscrito a la Municipalidad de Puntarenas, y el cual ostenta la condición de Superior Supremo de la Municipalidad, por cuanto es un órgano con desconcentración máxima cuyas competencias han sido transferidas de forma clara y precisa tanto en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, como en la última reforma legal a la Ley General de Concejos Municipales de Distrito.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



54

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

En este sentido, conviene realizar algunas consideraciones en orden al régimen jurídico de los Concejos Municipales de Distrito. En primer lugar, debe señalarse de acuerdo con nuestra Constitución, para efectos de la Administración Pública, los cantones se encuentran divididos necesariamente en distritos. Esto conforme el artículo 168 constitucional.

Asimismo, debe puntualizarse que el párrafo primero del artículo 172 constitucional, garantiza la representación distrital ante la Municipalidad. Representación que se articula a través de un síndico propietario – y un suplente – por cada distrito del cantón, cargo que goza del derecho de voz en las sesiones del Concejo Municipal. Al respecto la reciente reforma legal a la Ley de Concejos Municipales de Distrito establece en su artículo primero párrafo último:

*“Como órganos adscritos los concejos tendrán, con la municipalidad de que forman parte, los ligámenes que convengan entre ellos. En dichos convenios se determinarán las materias y los controles que se reserven los concejos municipales. **La administración y el gobierno de los intereses distritales se ejercerá por un cuerpo de concejales y por un intendente, con sujeción a los ligámenes que se dispongan**” La negrita no es del original.*

Por otro lado, la Constitución vigente permite la composición, cuando condiciones especiales y calificadas lo ameriten, de Concejos Municipales de Distrito. Resulta de particular interés transcribir el artículo 172 constitucional:

“ARTÍCULO 172.- Cada distrito estará representado ante la municipalidad por un síndico propietario y un suplente con voz pero sin voto. Para la administración de los intereses

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



55

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

y servicios en los distritos del cantón, en casos calificados las municipalidades podrán crear concejos municipales de distrito, como órganos adscritos a la respectiva municipalidad con autonomía funcional propia, que se integrarán siguiendo los mismos procedimientos de elección popular utilizados para conformar las municipalidades. Una ley especial, aprobada por dos tercios del total de los diputados, fijará las condiciones especiales en que pueden ser creados y regulará su estructura, funcionamiento y financiación.”

La Ley Fundamental, en forma expresa, establece que la competencia de estos Concejos Municipales de Distrito estará determinada por la administración de los intereses y servicios del correspondiente y particular distrito del cantón. En esencia, los Concejos Municipales de Distrito deben responder a la necesidad especial y calificada de transferir competencias del Gobierno Cantonal a favor de una nueva autoridad infra municipal y así fue establecido claramente por la Ley General de Creación de los Concejos Municipales de Distrito en su artículo 3, el cual reza:

“A los concejos municipales de distrito se les aplicará la normativa concerniente a las competencias y potestades municipales, así como el régimen jurídico general de las corporaciones locales y del alcalde y los regidores. Los concejos podrán acogerse a los reglamentos de la municipalidad, o bien, dictar sus propios reglamentos, en las mismas materias en que las municipalidades puedan normar. Esta regla rige para manuales y otras disposiciones generales locales. Al efecto, los concejos dictarán y publicarán en La Gaceta los acuerdos correspondientes” (Reformado el artículo 3 por el artículo 2 de la ley n.º 9208, publicada en La Gaceta n.º 79 de 25 de abril de 2014)

Y no solamente la Ley le trasfiere las competencias, sino también los dota de la potestad reglamentaria, lo cual no deja duda también que frente al agotamiento

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



56

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

preceptivo de la vía en materia de impugnaciones de las actuaciones municipales, el superior jerárquico impropio bifásico en materia Municipal, tanto para los Concejos Municipales del Cantón correspondiente, como para los Concejos Municipales de Distrito lo es la Sección Tercera del Tribunal Procesal Contencioso Administrativo, quien en ambos caso dará por agotada la vía administrativa en materia Municipal.

El texto constitucional ha garantizado autonomía funcional a los Concejos Municipales de Distrito, la misma Constitución los ha conceptualizado como órganos adscritos y dependientes de la Municipalidad que les creó. Esa autonomía de los Concejos Municipales de Distrito fue desarrollada y claramente determinada como una autonomía funcional y se les otorgó a estos órganos personería instrumental, con todos los atributos derivados de la personería jurídica. Ahora bien, surge la interrogante de qué tipo de desconcentración legal poseen los Concejos Municipales de Distrito, frente a los Concejos Municipales que los crearon; para ello se deberá realizar un análisis de lo que se entiende por Desconcentración.

Así las cosas, es fundamental entonces referirse a la figura jurídica de Jerarquía en la Administración Pública, que surge como producto del crecimiento de las atribuciones y las funciones dentro del Estado, así como de la sociedad misma, se ha generado un incremento de las actividades que le son inherentes teniendo por ello que distribuir parte de esas tareas, así como los medios para cumplirlas, en uno o varios órganos que actúan sometidos a un conjunto de reglas destinadas a satisfacer un fin público, lo que en doctrina se denomina distribución de funciones y competencias.

Como principio general, el sistema de organización de la Administración Pública se erige sobre el principio de jerarquía administrativa, el cual se encuentra consagrado en el inciso primero del artículo 83.1 y artículo 101 de la Ley General de la Administración Pública, que establecen:

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



57

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

“Artículo 83.1 Todo órgano distinto del jerarca estará plenamente subordinado a éste y al superior jerárquico inmediato, salvo desconcentración operada por ley o por reglamento. (...)”

“Artículo 101.- Habrá relación jerárquica entre superior e inferior cuando ambos desempeñen funciones de la misma naturaleza y la competencia del primero abarque la del segundo por razón del territorio y de la materia.”

Es así que la Administración Pública, se encuentra conformada por una pluralidad de órganos a través de los cuales se desarrolla la actividad administrativa tendiente a alcanzar los fines previstos en el Ordenamiento Jurídico. Como indica al respecto, ORTIZ ORTIZ:

“Entiéndase por Administración el conjunto total de centros de acción que desarrollan actividad jurídicamente relevante para el Derecho Administrativo y eventualmente para el Derecho Privado aplicable a esos mismos centros.” (EDUARDO ORTIZ ORTIZ: Tesis de Derecho Administrativo, Stradmann, 2002. P. 337). En el pronunciamiento de este órgano consultivo C-217-2007 del 3 de julio de 2007, se indicó al respecto que: “Resulta claro que el hecho de que la Administración se encuentre formada por una serie de órganos exige un mínimo de organización que defina sus competencias y establezca relaciones de cooperación entre ellos. El reparto de competencias entre cada uno de los órganos – centros de acción – que conforman la Administración Pública se realiza, en principio, a través del criterio jerárquico. Mediante la aplicación de la técnica jerárquica se somete a los órganos de la Administración al poder de mando y dirección de los órganos superiores, de tal suerte que la relación entre órganos inferiores y superiores, se caracteriza esencialmente por la subordinación. En el particular, conviene transcribir lo señalado por el tratadista MARTIN MATEO: “Especial importancia tiene para la

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



58

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

organización y distribución competencial la jerarquía administrativa. La jerarquía administrativa no es otra cosa que la ordenación gradual y vertical de las competencias (...)"

La figura de la desconcentración debe ubicarse dentro de la dinámica de la jerarquía administrativa como una técnica de ordenación y distribución de las funciones y competencias, la cual *"supone la atribución en cabeza de un órgano administrativo de una competencia externa y exclusiva sometida o no a una relación jerárquica con el superior. La desconcentración, tiene como propósitos racionalizar y flexibilizar el aparato administrativo, descongestionando de atribuciones a los órganos centrales superiores, para hacer más ágil y expedito el ejercicio de las competencias especiales, técnicas y exclusivas que son desconcentradas y la redistribución o reparto de competencias entre los órganos centrales y los periféricos."* (JINESTA LOBO, Ernesto. "Tratado de Derecho Administrativo Tomo I Parte General". Investigaciones Jurídicas, S.A., San José, 2006, p.487).

Lo anterior supone que se le atribuya competencia exclusiva a un órgano que se encuentra dentro de una estructura jerárquica, sin salir del todo de ella, la cual puede darse a través de una ley o un reglamento. Igualmente puede existir una desconcentración funcional o territorial, dependiendo de la clase de servicios que brinde el ente. En el primer supuesto se desconcentran funciones exclusivas en razón de la tecnicidad, la eficacia y eficiencia, imparcialidad y objetividad administrativas (ejemplo los Concejos Municipales de Distrito, que serían órganos desconcentrados adscritos al Concejo Municipal de la Municipalidad correspondiente) y en el segundo caso, viene a ser similar al fenómeno de la regionalización administrativa, esto con el fin de descentralizar servicios y extenderlos a otros ámbitos geográficos y facilitar su acceso a los administrados (ejemplo las Regionales de Educación, órganos

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



59

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

desconcentrados del Ministerio de Educación Pública, que su gran mayoría se encuentran ubicados en las cabeceras de provincia).

La Procuraduría General de la República al referirse sobre esa figura ha dicho que la *“...desconcentración es una técnica de distribución de competencias en favor de órganos de una misma persona jurídica o de un mismo órgano, por la cual un órgano inferior se ve atribuida una competencia en forma exclusiva, para que la ejerza como propia, en nombre propio y bajo su propia responsabilidad.”* (C-033-2002 del 28 de enero de 2002).

El tratadista costarricense de Derecho Público Ernesto Jinesta Lobo, define la desconcentración *“... como la transferencia interorgánica y definitiva, operada por ley o reglamento, de la titularidad y ejercicio de una competencia exclusiva que debilita o extingue, parcialmente, la relación jerárquica”* (Op. Cit. JINESTA LOBO, Ernesto, p.489). Explica dicho concepto de la siguiente forma que pasaremos a exponer de manera resumida:

- a) Transferencia interorgánica, por cuanto, se produce en el seno de una persona jurídica de derecho público y hacia el órgano desconcentrado. La atribución de la competencia se realiza hacia un órgano y no a un funcionario o agente público determinado.
- b) Transferencia definitiva porque a diferencia de las otras técnicas de cambio de competencias, es permanente o definitiva en tanto se encuentre vigente la norma objetiva legal o reglamentaria que autoriza la desconcentración.
- c) Transferencia de la titularidad y el ejercicio de la competencia, a diferencia de la delegación.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



60

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- d) Transferencia de una competencia exclusiva y, generalmente, muy técnica en la medida que el órgano desconcentrado es creado por razones de división de trabajo, especialización, eficacia, imparcialidad y objetividad en el ejercicio de la competencia y el superior jerárquico no comparte la misma con el órgano desconcentrado. En este supuesto en particular la administración de los intereses municipales distritales y como se analizará más adelante la transferencia de competencias en cuanto administración de la zona marítimo terrestre.
- e) La desconcentración supone el debilitamiento (jerarquía imperfecta) o la extinción parcial de la relación de jerarquía, por cuanto en la desconcentración mínima la relación de jerarquía se atenúa o distorsiona pero no se extingue y en la desconcentración máxima, se difumina, parcialmente. La distorsión o extinción de la relación de jerarquía se va a producir, única y exclusivamente, respecto de las competencias que han sido desconcentradas no respecto de aquellas que no lo han sido.

De lo anterior se puede concluir que si bien el principio jerárquico es, por excelencia, el principio ordenador de la organización administrativa, se admite que pueda diluirse a través del instituto de la desconcentración, entendiendo éste como el proceso de cesión de funciones del superior jerárquico a un órgano inferior a lo interno de su propia estructura, que provoca la atenuación del sistema de competencias y jerarquías, por cuanto se le concede competencia propia a este órgano inferior, sin que ello implique la creación de un ente público nuevo.

Esto conlleva que por su grado de especialización en la materia desconcentrada se de una relación directa con el administrado, con una mayor funcionalidad y dando uniformidad de criterio en las funciones determinadas.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



61

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

En nuestro ordenamiento jurídico, la figura de la desconcentración se encuentra regulada en el artículo 83 ya comentado y que establece literalmente:

“1. Todo órgano distinto del jerarca estará plenamente subordinado a éste y al superior jerárquico inmediato, salvo desconcentración operada por ley o por reglamento.

2. La desconcentración mínima se dará cuando el superior no pueda:

5) Avocar competencias del inferior; y

5) Revisar o sustituir la conducta del inferior, de oficio o a instancia de parte.

3. La desconcentración será máxima cuando el inferior esté substraído además, a órdenes, instrucciones o circulares del superior.

4. La imposibilidad de revisar o sustituir la conducta del inferior hará presumir la potestad de avocar la misma y a la inversa.

5. Las normas que crean la desconcentración mínima serán de aplicación restrictiva en contra de la competencia del órgano desconcentrado y las que crean la desconcentración máxima serán de aplicación extensiva en su favor”.

Del numeral transcrito, se desprende que existen dos grados de desconcentración; la máxima y la mínima lo que dependerá de las atribuciones otorgadas así como de la capacidad de decisión del órgano inferior, tal como se procederá a analizar.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



62

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

De los tipos de desconcentración: Mínima y Máxima:

Desconcentración mínima:

Según ha señalado esta Procuraduría: *“Conforme lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley General de la Administración Pública, la desconcentración mínima implica que el superior no podrá avocar competencias del inferior, revisar o sustituir la conducta del inferior, de oficio o a instancia de parte, pero podrá emitir órdenes, instrucciones o circulares.”* (Opinión Jurídica 181-2005 del 14 de noviembre de 2005). En este supuesto los poderes otorgados son mínimos y el superior jerárquico conserva el ejercicio de ciertas potestades que le son propias y resultan esenciales, pudiendo determinar el ejercicio de la competencia desconcentrada, sin que eso implique desconocimiento de la desconcentración misma.

Al respecto, la misma Procuraduría General en anteriores pronunciamientos a indicado atinadamente que:

“...Cuando se crea un órgano con desconcentración mínima, no se extingue la relación de jerarquía con el superior, sino que tan solo se atenúa con respecto a las competencias desconcentradas”(sic) (...) Queda entonces el superior jerárquico facultado para ejercer la potestad de mando sobre el órgano desconcentrado, o sea, con poder sobre éste para dictarle órdenes, instrucciones o circulares, así como la potestad de vigilancia o fiscalización, la disciplinaria, y otras, de acuerdo con el artículo 105, inciso 1, de la Ley General de la Administración Pública¹ (sic). Esto por cuanto, según el inciso 5 del artículo 83 antes mencionado, las normas que regulan el tipo de desconcentración mínima deben ser aplicadas en forma restrictiva.” (Opinión Jurídica 115-2005 del 8 de agosto de 2005).

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



63

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Como nos lo explica el Dr. Jinesta, *“la desconcentración mínima, debe tener su ámbito natural en lo que hemos denominado la desconcentración territorial, en la cual los órganos periféricos (direcciones regionales) deben recibir órdenes, instrucciones y circulares del respectivo Ministro o Junta Directivas para una gestión administrativa coherente y técnicamente unitaria. Si a través de los órganos periféricos, se pretende evitar la concentración de los servicios en la zona central del país y acercarlos a todos los ciudadanos, deben tener la posibilidad de ejercer exclusivamente sus competencias en un ámbito territorial determinado...”* (Op. Cit. JINESTA LOBO, Ernesto, p.498).

Desconcentración máxima:

Ahora bien, cuando un órgano presenta un grado de desconcentración máxima, de acuerdo al inciso 3) del artículo 83 de la Ley General de la Administración Pública, estamos ante un panorama diferente, donde el superior además de estar imposibilitado para avocar competencias del inferior y revisar o sustituir su conducta (ya sea de oficio o a instancia de parte), está igualmente inhibido para dar órdenes, instrucciones o circulares al órgano inferior.

Así tenemos que *“La desconcentración máxima constituye el mayor límite a la relación de jerarquía, en cuanto impide al jerarca el ejercicio de los poderes de mando y de instrucción y alternativamente el de revisión o de avocación.”* (C-255-2005 del 15 de julio de 2005) y *“...desaparece, además de la contralora, la potestad de mando, entendida como la posibilidad de dar órdenes, instrucciones o circulares.”* (Dictamen C- 255-2000 del 12 de octubre del 2000).

El que se le denomine desconcentración máxima radica en el hecho de estar el órgano inferior abstraído de la potestad de mando (considerada una de las más esenciales dentro del sistema de jerarquía), además de atribuírsele facultades amplias, siendo en cambio que el superior jerárquico tiene sus capacidades mayormente reducidas.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



64

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

En el caso de los Concejos Municipales de Distrito, frente a los Concejos Municipales, la potestad de mando quedó reducida significativamente a lo dispuesto en el artículo 8, el cual expone en lo literal:

“El concejo municipal de distrito y el intendente distrital deberán rendir a la municipalidad del cantón los informes y las copias de los documentos que les soliciten. Los concejos municipales de distrito tendrán su propio auditor interno, a tiempo completo o parcial, según sus posibilidades y necesidades”

Se debe entender que un órgano desconcentrado en grado máximo se encuentra adscrito a un ente sin estar sujeto a subordinación en cuanto al desarrollo de las competencias desconcentradas, por lo que prácticamente desaparece la relación de jerarquía en cuanto a dichas competencias. No obstante esto, ello no aplica para las demás atribuciones del órgano que no le fueron asignadas en forma exclusiva. Así lo ha reconocido esta Procuraduría al señalar:

“Conviene aclarar que la comentada desaparición de las potestades contralora y de mando se verifica, evidentemente, en relación con el ejercicio de las funciones reservadas al órgano desconcentrado, que es el ámbito donde se preestablece una actuación independiente, sea, libre de injerencias por parte del jerarca. Fuera de ese ámbito, el Ministro (o funcionario equivalente en el sector descentralizado) recupera todo su vigor jerárquico, pudiendo ejercer respecto del órgano desconcentrado todos los atributos propios de ese vínculo (artículo 102 de la Ley General de la Administración Pública), por ser este último una dependencia más del Ministerio o institución de que se trate. De igual manera, el accionar administrativo del órgano desconcentrado queda sujeto a la dirección del jerarca (artículo 99.2 iusibid.) y a la reglamentación autónoma

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



65

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

general que dicte el Poder Ejecutivo o el jerarca del ente público menor.” (Dictamen número C-255-2000 de fecha 12 de octubre del 2000)

En nuestro ordenamiento jurídico los órganos desconcentrados presentan la característica –en algunos casos- de estar investidos de personalidad jurídica instrumental, como es el caso de los Concejos Municipales de Distrito, la cual les permite ejercer sus atribuciones de manera más efectiva, tal como se procederá a explicar. La Procuraduría sobre el tema en Opinión Jurídica 115 del 8 de agosto de 2005, cuando se le consultara sobre el proyecto de ley para la “Creación del Centro de Cultura, Educación y Tecnología La Aduana”, indicó que:

“Normalmente los órganos con personalidad jurídica instrumental están adscritos a la Administración Central, aunque no en forma exclusiva, pues también encontramos algunos ejemplos en la Administración Descentralizada. Esta personalidad jurídica no es sustancial, sino solamente para el manejo de fondos de un tipo de actividad, lo que le permite conseguir con agilidad recursos materiales y humanos para dar cumplimiento a las competencias asignadas. Dicha figura tiene su fundamento en la atribución que le confiere la Constitución Política a la Asamblea Legislativa, de crear los organismos para el servicio nacional.” (El resaltado no es del original).

Ahora bien, según la norma legal que autorice la personalidad jurídica instrumental, así será la amplitud de las atribuciones otorgadas al órgano inferior, pues en algunos casos se concederá la capacidad de contratación, además de la autonomía financiera y presupuestaria (Consejo Nacional de Vialidad, Consejo Nacional de Concesiones, Consejo Técnico de Aviación Civil todos adscritos al Ministerio de Obras Públicas y Transportes por citar algunos ejemplos), que son los llamados órganos-persona por ser órganos desconcentrados con facultades que parecieran ir más allá de una simple

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



66

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

desconcentración, pero que por el tipo de labor que despliegan, la Administración Central ve la necesidad de dotarles de estas potestades para que cumplan con los objetivos por los cuales fueron creados, sin que ello implique un yerro constitucional como ya lo ha dicho la jurisprudencia.

Pero también pueden otorgarse sólo atribuciones presupuestarias con el fin de que el órgano pueda hacer uso de los recursos asignados con total independencia y así cumplir a cabalidad las tareas encomendadas por ley, pudiendo decir que lo que lo diferencia del anterior es que su grado de personalidad no le permite ir más allá de una capacidad de “automanejo” del presupuesto asignado. En ambos casos los órganos desconcentrados no escapan por ello de los controles legales que para manejo de fondos establece la legislación costarricense.

De los conceptos desarrollados se puede concluir que la desconcentración consiste en una técnica organizativa por medio de la cual –vía ley o reglamento- se traslada de un ente superior jerárquico a un órgano inferior, una competencia determinada y especializada que no será llevada a cabo por el primero, por cuanto el fin es que se dé la especialización de ciertas materias, que para la Administración Central resultarían difícil de desarrollar, pero sin que dicho órgano desconcentrado se desmiembre totalmente de la estructura administrativa del ente principal, por cuanto no implica la creación de un ente nuevo e independiente.

En definitiva, tomando en cuenta el grado de transferencia de competencias y autonomía funcional, aún y cuando los Concejos Municipales de Distrito son órganos con un grado de desconcentración máxima, dependientes y adscritos a la Municipalidad respectiva, y por lo tanto, si ocupan la condición de órganos superiores jerárquicos, exigida por el artículo 173 LGAP para declarar la nulidad absoluta,

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



67

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

evidente y manifiesta de un acto declarativo de derechos dictado en su seno, con las facultades para ordenar el inicio del procedimiento respectivo o requerir el dictamen favorable preceptivo de este Órgano Superior Consultivo.

Por el contrario, queda atrás la tesis seguida por la misma Procuraduría General de la República en pronunciamientos previos a la reforma de la Ley General de los Concejos Municipales de Distrito en sus artículos 1 y 3 básicamente, reforma del 25 de abril del 2014. Pronunciamientos que consideraban que la competencia para declarar la nulidad absoluta, evidente y manifiesta le correspondía a los Concejos Municipales del Cantón correspondiente. (Ver C-076-2010 de 21 de abril de 2010 y C-232-2010).

Es decir que la potestad de declarar la nulidad absoluta, evidente y manifiesta de un permiso de uso de suelo en la zona marítimo terrestre otorgada en contravención de las disposiciones legales sobre la Zona Marítimo Terrestre u otras esferas del ordenamiento jurídico, es por tanto una competencia del Concejo Municipal de Distrito de Paquera.

Lo anterior quedó totalmente claro según lo dispuesto en el criterio de la Procuraduría C- 083- 2018, el cual en lo conducente expuso:

“IV. Sobre el órgano competente para solicitar el dictamen. Es importante señalar que “... el Órgano Director del Procedimiento no puede instruir el procedimiento si no ha sido nombrado por el órgano competente para declarar la nulidad absoluta, evidente y manifiesta. Igualmente, el órgano competente para declarar la nulidad absoluta, evidente y manifiesta, en sede administrativa, es el que tiene la competencia para decidir el envío del expediente (mediante el cual se ha documentado la investigación

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



68

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

instruida) a este Despacho. Esta interpretación se ha consolidado según la jurisprudencia de este órgano; pueden consultarse, entre otros: dictámenes números C-166-85 de 22 de julio de 1985 y C-173-95 de 7 de agosto de 1995 y, especialmente, la directriz emitida según Oficio N° PGR 1207-2000, de 16 de agosto de 2000 ...” (dictamen C-157-2001). (Dictamen C-140-2004 del 7 de mayo del 2004. En igual sentido, dictamen C-372-2004 del 10 de diciembre del 2004). En otras palabras, luego de que el órgano director ha terminado la instrucción del procedimiento, debe comunicarlo así al órgano decisor, con la finalidad de que sea éste el que tome el acuerdo correspondiente a la remisión del asunto ante la Procuraduría General, o a la Contraloría General, según corresponda. Sobra decir que este aspecto se echa de menos en la gestión que nos ocupa, aspecto que se recomienda subsanar al igual que lo oportunamente mencionado sobre el expediente administrativo en donde conste la realización del procedimiento ordinario.” (Dictamen C-109-2005 del 14 de marzo del 2005)” (Ver en igual sentido, el citado dictamen C-054-2007 y el C-175-2007, del 1 de junio del año en curso). El subrayado no es del original.

Conforme con lo expuesto antes, no resulta procedente a la luz de las disposiciones legales citadas en el epígrafe, que la Procuraduría entre en este momento a valorar en el caso que se somete a nuestra consideración, como así lo sugiere la asesora legal de ese Concejo, si nos encontramos en presencia o no de una nulidad del carácter exigido por el ordenamiento jurídico para poder ser anulado en sede administrativa. Precisamente es a tal fin, que esa Administración territorial tiene que desarrollar el correspondiente procedimiento ordinario en los términos señalados en el apartado segundo de este escrito; de manera que este órgano asesor pueda entrar a “ejercer un control previo o preventivo de legalidad en cuanto a que efectivamente se esté ante el supuesto que contempla el artículo 173 de la LGAP (nulidad absoluta, evidente y manifiesta de un acto declaratorio de derechos subjetivos), que se cumplieron los

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



69

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

diversos principios y formalidades que informan el procedimiento administrativo, así como que se esté dentro del plazo previsto para decretar la nulidad del acto" (Dictamen C-194-2007). (Ver en el mismo sentido, entre otros, los siguientes dictámenes (C-240-2007 de 19 de julio de 2007, C-128-2008 de 21 de abril de 2008, C-238-2010 de 23 de noviembre de 2010 y C-320-2017 de 21 de diciembre de 2017).

En el presente caso, como se desprende de su solicitud, se nos requiere el dictamen que prevé el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública "con el fin de **iniciar** el respectivo proceso administrativo ordinario de declaratoria de nulidad absoluta y manifiesta" del Convenio de cita con la empresa Inversiones Playa de la Isla S.A.; por lo que la gestión resulta claramente prematura, debiéndose denegar.

Deberá **la Administración requirente**, de forma previa a solicitar el dictamen favorable a la Procuraduría General de la República, realizar el procedimiento administrativo ordinario correspondiente, donde se resguarde el derecho de defensa en los términos legales previstos. No será sino hasta que el órgano director del procedimiento haya terminado la instrucción del expediente y lo remita al órgano decisor, que éste deberá disponer la remisión del expediente administrativo a la Procuraduría General de la República para emitir el dictamen favorable estipulado en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública, si es que hay mérito para ello"

Nótese que el Procurador insta al Concejo Municipal de Distrito de Paquera, a dar inicio con la apertura de un Órgano director del procedimiento para el caso en particular, como consecuencia lógica de su accionar. Por tanto, el acto de otorgamiento de un Permiso de Uso de Suelo en la Zona Marítimo Terrestre, emanado del Concejo de Distrito, será el mismo órgano quien para este caso solicite

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



70

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

la Declaratoria de Nulidad Evidente y Manifiesta, acto en que en ningún momento tuvo participación alguna en su emisión el Concejo Municipal de Puntarenas.

Por último y a mayor abundamiento, debe considerarse lo dispuesto en el artículo 73 bis de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N.º 6043 de 2 de marzo de 1977, se han otorgado a los Concejos Municipales de Distrito en orden a la administración de la Zona Marítimo Terrestre. Transcribimos la norma en comentario:

“Artículo 73 bis. —Todas las atribuciones y competencias conferidas a las municipalidades mediante esta Ley, corresponderán a los respectivos concejos municipales de distrito que posean territorio en la zona costera. El usufructo, la administración de la zona marítima y, en general, todas las disposiciones de esta Ley Sobre la Zona Marítima para las municipalidades, corresponderán a los concejos municipales de distrito, en sus respectivas jurisdicciones. Los funcionarios de los concejos municipales de distrito estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 63 de esta Ley. Si se trata de funcionarios de elección popular, se les aplicará además lo establecido en el inciso e), del artículo 24 del Código Municipal, Ley N° 7794, de 30 de abril de 1998, en relación con la pérdida de credenciales.”

Los razonamientos antes expuestos son el preámbulo necesario para el respectivo análisis de fondo del caso, por medio del cual podemos establecer con la certeza requerida, que corresponde al Concejo Municipal de Distrito de Paquera la facultad para requerir la Declaratoria de Nulidad Evidente y Manifiesta inmerso en este proceso.

2. Acerca de la Historia relacionada con la tramitología para la obtención del Permiso de Uso de Suelo en favor de Inversiones Playa la Isla S.A:

En el presente asunto, existen una serie de actos administrativos de importancia, que preceden en algunos casos o bien fueron emitidos con posterioridad a la suscripción del Convenio para otorgar el permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



71

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Consejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA, actos administrativos que sin son de importancia pues tienen un impacto en precisamente en el elenco de hechos acreditados en el presente asunto, y que permiten al Órgano Director, acreditar con certeza que el proyecto antes mencionado cuenta con la aprobación de los siguientes permisos:

Mediante Informe de Comisión de Zona Marítimo Terrestre- 01-29 de junio 2016, el Concejo Municipal de Paquera aprobó en todos sus extremos denominado Informe 112-24-06-2016-DPT-ZMT-PAQ que relata la legalidad de la ubicación de las construcciones existentes en Isla Jesusita, todas desarrolladas antes de la promulgación de la Ley 6043, este elemento probatorio y que fuera elaborado por el Departamento de la Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal del Distrito de Paquera, pues precisamente viene a ubicarnos en el contexto especial anterior a la promulgación de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, en donde se destaca el hecho de que parte de las construcciones que se encontraban con anterioridad a la promulgación de dicha legislación (incluida una parte de la actual locación de las edificaciones de Inversiones Playa la Isla SA, se encontraban conforme a derecho).

Asimismo, se cuenta con el Informe MINAE, número 007-2018, el cual también se constituye como un informe técnico especializado de importancia a considerar, puesto que permite demostrar que todas las Tiendas de Campaña referentes al proyecto de marras, se construyeron fuera del área de patrimonio natural del estado (aspecto que descarta cualquier cuestionamiento en relación a la invasión de edificaciones del proyecto dentro del patrimonio natural del Estado); sin embargo en este caso el permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla S.A. también cuenta con el permiso de MINAE, de corta de árboles de teca. (28 Julio 2016 / ACT.OSRPL-420-2016); el Permiso de ubicación de Planta de tratamiento de aguas residuales, otorgado por el Ministerio de Salud / PC-ARS-PE-PRS-PU-MF-02-2017, de fecha seis de enero del año 2017, el Permiso de funcionamiento otorgado por el Ministerio de Salud, cuenta con los permisos de operación de: Hotel / PC-ARS-PE-065-17; y Restaurante y Bar / 26951.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



72

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Asimismo, el proyecto en estudio cuenta con Instalación de agua potable, otorgado por la Asada de Paquera, en el mes de Julio del año 2016, cuenta con Instalación de electricidad, otorgado por Coopeguanacaste, en el mes de febrero del año 2008, asimismo el proyecto en estudio cuenta con las Patentes Municipales (Hotel Glamping / Restaurante); Certificado 029-2018 / Patente hotel / Vence 09 de julio 2019; Certificado 030-2018/ Patente Bar y Restaurante/ Vence el 09 de Julio 2019 y los Permisos de Sanitarios Funcionamiento (Hotel/PC-ARS-PE-066-17; y de Restaurante PC-ARS-PE-065-2017) otorgados por el Ministerio de Salud y finalmente pero no menos importante, el proyecto en estudio cuenta con la Viabilidad Ambiental (Resolución 1233-2017 Setena // 429-2018 Setena.

El cúmulo de licencias o permisos antes expuestos, confirmar que el el permiso de uso de suelo Temporal autorizado por el Concejo Municipal de Paquera para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla S.A, cumplió con la regulación técnica correspondiente.

3.- Impacto Social y ambiental de la entrada en operaciones del Proyecto desarrollado por Inversiones Playa La Isla S.A:

Conforme al informe pericial aportado por la parte investigada y por Reinventing Business for All S.A (RBA), firma de consultoría experta, en temas de desarrollo y turismo sostenible, aportado como prueba pericial en la audiencia probatoria correspondiente, se deduce de esa misma pieza probatoria, que el proyecto operado por la entidad investigada, es amigable con el ambiente, en las pautas que se exponen: reducción de uso de plásticos, recolección y gestión óptima de los residuos, utilización de energías renovables, sistemas de medición y certificación bandera azul, conservación del uso y reforestación; también desde el punto de vista social en los siguientes puntos: generación de empleo local, encadenamientos comerciales, capacitación de recurso humano y transferencia tecnológica, alianzas estratégicas, atracción de turismo internacional y posicionamiento de la región. Todo lo anterior ratificado inclusive con las manifestaciones de algunos colaboradores que dieron su

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



73

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

vivencia particular con relación al Hotel que opera la entidad investigada con ocasión del permiso de uso de suelo que nos ocupa.

En dicho sentido, destaca el informe pericial antes mencionado, lo siguiente:

AMBIENTE

Isla Chiquita se ubica a merced de todas las bondades del Pacífico y sus aguas, dentro del "Área Marina de Uso Múltiple del Golfo de Nicoya" (AMUM3). Posee características biofísicas y oceanográficas que convierten la zona en un espacio ideal para la pesca, el turismo recreativo y ecológico, entre otras actividades.

Se mostrarán a continuación algunas actividades, que tienen como propósito un cambio de actitud y estilos de vida, en los actores asociados a Isla Chiquita, principalmente en proveedores y comunidad. Además llevan por objetivo el avance hacia una economía baja en carbono, que recurre a energías renovables, y a otras soluciones para reducir las emisiones y aumentar los esfuerzos de adaptación ambiental.

Reducción del uso de plásticos:

Isla Chiquita en su reto a la sostenibilidad, promueve la eliminación de botellas de plásticos, disminuyendo esta fuente de contaminación **hasta en un 70%**.

Para cumplir esta medida, se ofrece actualmente a los clientes botellas de aluminio, y dispensadores de agua, tal como se muestra en la fotografía superior.

El propósito de la Isla, es eliminar en un 100% el uso de plásticos desechables y cultivar en el visitantes, un sentido de responsabilidad por continuar con estas prácticas en su diario vivir.

Manejo responsable en el uso del agua:

Actualmente Isla Chiquita posee políticas específicas de operación, para el tratamiento de aguas y la reutilización máxima de este preciado recurso, así como un acueducto para el abastecimiento de agua potable, con fines de consumo y uso personal.

En Isla Chiquita, se cuenta con una planta de tratamiento con el **Sistema Bionest⁴**, el cual opera con un nivel tan elevado de calidad de las aguas de descarga, que el **100% del agua tratada es reutilizada**. Isla Chiquita utiliza dicho recurso tratado, para fines de riego en áreas verdes y su restauración ambiental, además de otros usos distintos al consumo, según la calidad de los efluentes Bionest.

El abastecimiento de agua potable en la Isla, para consumo y uso personal, se trata mediante un acueducto administrado por la ASADA Paquera, a quien fue donado con todos los permisos necesarios para su operación. Su flujo cubre con todas las necesidades de la Isla, garantizando que ello no afecte de ninguna manera su entorno.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



74

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Recolección y gestión óptima de los residuos:

Isla Chiquita se conformó como el Primer Centro de Acopio Flotante de ecolones⁵, para liderar un proyecto de apoyo a las comunidades de pescadores, y convertir todos esos residuos que llegan al mar, en valor para las comunidades de la localidad de Paquera. Todos los residuos que entran al Golfo de Nicoya, proveniente de los ríos de la zona, terminan en las playas y en el mar, afectando la labor del turismo de la zona y de los pescadores y su trabajo. Por eso dicha iniciativa de trabajar con ecolones, e involucrar a la comunidad se convirtió de un reto, a una oportunidad.

Isla Chiquita utiliza los ecolones como ecomoneda virtual que da valor a la sostenibilidad, intercambiando los materiales valorizables que se separan en la Isla, y se llevan a reciclar mediante un sistema de incentivos en el que se pueden canjear por descuentos en productos y servicios sostenibles. Estos beneficios se trasladan específicamente a la Escuela de Punta Cuchillo en Paquera, una escuela unidocente a la que asisten 10 niños de la zona, en una comunidad de bajos recursos económicos, cercana a la Isla.

Utilización de energías renovables:

Isla Chiquita satisface en sus instalaciones, parte de su necesidad energética, mediante Calentadores Solares Termosifón, un sistema que utiliza la radiación del sol en forma de calor, para calentar el agua, la cual es almacenada en un tanque aislado térmicamente. Los calentadores están ubicados, uno por cada dos tiendas o habitaciones. Permiten el ahorro energético, contar con agua caliente durante las 24 hrs del día, además de ser una tecnología a favor del medio ambiente. Adicional, en las habitaciones no se hace uso de aires acondicionados, sino de ventiladores y una

estructura de tienda que permite ventilación natural. El hotel cuenta también, con un móvil eléctrico para el traslado continuo de los visitantes y sus maletas. Esto contribuye a disminuir la contaminación ambiental y la huella de carbono.

Sistemas de medición y certificación: Bandera Azul.

Isla Chiquita reconoce, que es de vital importancia gestionar métodos de reconocimiento locales, que evidencien sus principios de sostenibilidad y sobre todo que promuevan las buenas prácticas en concordancia con la protección de los recursos naturales, con sus actores relevantes: comunidad, colaboradores, clientes y proveedores.

Actualmente Isla Chiquita se encuentra en el proceso para obtener la certificación de Bandera Azul Ecológica de Costa Rica.⁶ Este galardón o distintivo que se otorga anualmente, premia el esfuerzo y el trabajo voluntario en la búsqueda de la conservación y el desarrollo sostenible. Además potenciará el atractivo turístico de la Isla y, el aumento de la conciencia ambiental, en sus visitantes y las playas.

Conservación del suelo y reforestación:

Desde el inicio de su operación, Isla Chiquita proyectó no efectuar mayores cambios en el espacio en cuanto a su composición natural, y de forma proactiva se iniciaron prácticas de siembra, con especies nativas. Isla Chiquita, se apegó a la Certificación de Patrimonio natural del estado número SINAC-ACT-PNE-005-2018, dispuesta por el MINAE, estableciendo que el proyecto no es desarrollado en áreas públicas, sino en área concesinable cumpliendo así, con los requisitos de la ley.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



75

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

SOCIEDAD

Según datos del proyecto BID-SINAC-CR-X1004 "Manejo integrado de los recursos marino costeros de la Provincia de Puntarenas", la diversificación de las actividades socio-económicas tiende a ser mayor en el AMUM Golfo de Nicoya en comparación con el Pacífico Sur, aún cuando estas son en su mayoría de carácter estacional. Esto hace muy vulnerable a las comunidades en los meses donde no existe una opción clara de ingresos económicos.

El indicador del IPS, en conjunto a datos socioeconómicos de la zona, ayudan a Isla Chiquita a formular estrategias y actividades que colaboran en el desarrollo de sus comunidades cercanas, las cuales son: Punta Cuchillos, Isla Cedros y Paquera.

Según deficiencias mostradas en dicho índice las variables *Vivienda y Seguridad Personal* que corresponden a las Necesidades Humanas Básicas y la variable *Acceso a Información y Comunicaciones* de Fundamentos del Bienestar, son las que poseen puntuaciones más bajas en color rojo. Esto es efecto directo de la falta de empleo, del acceso y poca transferencia tecnológica ofrecida en las zonas costeras, y la falta de educación en general de la población vulnerable.

Estos y otros problemas son abordados a continuación por las iniciativas ejecutadas en tema social, por Isla Chiquita:

Empleo local

Isla Chiquita se comprometió desde el inicio de sus operaciones con la Municipalidad de Paquera y la comunidad, en abordar esta situación, contratando a sus colaboradores específicamente y de forma prioritaria, de la zonas costeras cercanas, con un mínimo de 90%.

Hace dos años el hotel inició con 20 personas, hoy en día, su equipo de trabajo consta en temporada baja, por 28 personas en cargos fijos, de los cuales el 95% provienen de la zonas cercanas de Punta Cuchillos, Isla Cedros y Paquera; se espera poder crecer para ofrecer más y mejores empleos.

Encadenamientos comerciales:

Isla Chiquita propone en sus políticas de operación, el encadenamiento comercial, el favorecimiento a las compras locales, y el apoyo en la mejora de los procesos y calidad, entre sus proveedores. Estas políticas, no solo mejoran las relaciones y el crecimiento económico de los miembros de la cadena, sino que sirven como instrumento de medición y regulación, en políticas de impacto social, ambiental y económico, para el sector turismo.

Entre los encadenamientos principales, establecidos por Isla Chiquita, se encuentra la Cooperativa de Productores Marinos Responsables R.L, mejor conocida por sus

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



76

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

siglas COOPEPROMAR y la Junta Directiva del Colegio Técnico de Paquera.

marinos del área y técnicas de calidad y aseguramiento de la pesca responsable.

Capacitación de recurso humano y transferencia tecnológica:

Isla Chiquita, pretende generar impactos positivos en sus colaboradores, por medio de la capacitación en diversos campos técnicos, así como la transferencia tecnológica, que brinde a las personas aptitudes calificadas para ser consideradas incluso en otras empresas con el paso del tiempo, o bien para sus propios negocios. Esto es de gran interés, ya que dichos conocimientos puedan se trasladados de igual forma, entre sus familias e hijos principalmente, encadenando la educación.

Se han efectuado además, charlas temáticas enfocados en la industria del turismo, para la detección de patrones en migración de las ballenas y para conocer las mejores prácticas en aventuras de avistamiento de ballenas. En estas capacitaciones se tratan temas como la seguridad de viajeros, el equipo y la vida marina como elemento primordial. Son dadas especialmente al staff del hotel, guías y capitanes. Adicionalmente en Isla Chiquita se dan las facilidades para la gestión de Licencias y Cursos de Cafarrancho, Básicos de Embarques, Primeros Auxilios, Supervivencia en Alta Mar, Leyes Marítimo Terrestres, Idiomas (inglés - francés), entre otros.

Además se ofrecen horarios flexibles, para la continuidad y asistencia a dichos cursos, y otros que sean de interés personal y vocacional de los colaboradores. Esto con el fin de su crecimiento profesional.

Es importante puntualizar, que Isla Chiquita trabaja de la mano con el Area Marina de Pesca Responsable (AMPR), para mejorar la actividad de aprovechamiento y protección del ecosistema marino costero, promoviendo entre productores locales, la formación en las mejores técnicas de comercialización de los productos

Alianzas estratégicas:

Isla Chiquita se proyecta cada vez más, como miembro activo de la comunidad de Paquera, mediante la alianza e integración con el AMPR, y la Cámara Paquerena de Turismo. Esta última fue fundada en Marzo 2012, con el decidido apoyo del Instituto Costarricense de Turismo y la Municipalidad de Paquera. Su propósito principal es fomentar el desarrollo de la región a través de la promoción de la industria turística.

Asimismo Isla Chiquita ha coordinado alianzas específicas para donaciones en organismos tales como la Cruz Roja y CCSS. Se pretende gestionar de forma activa, alianzas específicas con el INA, para la gestión interna de cursos especializadas en la formación de su personal, y de idiomas específicamente. Así como alianzas con proyectos de alto interés detectados en la zona, como por ejemplo, el Proyecto Golfos⁷.

Atracción de turismo internacional y posicionamiento de la región:

Isla Chiquita posee 15 tiendas de campaña en una isla, lo que representa el principal atractivo del Hotel, atrayendo turistas internacionales con ansias de vivir experiencias y sensaciones de alto valor agregado en el pacífico, con glamour, pero al mismo tiempo de forma autóctona.

Mediante Isla Chiquita se ha logrado promover el posicionamiento de la zona de Paquera principalmente, en mercados tales como el Francés, Alemán y Estadounidense. Entre sus servicios, se ofrece experiencias de Pesca Artesanal, tours a la Finca de Don Chico, y a la Reserva Biológica Curú, así como aventuras de bioluminiscencia.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



77

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

4.- Impacto Ambiental de la entrada en operaciones del Proyecto desarrollado por Inversiones Playa La Isla S.A:

En cuanto al tema ambiental, de fundamental importancia para la resolución del presente asunto, sobre todo tomando en consideración el respecto y apego que el proyecto en análisis debe tener con relación al artículo cincuenta de nuestra carta magna, fue desarrollado con mucho tino por parte del testigo perito del Sr. Nelson Marin, Director Área de Conservación Tempisque, quien concluyo de forma clara y precisa:

- 1) Que el proyecto de tiendas de campaña desarrollado por Inversiones Playa La Isla en Isla Jesusita fue construido fuera del área patrimonio natural del estado; inclusive informo al Órgano Director que existe todavía un área (terreno) fuera de patrimonio que todavía no ha sido desarrollado aún por el desarrollador.
- 2) Confirmó oficialmente la emisión de la certificación de patrimonio que consta en autos, ratifica que fue levantada y verificada por su equipo hace unos pocos días.
- 3) Manifestó que la ubicación en sitio de las tiendas de campaña fue montada por técnicos especialistas de MINAET, luego de realizar una inspección de campo, con sus equipos especializados utilizando un GPS, gestión que técnicamente permite delimitar por coordenadas cuales áreas son y cuáles no son PNE.
- 4) Es un proyecto importante para la MINAET ACT por sus características, es un proyecto liviano, ambientalmente muy bien pensado, considera y protege el entorno forestal, hay un buen manejo de aguas residuales, hay un buen manejo de los residuos sólidos, respeta la cobertura del territorio en desarrollo, por lo que esta Dirección considera que el proyecto sin duda alguna es una referencia a tomaren cuenta dentro de la península.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



78

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

- 5) Indicó en cuanto al criterio que tiene de la Empresa desarrolladora, “La empresa la conozco desde hace mucho tiempo, es una Compañía muy responsable, seria, testimonio del manejo responsables de temas ambientales.

En dicho sentido la declaración del testigo **Gricelio Albán Ugalde García**, encargado de la Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal del Distrito de Paquera, es absolutamente coincidente en cuanto a los beneficios que el Proyecto Turístico bajo análisis ha llevado a la comunidad, en tanto según lo definió el testigo Ugalde García:

*“¿Considera usted que el **Convenio para otorgar el permiso de uso de suelo Temporal suscrito** entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA **ha traído algún tipo de beneficio a la comunidad de Paquera? Si la respuesta es positiva explique en qué consisten esos beneficios.** R|| Si claro, en lo que es social laboral, mano de obra Paquereña que tanto se necesita, se cumplió ejemplo Galagarza es Paquereño y trabaja ahí, la proveeduría compra todos los materiales acá, si le han dado engranaje a la economía. También el programa ecocolones que usan remantes para reciclaje creo que empezaron con la Escuela Punta Cuchillo”*

De este modo, al analizar el cúmulo de licencias y permisos antes mencionados con que cuenta el proyecto, así como la prueba testimonial y pericial antes expuesta, este Órgano Director arriba a la conclusión con la certeza necesaria de que el proyecto de tiendas de campaña desarrollado por Inversiones Playa La Isla en Isla Jesusita resulta un proyecto que respeta la legislación ambiental vigente y cuenta con los respectivos permisos para su operación.

5.- En cuanto al plazo de Caducidad previsto en el artículo 173 inciso cuatro de la Ley General de la Administración Pública:

En el caso de actos que tengan por objeto el uso o disposición de un bien demanial, la inalienabilidad e imprescriptibilidad que caracterizan estos bienes impiden la aplicación de ese plazo de caducidad. (Al respecto véanse los pronunciamientos Nos. C-346-2004 de 25 de

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



79

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

noviembre de 2004, C-200-2005 de 23 de mayo de 2005, OJ-39-2007 de 8 de mayo de 2007, C-253-2016, entre otros).

Por lo dicho, la tesis de la parte investigada en cuanto a la imposibilidad de aperturar el presente procedimiento, por haber transcurrido más de un año desde el otorgamiento del permiso de Uso es totalmente errónea conforme a las características mismas de los bienes de dominio Público. A mayor abundamiento, debe indicarse que como atributo demanial, consignado expresamente en el artículo 1º de la Ley No. 6043, la inalienabilidad hace alusión a su no pertenencia al comercio de los hombres, es decir, que no pueden ser enajenados, por ningún medio de derecho público o privado. No son reducibles al dominio particular bajo ninguna forma. Véase en este sentido, el Voto No. 7-93 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de 15 horas 5 minutos del 20 de enero de 1993.

Derivación del anterior es la imprescriptibilidad de estos bienes, ello implica que al no ser susceptibles de apropiación privada, nadie puede alegar válidamente prescripción positiva sobre los mismos a su favor, no importa el tiempo que se hubieren ocupado. Ningún tipo de posesión es válida para reclamar derechos de propiedad en ellos. Además del artículo 1º, el artículo 7º de la Ley No. 6043 desarrolla este principio: *"Los terrenos situados en la zona marítimo terrestre no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni legalizarlos a su nombre, por éste u otro medio"*.

6.- En cuanto a la necesidad de iniciar un Procedimiento Administrativo de Nulidad Absoluta Evidente y Manifiesta, según el Criterio Jurídico externado por la Asesora Legal Municipal de Paquera:

Consta como parte de la prueba que justifica los antecedentes que dieron origen al presente asunto, que el día 4 de abril del 2018, mediante oficio sin número la Asesora legal Municipal de Paquera rindió el criterio jurídico indicado, el cual rola a folios 404 a 399 del expediente administrativo ODP- CDP- 001, y en sus recomendaciones en el punto tercero indica en lo

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



80

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

conducente ... ***“se le recomienda a la Intendencia Municipal de Distrito de Paquera, iniciar un proceso Administrativo Ordinario de Nulidad Absoluta Evidente y Manifiesta del “Convenio de Permiso de uso de suelo temporal entre el Concejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla S.A, para colocar tiendas de campaña removibles en la zona restringida del sector oeste de la Isla Jesusita, incluyendo un Restaurante, Bar, Spa y un Atracadero para los turistas que lo visiten”***

Las consideraciones básicas y fundamentales de dicho criterio legal, son contundentes en indicar que, al no existir concesión otorgada por la Asamblea Legislativa, no era procedente jurídicamente otorgar un permiso de Uso en precario sino fuera por ese mismo Órgano colegiado, quedando vedada esa posibilidad a la Administración Municipal. Siendo así y otorgado este permiso de uso de parte de un órgano incompetente para ello, entonces existiría una clara violación al Principio de Reserva de Ley; recomendado, como consecuencia directa e inmediata de su dicho, que se iniciara un Procedimiento de Declaratoria de Nulidad Absoluta evidente y manifiesta, con el fin de determinar de una forma más amplia y bajo la premisa del debido proceso para las partes interesadas, en cuanto a la legitimidad del otorgamiento del permiso de uso de suelo en precario que nos ocupa.

Desde esa óptica, comparte totalmente las consideraciones dadas en un inicio en el criterio legal externado por la Asesora Legal del Consejo Municipal de Paquera, nótese que inclusive la misma Procuraduría General de la República, por medio del criterio de la Procuraduría C-083-2018 coincidió con la necesidad de instruir una causa como la que nos ocupa, ya que sin este análisis jurídico técnico, sería imposible determinar la legalidad y ajuste de las actuaciones del Gobierno Local en cuanto al otorgamiento del permiso de Uso en precario en favor de Inversiones Playa La Isla S.A, quienes a su vez tuvieron la posibilidad legal de exponer sus puntos de vistas, técnicos, legales y de oportunidad en cuanto a la administración de su proyecto.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



81

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Así las cosas, los insumos con que ahora, el Órgano Director cuenta son superiores, a los que en inicio contó la Asesora legal local para emitir su opinión jurídica, la cual mediante el procedimiento de marras, quedó enriquecida y progresivamente más fortalecida desde el punto de vista legal, tal cual será explicado líneas adelante. Es claro que el criterio legal versó sobre una figura en particular, que es la figura jurídica de la Concesión, y bajo esa premisa el criterio fue sustantivamente sostenible, y se reitera, con los insumos con que contaba la asesora legal en su momento le fueron insuficientes para concluir en la existencia de una norma legal habilitante, tal cual será analizado a fondo en este informe.

7.- En cuanto a la Naturaleza Jurídica de las figuras de la Concesión y Permiso de Uso en Precario, en Zona Marítimo Terrestre de las Islas:

A efecto de resolver el tema de fondo de la presente causa, debe conceptualizarse de una manera precisa, las figuras jurídicas del contrato de Concesión y diferenciarlo de un permiso de uso de Suelo, tal y como se detalla a continuación.

Contrato de Concesión:

En la opinión jurídica OJ-061-2001 de 29 de mayo de 2001 se desarrolló el tema de las concesiones en las islas marítimas y su necesaria aprobación legislativa:

“III.- APROBACIÓN LEGISLATIVA DE LAS CONCESIONES EN ISLAS MARÍTIMAS

Las islas e islotes marítimos forman parte de la zona marítimo-terrestre, siendo zona pública o de uso común la franja de cincuenta metros de ancho contigua a la línea de pleamar ordinaria, y zona restringida los demás terrenos insulares, susceptibles de concesión por las municipalidades, excepto las islas que tienen un régimen especial, como la Isla del Coco, Isla San Lucas, Isla del Caño, Isla Cabo Blanco dentro de la Reserva Natural Absoluta del mismo nombre e Islas Guayabo, Negritos y Pájaros. Los manglares, especie de humedal, constituyen zona pública (arts. 5° de la Constitución; 3, 9, 10, 11, 39, 73 y 78 de la Ley 6043; Ley 6215 de 1978, Ley 6794 de 1982, Decretos números 13632 de 3 de mayo de 1982 y 23775 de 3 de octubre de 1994). Por la singular ubicación de las islas e islotes marítimos y su importancia para el país en diversas áreas

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



82

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

(ejercicio de la soberanía, defensa y seguridad, valía y protección de sus recursos naturales o culturales, belleza escénica y ponderación de beneficios-costos, controles migratorios, de tráfico de drogas, navegación, socorro o salvamento, etc.), el legislador se ha reservado la fiscalización de las concesiones que las involucren.

Las concesiones para uso turístico o no turístico (O. J. 096-2000) que comprendan –en forma total o parcial- islas marítimas necesitan aprobación legislativa, a tenor de lo dispuesto en la Ley 6043:

"Artículo 42.- Las concesiones en áreas turísticas requieren la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo. En las demás áreas de la zona marítimo terrestre la aprobación corresponderá al Instituto de Desarrollo Agrario. Estos Institutos no podrán denegar la aprobación, salvo que ésta viole la ley, lo que deberá indicar expresamente, en forma razonada. Si la concesión se refiere a una isla o islote marítimos, o parte de las mismas, será necesaria la aprobación de la Asamblea Legislativa". Los proyectos de desarrollo turístico en islas e islotes declarados turísticas, también requieren "autorización legislativa" (artículo 37 *ibid.*).

En la especie, no se trata de una autorización previa, sino de una aprobación posterior; control que, como ha hecho ver la Sala Primera de la Corte- puede versar sobre "la legalidad del acto o sobre la oportunidad o conveniencia" (sentencia N° 146 de 14 horas 40 minutos del 16 de diciembre de 1983). Criterio adoptado por la Procuraduría para la aprobación legislativa en concesiones de islas e islotes marítimos indicando que envuelve una revisión de la legalidad de concesión y "sobre todo de su oportunidad y conveniencia a los fines del interés nacional" (dictamen C-212-98).

Tras valorar su legalidad y conveniencia, y admitirlo como bueno, la aprobación le otorga eficacia al acto controlado, suspendida hasta que ésta se produzca (artículo 145.4 de la Ley General de la Administración Pública). Sin embargo, la declaración de voluntad del órgano aprobante se circunscribe a aprobar o rechazar el acto o contrato, sin reformarlo.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



83

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

Asimismo, se ha aclarado que la aprobación legislativa es indispensable para la concesión de islas e islotes marítimos situados en el mar territorial al momento de promulgarse la Ley 6043, medido éste desde la línea de bajamar a lo largo de la costa, de acuerdo con el Convenio sobre el Mar Territorial y la Zona Contigua, Ley 5031, artículo 3°, dentro del que están las islas del Golfo de Nicoya; no así para las que se encuentran en el continente (dictámenes C-038-97, C-042-97 y C-212-98).

A esto se agrega, un valioso precedente de la Sala Constitucional, la resolución N° 7327-97, de las 15 horas 12 minutos del 31 de octubre de 1997, que resumimos así: Primero, la Convención de las Naciones Unidas sobre el Derecho del Mar (Ley 7291 de 1992), al incorporarse a nuestro ordenamiento por aprobación legislativa, es un "parámetro de constitucionalidad de primer orden jerárquico para valorar la normativa interna de rango legal y reglamentario". Segundo, hay, y ese Convenio los prevé, dos métodos para fijar la línea de base o límite interior del mar territorial: la línea de base normal, definida por la línea de bajamar ordinaria, y las líneas de base rectas, cuando existan grandes aberturas y escotaduras en las costas, o franjas de islas a lo largo de la costa.

Tercero, el país adoptó ambos sistemas, pero por vía del Decreto Ejecutivo N° 18581-RE de 14 de octubre de 1988. Cuarto, la Constitución, en el artículo 6°, optó por el primero de ellos, y "no es posible utilizar método distinto a la medición de la 'línea de bajamar a lo largo de sus costas', sobre todo si ello conduce a lesionar su propia soberanía". Quinto, para la integridad territorial, en la modalidad de las zonas marinas, existe reserva de ley. Sexto, el citado Decreto es contrario al artículo 6° constitucional y a la Convención, porque viola el principio de reserva de ley.

Séptimo, las Islas del Golfo de Nicoya y cualesquiera otras que se encuentren en las aguas territoriales costarricenses están reguladas por la Ley N° 6043, sobre la Zona Marítimo Terrestre, sin que la determinación de las líneas de bases rectas que hace el Decreto Ejecutivo N° 18581-RE pueda modificar su régimen. Octavo, 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

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



84

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

República, a que se refiere el artículo 9 de la Ley 6043, precisan de aprobación legislativa para ser otorgadas en concesión.”

También la Procuraduría General de la República se ha manifestado sobre el necesario cumplimiento de requisitos legales, como la existencia de un plan regulador; y de una autorización administrativa, caso de la concesión, como paso previo a cualquier levantamiento de construcciones permanentes en la zona marítimo terrestre:

“Las municipalidades, en su condición de administradoras de la zona marítimo terrestre bajo su jurisdicción, son las encargadas de otorgar concesiones con apego en lo dispuesto en la ley 6043 y su reglamento, decreto número 7841-P de 16 de diciembre de 1977. Ello, por cuanto las autorizaciones para el uso y disfrute de la zona restringida están sujetas a los plazos y condiciones allí establecidas. La concesión, entendida como el acto mediante el cual la Administración da a un particular el uso y disfrute de un terreno de la franja costera, a cambio del pago de una contraprestación (canon), está sujeto al cumplimiento previo de ciertos requisitos, que involucran a varias entidades con atribuciones conferidas por la ley.

En primer lugar, debe existir un plan regulador debidamente aprobado en la zona, así como la declaratoria de aptitud turística o no turística, por parte del Instituto Costarricense de Turismo (ICT). Además, es indispensable que el área se encuentre demarcada por el Instituto Geográfico Nacional (IGN) (4), y que exista un avalúo de la Dirección General de Tributación, antes Dirección de Tributación Directa. Una vez que se cumpla con dichos requisitos, las municipalidades están autorizadas a iniciar el trámite de estudio de las solicitudes presentadas, contemplado en el capítulo II del reglamento.” (Dictamen No. C-155-2003 de 2 de junio de 2003).

“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

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



85

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

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 N° C-100-95 de 10 de mayo de 1995). (Dictamen No. C-230-97 de 3 de diciembre de 1997).

En resumen, el contrato de concesión se convierte en la herramienta jurídica por excelencia que hace posible la utilización de los bienes de dominio público, a través de actos debidamente autorizados para su aprovechamiento, siendo la concesión el medio lícito normal, más no el único, establecido por la Ley No. 6043 para usar la zona marítimo terrestre:

"Artículo 41.- Las concesiones serán únicamente para el uso y disfrute de áreas determinadas en la zona restringida, por el plazo y bajo las condiciones que esta ley establece."

Conviene reiterar aquí, que la Ley No. 6043 divide para efectos de utilización la zona marítimo terrestre en dos: la zona pública, de cincuenta metros contiguos a la línea de pleamar ordinaria, y la zona restringida, los ciento cincuenta metros restantes (artículo 10).

La primera de ellas está destinada al uso público de las personas, por lo que debe garantizarse el libre y seguro tránsito sobre la misma.

Nadie puede alegar derecho alguno sobre dicha franja, y salvo contadas excepciones de ley (artículos 18, 21 y 22), no puede ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso (artículo 20). En contraparte, la zona restringida sí puede ocuparse válidamente, siempre y cuando exista una debida autorización que así lo legitime:

"Artículo 39.- Solamente en la zona restringida podrán otorgarse concesiones referentes a la zona marítimo terrestre, salvo disposiciones especiales de esta Ley."

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



86

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

La concesión se constituye, pues, en la figura idónea para el disfrute particular del dominio público, y por ende de la zona marítimo terrestre. Además, debe quedar absolutamente claro que la Concesión, es en sí mismo Un acto declaratorio de derechos cuyo efecto es “crear, reconocer o declarar la existencia de un derecho subjetivo o de una situación jurídica consolidada...”, es decir, 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.” (Dictamen No. C-336-2005 de 7 de setiembre de 2005).

El Permiso de Uso de Suelo (Unilateral):

Reza la Ley General de la Administración Pública en su artículo 154:

“Los permisos de uso del dominio público, y los demás actos que reconozcan a un administrado un derecho expresa y válidamente a título precario, podrán ser revocados por razones de oportunidad o conveniencia sin responsabilidad de la Administración; pero la revocación no deberá ser intempestiva ni arbitraria y deberá darse en todos los casos un plazo prudencial para el cumplimiento del acto de revocación”

Por otro lado, el inciso I, artículo 2 del Reglamento de Permisos de Uso en la ZMT del Concejo Municipal de Distrito de Paquera:

Artículo 2º-Definiciones. En adelante, dentro del presente reglamento, y en general en la aplicación de los procedimientos, deberá entenderse lo siguiente:

- i) *Permiso de Uso: Resolución administrativa, debidamente fundamentada donde el Concejo Municipal del Distrito de Paquera, le otorga en forma unilateral una determinada parcela de la zona restringida de la zona marítima terrestre bajo su jurisdicción donde no existe un plan regulador costero, a cambio del pago de algún tipo de tasa o canon, Dicho acto administrativo es de carácter revocable por razones de oportunidad , conveniencia o merito en cualquier momento y le otorga a su beneficiario un interés legítimo derecho precario y no derecho*

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



87

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

subjetivo en sentido estricto, por lo que el arrendatario o permisionario estará imposibilitado de desarrollar en el sitio construcciones de carácter permanente que pueden en un futuro obstruir la implementación de un plan regulador, que afecten las condiciones naturales de la zona o que entorpezcan el libre aprovechamiento de la zona pública.

Por último y no menos importante es el soporte jurídico que le otorga el artículo 169 del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa vigente, el cual dispone de forma literal:

*Artículo 169.-**Permiso de uso.** En los bienes de dominio público la Administración podrá otorgar permisos de uso, los cuales serán motivados en razones de oportunidad o conveniencia para el interés general, siempre y cuando no implique una desmejora en la disposición del bien. En todo caso se entenderán otorgados a título precario, por lo que podrán ser revocados por razones de oportunidad o conveniencia sin responsabilidad de la Administración. La revocación no deberá ser intempestiva ni arbitraria y deberá darse en todos los casos un plazo prudencial para el cumplimiento del acto de revocación. (Corrida su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 40124 del 10 de octubre del 2016, que lo traspasó del antiguo 161 al 169)*

Como puede observarse, el reglamento creado por el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, no hace diferencia alguna entre zona restringida en el Litoral o en Islas, más si define con absoluta claridad, es la precariedad del título, lo cual es ratificado en el Convenio firmado por la Intendencia de Distrito, instrumento jurídico que a la postre le dio aplicabilidad y vigencia jurídica al permiso mismo en favor de Inversiones Playa la Isla S.A

Sobre esta tesitura, la demanialidad implica, en principio, el uso público de los bienes correspondientes. Empero, para determinados bienes demaniales el ordenamiento regula la posibilidad de un uso privativo. Ese uso privativo puede ser otorgado mediante la concesión de uso o el permiso de uso, el primero como se dijo la forma normal, y el segundo la forma excepcional.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



88

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

La diferencia entre concesión de uso y permiso de uso es clásica. La concesión otorga al concesionario el uso privativo de un bien de dominio público; es decir, el derecho de ocupar parte de ese dominio con sujeción a las reglas que rigen el demanio público, y por ende, al Derecho Administrativo. Un derecho de ocupación privativa en cuanto excluye la utilización por los demás y cuyo origen es la concesión otorgada en su favor. Por el contrario, el permiso, según lo ha recalcado la Sala Constitucional, resolución N° 2306-91 de 14:45 hrs. del 6 de noviembre de 1991, es un acto jurídico unilateral de carácter precario, por lo que la Administración puede ponerle término en cualquier momento:

“La precariedad de todo derecho o permiso de uso, es consustancial a la figura y alude a la posibilidad de que la administración, en cualquier momento lo revoque, ya sea por la necesidad del Estado de ocupar plenamente el bien, por construcción de una obra pública al igual que por razones de seguridad, higiene, estética, todo ello en la medida que si llega a existir una contraposición de intereses entre el fin del bien y el permiso otorgado debe prevalecer el uso natural de la cosa pública..- En consecuencia, el régimen patrio de los bienes de dominio público, como las vías de la Ciudad Capital, sean calles municipales o nacionales, aceras, parques, y demás sitios públicos, los coloca fuera del comercio de los hombres y por ello los permisos que se otorguen serán siempre a título precario y revocables por la Administración, unilateralmente, cuando razones de necesidad o de interés general así lo señalen.”

El permiso de uso es un acto administrativo unilateral, caracterizado por su precariedad. Como tal, revocable en todo momento sin derecho de resarcimiento a favor del permisionario. Se trata de un derecho precario producto de la simple tolerancia de la Administración, que actúa en ejercicio de un poder discrecional. Situación diferente a la del concesionario, porque éste goza de un poder jurídico especial sobre el bien de dominio público. Esta figura del permiso de uso, con todas sus condiciones y características sustanciales, fue la utilizada en el permiso que nos ocupa otorgado en favor de Inversiones Playa La Isla S.A.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



89

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

También, la Procuraduría ha indicado que el permiso de uso está limitado a actos sencillos, que no incidan significativamente en el bien demanial. Así, ha notado:

“En lo que toca a la zona marítimo terrestre, como bien de dominio público que es, puede aceptar sobre sí el otorgamiento de permisos de uso, con todas las características que aquí hemos expuesto. De hecho, al no ser posible jurídicamente otorgar concesiones en las zonas turísticas de la zona marítimo terrestre sin plan regulador, la única figura que cabe aplicar, desde el punto de vista de la teoría del dominio público, es el permiso de uso. No obstante, debemos ser concluyentes en el sentido de afirmar que los permisos de uso son autorizaciones para la realización de actos sencillos cuyos efectos no inciden de manera significativa en el bien usado: "Dada su naturaleza, el "permiso" de uso tiene aplicación tratándose de utilidades o supuestos carentes de mayor importancia; por ejemplo: extracción de agua de un río mediante el empleo de bombas para el servicio de motor de una fábrica; instalación de casillas de baño en la playa marítima o fluvial; instalación de quioscos en dependencias dominicales para venta de diarios, revistas o comestibles; etc. En cambio la "concesión" se aplica tratándose de actividades trascendentes o importante (Marienhoff, op.cit., ps. 327-328).”

Es menester indicar también lo dicho por el testigo Gricelio Albán Ugalde García, el cual manifestó al respecto en la audiencia probatoria lo siguiente, al consultarle el órgano director del procedimiento: Según su experiencia como encargo del DZMT que usted dirige, ¿cuál es la diferencia entre el permiso de uso de suelo, como el otorgado, frente a la figura jurídica de la Concesión?

R|| Concesión cuando hay un plan regulador, y el permiso de uso temporal es una figura que se hace vía reglamento con un criterio del Procurador General de la República diciendo que es momentáneo, seguimos toda la solemnidad de la concesión para el permiso de uso temporal, es lo único que tenemos aquí para administrar la ZMT, Se determina que no haya afectación, que este demarcada el área, que sea apta para en un futuro ser concrecionada. Se le advierte a la persona que cuando exista el plan regulador se debe desprender la figura y someterse al plan regulador. He obligado con una prevención a la personas a corregir croquis porque está afectado

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



90

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

por PNE. Cada sector tiene certificación de PNE y por eso hay que pedirles que corrijan. Se otorga aplicando el término primero en tiempo primero en derecho.

Por otro lado, para la Zona Marítimo terrestre de nuestro país, solamente podrían admitirse permisos de uso que reúnan dos características esenciales:

- a) Que no afecten las condiciones naturales de la zona ni entorpezcan el libre aprovechamiento de la zona pública, y
- b) Su ejecución no limite en absoluto la futura implementación de un plan regulador”. Dictamen C-100-1995 de 10 de mayo de 1995.

En cuanto al primer requisito no observa mayor problema éste órgano director en cuanto al otorgamiento del mismo a la empresa investigada, nótese que ha quedado demostrado en el contradictorio, que las edificaciones hechas son removibles, son amigables con el ambiente y además no entorpecen el libre aprovechamiento de la zona pública por cuanto se ubican fuera de la misma y fuera del Patrimonio Natural del Estado; por otro lado, en cuanto al segundo requisito en cuanto a la implementación de un Plan Regulador, dicho permiso de uso tendría que adecuarse al mismo y no el Plan al Permiso, dada la demanialidad del bien público.

No menos importante es que también de la prueba obrante en autos, se pudo constatar que las edificaciones NO removibles están construidas sobre edificaciones de larga data, según lo manifestado en la declaración de Gricelio Albán Ugalde García; el cual expresó al ser consultado respecto a qué criterios técnicos había realizado y qué se relación había con el permiso de uso de suelo Temporal otorgado a la empresa Inversiones Playa la Isla SA, el mismo expresó:

R|| Sobre las construcciones existentes, ahí empezó el primer informe técnico, primero las inspecciones, después yo hice el informe técnico, después se convirtió en acuerdo, en marzo 2016 la representante de Inversiones Playa a Isla envió una nota al departamento donde dice que ellos tienen interés en llegar el día de mañana a obtener la concesión que obtuvieron en el 2002 que se generó en la Municipalidad de Puntarenas y que hay un oficio del ICT, DCO/362/93, donde dice

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



91

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

que la Municipalidad (se refería a Puntarenas) pero como ya nosotros habíamos obtenido la administración de ZMT: que definiéramos que hacer con las construcciones existentes, en base a eso hicimos la inspección el 9 de junio y determinamos que esas construcciones eran de vieja data, luego me metí en antecedentes históricos sobre la ocupación de la empresa Playa la Isla S.A. y corroboramos que efectivamente esas construcciones: bodega, casa y rancho estaban en zona publica pero eran de vieja data, del 64 o 62 no puedo precisar, no podíamos demolerlo y que la persona que estaba solicitando el permiso de uso temporal era una empresa pero de la misma familia que tenía más de 50 años de estar ocupando y pagando su canon. Entonces ahí nació el primer informe técnico mío, diciendo a la comisión que se puede preservar las construcciones existentes. Después fuimos porque hubo una denuncia porque decían que ellos lo habían destruido el cementerio pero corroboramos que ahí está el cementerio.

Claro está entonces, que es absolutamente improcedente el otorgar una Concesión en una Isla, sin haber seguido el procedimiento legislativo correspondiente. Luego, si la Constitución ha previsto que el régimen de uso y explotación se sujeta al principio de reserva de ley.

En cuanto a la posibilidad de que reglamentariamente o bien utilizando la aplicación hermenéutica del artículo 154 de la Ley General de la Administración, y del artículo 169 del Reglamento a la Ley de la Contratación Administrativa, será un tema de fondo analizado más adelante en estas consideraciones legales.

8.- De la Competencia de la Administración Pública en la Figura de la Descentralización Territorial Municipal para el otorgamiento de Permisos de Uso de suelo en la Zona Marítimo Terrestre en General:

Además, de lo dicho líneas atrás, ya la doctrina clásica ha admitido la posibilidad de que sea la Administración Pública la que esté autorizada para otorgar Permisos de Uso; autores como Bielsa y Marienhoff lo han ratificado:

“Si por excepción a la primera regla, la Administración Pública puede conceder permisos de uso especial de las cosas públicas, es necesario entonces señalar previamente una distinción importante, tanto en lo que se refiere a la naturaleza, extensión e intensidad del uso concedido, como al acto que lo constituye; es decir, que éste puede dar lugar a dos figuras jurídicas que en

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



92

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

el derecho administrativo se denominan concesión la una, y permiso la otra” (Bielsa, op. cit., p. 429)

“La forma más simple de otorgar derechos de uso especial sobre dependencias del dominio público, consiste en el “permiso de uso”, que en ningún momento debe confundirse con la “concesión” de uso, de la cual difiere esencialmente, máxime en lo que respecta a la naturaleza del derecho que surge de cada uno de esos actos.” (Marienhoff, op. cit., p. 327).

Así pues, siguiendo el hilo conductor dispuesto en los argumentos esgrimidos, es claro, que frente a la figura “normal” de la concesión, existe la figura “excepcional” del Permiso de uso de suelo en precario, admitido según lo dispuesto por la doctrina y criterios de la Procuraduría General de la República, como el C- 100- 95;

“En lo que toca a la zona marítimo terrestre, como bien de dominio público que es, puede aceptar sobre sí el otorgamiento de permisos de uso, con todas las características que aquí hemos expuesto. De hecho, al no ser posible jurídicamente otorgar concesiones en las zonas turísticas de la zona marítimo terrestre sin plan regulador, la única figura que cabe aplicar, desde el punto de vista de la teoría del dominio público, es el permiso de uso. No obstante, debemos ser concluyentes en el sentido de afirmar que los permisos de uso son autorizaciones para la realización de actos sencillos cuyos efectos no inciden de manera significativa en el bien usado...”

Sin embargo, lo antes expuesto no resuelve de un modo claro si a ciencia cierta la Administración Municipal, en el ámbito de sus competencias como administradora de la zona marítimo terrestre, puede en una Isla otorgar un permiso de uso bajo estas circunstancias, y es acá donde se debe analizar lo dispuesto en el artículo cinco de la Ley Zona Marítimo Terrestre, el cual reza en lo literal:

Artículo 5°.- Salvo disposición legal en contrario, solamente la Asamblea Legislativa podrá conceder permisos u otorgar concesiones en las zonas cubiertas permanentemente por el mar, adyacentes a los litorales. Se exceptúan aquellas instalaciones de protección y salvamento, autorizadas por la respectiva municipalidad, que se hagan para resguardo de las personas y la seguridad en la navegación.

De la literalidad de la norma se extrae que existe una salvedad en el otorgamiento de los Permisos de Uso, se debe dejar claro que la figura de la Concesión es materia reservada a la Ley, en otras palabras de competencia exclusiva del Legislativo, sin embargo la figura del Uso de Suelo, no se encuentra regulada en y por la Ley Zona Marítimo Terrestre, sino más

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



93

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

bien la desarrolla el artículo 154 de la Ley General de la Administración Pública y 169 del Reglamento de la Ley de la Contratación Administrativa, es acá donde la salvedad legal referida en el numeral cinco de dicha ley especial nos remite a la Ley General de la Administración Pública, y al referido artículo 169 reglamentario, acá es donde el orden jurídico se integra conforme lo dispone la misma Ley General en sus artículos dos inciso primero, por cuanto se vienen a aplicar normas del Estado a la Administración Pública descentralizada Municipal; según la literalidad del artículo:

Artículo 2°.-

- 1. Las reglas de esta ley que regulan la actividad del Estado se aplicarán también a los otros entes públicos, en ausencia de norma especial para éstos.*
- 2. Las reglas que regulan a los otros entes públicos no se aplicarán al Estado, salvo que la naturaleza de la situación requiera lo contrario.*

Por otro lado, el artículo 10 de la mencionada Ley General establece:

Artículo 10.-

- 1. La norma administrativa deberá ser interpretada en la forma que mejor garantice la realización del fin público a que se dirige, dentro del respeto debido a los derechos e intereses del particular.*
- 2. Deberá interpretarse e integrarse tomando en cuenta las otras normas conexas y la naturaleza y valor de la conducta y hechos a que se refiere.*

Estamos frente a una interpretación gramatical del artículo cinco de la Ley Zona Marítimo Terrestre, por cuanto permite establecer el o los sentidos y alcances de la ley haciendo uso del tenor de las propias palabras de la ley, es decir, al significado de los términos y frases de que se valió el legislador para expresar y comunicar su pensamiento. Este método interpretativo parte del supuesto que la voluntad e intención del legislador está impregnada en la ley; y como la ley está escriturada, entonces la mejor manera de descifrar la verdadera intención legislativa es a través de las palabras de que hace éste. También, esta

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



94

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

interpretación goza de un contenido lógico fundamental, el cual es aquel que guía a establecer el o los sentidos, o los alcances de una ley, con lo que se vale del análisis intelectual de las conexiones que las normas de una misma ley guardan entre sí o bien, con otras leyes que versen sobre la misma materia, en síntesis, la materia que nos ocupa es la regulada por el Derecho Administrativo en General.

El ordenamiento jurídico es una realidad orgánica, así pues, no es un nuevo conjunto de normas el que se aplicaría, sino uno ya dispuesto por el artículo 154 de la Ley General y el 169 del Reglamento a la Ley de la Contratación Administrativa, que también es una forma que desarrolla y aplica la autorización del Permiso de Uso de Suelo. Las normas interactúan entre sí, y si están interconectadas basándose en principios de aplicación general, y es así en que se arriba al concepto de sistema jurídico.

Ahora bien, no se puede dejar de lado de que el artículo 154 en sí mismo, junto con el referido 169 reglamentario, eran insuficientes para autorizar el otorgamiento de un Permiso de Uso en una Isla por parte de la Administración Municipal, más sin embargo el artículo cinco de la Ley especial, es el que remite legalmente y habilita la posibilidad de la aplicación del artículo 154 y 169 ya ampliamente citados. Sin la salvedad dada en la ley especial, no era posible aplicar de modo alguno lo dispuesto por la Ley General, de modo tal que no estamos ante una ocurrencia o forzamiento en la aplicación de una figura legal, sino más bien de una salvedad aplicable al caso concreto.

Las consideraciones dadas, motivan a interpretar la norma dispuesta en el artículo cinco de la Ley Zona Marítimo Terrestre, concordándolo con el artículo 154 de la Ley General y el 169 infra legal, de una forma armónica con los principios generales del ordenamiento jurídico vigente. No puede olvidarse también que de la literalidad del artículo 169 reglamentario se extraen conceptos que deben ser determinados o bien higienizados, según palabras del doctrinario Enrique Pedro Habba Muller; conceptos como de si el proyecto en estudio tiene razones de oportunidad y conveniencia para el interés general, y la respuesta es un sí irrefutable, según lo ya analizado en la prueba obrante en autos.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



95

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

En cuanto a la ubicación del Proyecto, es menester indicar con fundamento en la prueba técnica aportada por el SINAC, y la declaración misma del señor Gricelio Albán Ugalde García, quien siendo consultado expresó:

-Le consta a usted que el área ocupada por la empresa se encuentra demarcada. R|| Sí. Ahora si está bien visualizada la zona publica con respecto a la zona restringida.

Los razonamientos antes expuestos llevan a una conclusión de certeza a este Órgano Director, que en la presente causa, y en cuanto al tema de fondo, analizado tanto los aspectos técnicos como jurídicos, así como el impacto positivo tanto a nivel social como ambiental en la presente causa se descarta que exista una Nulidad Absoluta, Evidente y Manifiesta del Convenio para otorgar el permiso de uso de suelo Temporal para el desarrollo Turístico de un Proyecto de Tiendas de Campaña con su respectivo Restaurante, Bar, Spa, y pequeño atracadero en la modalidad de muelle flotante, entre el Consejo de Distrito de Paquera y la empresa Inversiones Playa la Isla SA, para colocar veinte tiendas de campaña, instalaciones fácilmente removibles en la zona restringida de Isla Jesusita, en la modalidad de Tiendas de Campaña Cerradas, en la parcela ubicada en el sector Oeste de Isla Jesusita de Paquera, así como el adendum a dicho convenio del mismo 02 de setiembre del 2016, suscrito por la Sra. Sidney Ordóñez, en su condición de Intendente Municipal de Paquera, y el Sra. Mary Anne Schofield Carvalho en presentación de INVERSIONES PLAYA LA ISLA SA; sino por el contrario que el mismo se encuentra conforme al derecho y ha traído desarrollo turístico local, ha operado en observancia de la legislación ambiental nacional y ha sido una iniciativa que ha llevado trabajo a la zona de Paquera.

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



96

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

RECOMENDACIONES FINALES:

En mérito de lo expuesto el Órgano Director procede a efectuar al superior en grado, las siguientes recomendaciones:

- 1- Confirmar por medio de acto administrativo final del procedimiento y debidamente fundamentado, la legalidad del permiso de uso de suelo en favor de Inversiones Playa La Isla SA, tal cual fue otorgado originalmente en Setiembre 2016, tanto por el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, como por parte de la Intendente Municipal a través del Convenio firmado, por ser el mismo ajustado al bloque de legalidad.
- 2- Que el Convenio de uso de suelo analizado, el cual se fundamenta en el Reglamento para el otorgamiento de permisos de uso de la zona marítimo terrestre en Distrito de Paquera, publicado en la Gaceta número 159, del veinte de agosto del año dos mil catorce, en ninguna de sus etapas se encuentra viciado de ilegalidad alguna, por lo tanto, todas sus cláusulas y autorizaciones en él consignadas están ajustadas a derecho.
- 3- Deberá Concejo Municipal de Distrito de Paquera emitir el acto final correspondiente, (en el cual puede o no coincidir con las conclusiones y recomendaciones del presente informe); no obstante a criterio de este Órgano Director en la presente causa se recomienda que no es necesario informar a la Procuraduría General de la República de las razones por las cuales en este caso, no existe Nulidad alguna en las actuaciones Municipales y por ende no se elevaría la petición de autorización de procedimiento de Nulidad ni el expediente administrativo en dicho sentido. Salvo que de común acuerdo el órgano decisor decida lo contrario.
- 4- En virtud de la legalidad del proyecto, y como consecuencia directa de la misma, se recomienda al Concejo Municipal de Distrito de Paquera, que firme un adendum al Convenio prorrogando la vigencia del plazo según lo establece el Reglamento Municipal vigente, sea 16 años; y/o hasta que se apruebe un Plan Regulador y se otorgue la Concesión.

Notifíquese el presente informe al Concejo Municipal de Distrito de Paquera, la Intendencia Municipal así como **INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A. Es todo.**

ORIGINAL FIRMADO

**MSC. MIGUEL ÁNGEL CARRANZA CÉSPEDES.
ÓRGANO DIRECTOR DEL PROCEDIMIENTO.
CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA**

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



97

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

SE DA LECTURA AL ACUERDO QUE DICE:

INCISO A.1- ACUERDO MUNICIPAL:

EN CONOCIMIENTO DE LO ANTERIOR: Conocida la RESOLUCIÓN DEL ORGANO DIRECTOR y la presentación de conclusiones del Informe del Órgano Director, analizado el Proceso y Expediente a nombre de La Empresa Playa La Isla S.A., (conocida como Isla Chiquita), SE ACUERDA: Acoger las recomendaciones finales dadas por el Órgano Director, Lic. Miguel Ángel Carranza Céspedes, **En mérito de lo expuesto por el Órgano Director procede a efectuar al superior en grado, las siguientes recomendaciones:**

QUE DICE:

Confirmar por medio de acto administrativo final del procedimiento y debidamente fundamentado, la legalidad del permiso de uso de suelo en favor de Inversiones Playa La Isla SA, tal cual fue otorgado originalmente en Setiembre 2016, tanto por el Concejo Municipal de Distrito de Paquera, como por parte de la Intendente Municipal a través del Convenio firmado, por ser el mismo ajustado al bloque de legalidad.

Que el Convenio de uso de suelo analizado, el cual se fundamenta en el Reglamento para el otorgamiento de permisos de uso de la zona marítimo terrestre en Distrito de Paquera, publicado en la Gaceta número 159, del veinte de agosto del año dos mil catorce, en ninguna de sus etapas se encuentra viciado de ilegalidad alguna, por lo tanto, todas sus cláusulas y autorizaciones en él consignadas están ajustadas a derecho.

Deberá Concejo Municipal de Distrito de Paquera emitir el acto final correspondiente, (en el cual puede o no coincidir con las conclusiones y recomendaciones del presente informe); no obstante a criterio de este Órgano Director en la presente causa se recomienda que no es necesario informar a la Procuraduría General de la República de las razones por las cuales en este caso, no existe Nulidad alguna en las actuaciones Municipales y por ende no se elevaría la petición de autorización de procedimiento de Nulidad ni

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA



98

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

15 DE NOVIEMBRE 2018

No.196-2018

el expediente administrativo en dicho sentido. Salvo que de común acuerdo el órgano decisor decida lo contrario.

En virtud de la legalidad del proyecto, y como consecuencia directa de la misma, se recomienda al Concejo Municipal de Distrito de Paquera, que firme un adendum al Convenio prorrogando la vigencia del plazo según lo establece el Reglamento Municipal vigente, sea 16 años; y/o hasta que se apruebe un Plan Regulador y se otorgue la Concesión.

POR TANTO: NOTIFIQUESE LA DECISIÓN POR ACUERDO TOMADA POR ESTE CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA A LA INTENDENCIA MUNICIPAL ASÍ COMO INVERSIONES PLAYA LA ISLA S.A.

“Se somete a votación el acuerdo y es aprobado en todas sus partes con cuatro votos, total de los presentes. Se aplica el artículo 44 del Código Municipal, Dispensa de Trámite de Comisión. UNANIME Y EN FIRME. Se aplica el artículo 45 del Código Municipal. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.

Cierra la sesión al ser las diez horas y cuarenta minutos

Teresa González Villalobos
Preside

Lidieth Angulo Fernández
Secretaria del Concejo

Laf.