

SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 532-2016

Acta de la Sesión Extraordinaria número quinientos treinta y dos, dos mil dieciséis, celebrada en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de Quepos, el día miércoles veintisiete de enero de dos mil dieciséis, dando inicio a las diecisiete horas con dos minutos. Contando con la siguiente asistencia:

PRESENTES

Regidores Propietarios

Juan Vicente Barboza Mena, Presidente
Grettel León Jiménez
Margarita Bejarano Ramírez
José Patricio Briceño Salazar
Gerardo Madrigal Herrera

Regidores Suplentes

Matilde Pérez Rodríguez

Síndicos Propietarios

Vilma Fallas Cruz
Rigoberto León Mora
Ricardo Alfaro Oconitrillo

Síndicos Suplentes

Personal Administrativo

Lic. Lutgardo Bolaños Gómez, Alcalde Municipal
Bach. Maureen Martínez Ledezma, Secretaria del Concejo a.i.
Lic. Marco Zúñiga Zúñiga, Asesor Legal del Concejo Municipal
Lic. Mariel González Rojas, Asesora Legal Municipal

AUSENTES

Oswaldo Zarate Monge
Jonathan Rodriguez Morales
Gabriela León Jiménez
Mildre Aravena Zuñiga
Jenny Román Ceciliano, Síndica Propietaria
Mario Parra Streubel

ARTICULO ÚNICO. ATENCIÓN AL PÚBLICO

Se comprueba el quórum por parte del Presidente Municipal y al ser las diecisiete horas con dos minutos horas del miércoles veintisiete de enero del dos mil dieciséis da inicio a la presente Sesión.

Audiencia 01. Señor Kenneth Chávez Morales, cédula 6-378-877, expone lo siguiente:

“Voy a referirme a dos asuntos:

Primero: He tenido varios comentarios de varios jóvenes del distrito de Quepos, preguntándome sobre el proyecto que había del skate park que estaba ubicado en el Invu, ellos me dicen que hemos tenido desde el 2009 “engaños” por decirlo así, que ha pasado con esto, porque solo cuenta con el malecón, como representante de estos jóvenes vengo a saber que ha pasado con el proyecto,

Segundo pregunta es que desde el 2001 el Comité de la Persona Joven hizo un proyecto de recuperación de espacios en las instalaciones del Comité de Deportes, ayer me llamaron los muchachos que practican karate, kick boxing, danza, etc, y ese edificio de lo que se invirtió del 2011 a la fecha no tiene ni una pintura, espejos quebrados, piso obsoleto, recuerdo que en el 2010 hubo un acuerdo municipal donde ustedes aprobaron y la parte administrativa no ha colaborado al respecto, creo que son dos peticiones parte importante de la cultura y recreación de nuestra juventud.”

Acuerdo No. 01: El Concejo Acuerda: Trasladar a la Administración Municipal para que coordinen con los jóvenes de la comunidad con lo pendiente de resolverse. Se acuerda lo anterior por unanimidad (cinco votos).

Audiencia 02. La señora Anna Castro Calzada, cédula 1-561-190, expone lo siguiente:

“Me quiero referir a la celebración de bodas en el mercado mundial de bodas “destino”, es decir, cuando las personas salen de su domicilio, cosa que nosotros los ticos no estamos acostumbrados a casarnos fuera del barrio de donde vivimos, toman aviones a veces moviéndose entre continentes y se van a celebrar un acto particular en un destino que encuentra muy agradable sobre todo Costa Rica, no tenemos que decir cuáles son los privilegios que le ofrecen a un turista, yo tengo casi mil matrimonios celebrados en todo el país así es que puedo hablar con propiedad no solamente como abogada que represento al sector, sino como abogada que hecho cientos de estos eventos.

Manuel Antonio no es el único cantón que celebra y recibe ese tipo de turismo que muchísimas veces, sino hubiera sido porque hay una boda un ser amado, no hubieran venido a Costa Rica o a nuestros cantones, Manuel Antonio es un destino muy apetecido porque tiene un parque nacional cerca, quiero comentarle dos asuntos de mucho interés, de los 2.4 millones de turistas que recibió Costa Rica el año pasado el ICT calcula que el 10% de esos turistas entraron al país por bodas destino, quiero informales que el ICT tienen como un nicho muy chineado en el cual esta invirtiendo millones de dólares en el extranjero en publicidad, ese turismo que está entrando por bodas está dejando al país 15% o 20% económicamente por el ingreso del nicho de bodas destino, podemos entender que Manuel Antonio está en ese 20%, es decir, el impacto que el negocio de las bodas ha creado en este cantón en los últimos doce años, ya que Costa Rica salta al gusto internacional, y déjeme decirle que es el segundo país más caro de América Latina, de acuerdo a la Asociación de Bodas Internacionales que trabajan conjuntamente con el ICT, la gente que viene a gastar dinero a nuestro país, es más o menos catalogada como clases profesionales, media, y alta”, por lo tanto, estas personas están viniendo a dejar consistentemente dinero a Costa Rica y utilizan una serie de servicios que van más allá de sillas que se ponen en una playa, o ramos flores, un evento que comienza tres o

cuatro días antes de la boda, y probablemente después de la boda se extienden una semana más cuando viajan por otros puntos del país.

Respecto a la resolución, que ya la leí, que la tomaron la semana pasada, no, son las personas que organizan las que pretenden hacer uso, allá en Canadá, en Australia o EE.UU. las personas son las que desean venir a hacer uso, han hecho una búsqueda en todo el mundo por las playas, montañas, ríos o donde quieran celebrar su boda y han hecho una escogencia, y a partir de esa escogencia contratan o buscan las personas adecuadas en el país, para que le den la guía y desarrollen la actividad, de los 81 cantones que tiene este país aquellos que tienen litoral o que tiene el volcán o tienen ríos de mayor impacto, ningún cantón está cobrando o exigiendo un procedimiento particular, porque consideran que esas personas que van a gastar 20 minutos de espacio realizando la ceremonia van a dejar decenas de miles de dólares al año, en términos de todas las personas que intervinieron en la estancia de ellos acá en el país, yo sinceramente me he quedado analizando la resolución tomada por el Concejo y los invito a que reconsideren esto de la mano de la PROCURADURÍA, de la mano del ICT porque el ICT está más bien invirtiendo millones en promover esto afuera del país y esta actividad no es comparable con la persona que pone desde las seis de la mañana hasta las cinco de la tarde una mesa pretendiendo hacer una actividad económica de venta, sino que son unas personas que se sientan en una silla van a escuchar un oficiante que muchas veces es un sacerdote, un abogado o un pastor, van a tener un ritual y después se retiran a la cena o a la celebrar donde sea, si en la playa estuviera sucediendo la venta de comida o de alcohol o de refrescos, si estuviera sucediendo la fiesta y el baile o algún tipo de destrucción, yo que conozco el nicho de las bodas en este país sé que las personas que profesionalmente trabajan planeando estas bodas sobre todo las que trabajan en las playas las dejan más limpia de lo que la encontraron, contrario a nosotros los costarricenses que ya sabemos cómo es, de eso mejor no hablemos, estos organizadores dejan la playa muchísimo más limpia de los que se la encontraron porque recogen hasta hojas caídas de los árboles, yo acudo a ustedes porque es importante analizar que podría pasar con este cantón si las personas que desean realizar su boda en Manuel Antonio por la playa se mueven a otro cantón, digo si a mí me dicen que no yo me voy para otros lugares del país, y me pregunta es que podría pasar si dentro de dos años el cantón o el año entrante el cantón no está recibiendo ese 20% de ingreso general, que se vea dañado con ese ingreso económico no solamente con respecto a las sillas que se ponen en la playa sino en términos generales el impacto turístico que podría tener que en ese nicho de bodas que cientos de personas dejen de venir aquí y eso sería de grandísimo impacto vrs el resto de cantones de Costa Rica que no están considerando ni siquiera una normativa para algo que no está dañando a nadie, me preocupa que hay personas que tienen planificado su evento desde el año pasado que tienen todo listo y me refiero a 100 boletos de avión comprados, 100 habitaciones de hotel pagadas, transportes, tours, que están por venir en estos meses de la época alta con una restricción que ha sido en números clausos, como decir NO, si usted no está dentro de la concesión, que va a pasar, con lo se puede resolver si se trata de hacer una consulta inmediata a la PROCUDURIA, porque entonces nosotros podemos pedirle al ICT que coadyuve con la decisión de la PROCURADURIA, mi pregunta es que vamos a hacer porque ese turismo puede cancelar su venida con cancelaciones masivas, que sea lo más rápido posible ya que tenemos una resolución que ha tomado el concejo que rige a partir de hoy y que no es una decisión nacional, lo dejo a su palabra señores del Concejo.”

Toma la palabra el señor Regidor Gerardo Madrigal Herrera:

Muchas gracias por toda esa amplia explicación que usted nos da con respecto a lo que conlleva toda esa acción, que nos lo explicó demasiado bien, yo puedo decir que nos aferramos por ignorancia a lo que la ley 6043 nos dicta, donde nos dice que en una área que esta zonificada por un plan regulador solo la pueden explotar los

concesionarios, aquí se vio ese tema como un acto de comercio de un tercero que no tiene una concesión y se optó por decirles sin analizar el fondo de lo que conlleva todo esto que usted nos explicó, que en verdad tiene mucho sentido frenar personas que vienen desde otros países que tienen decidido venirse a hacer ese acto acá en Quepos, y se tomó un acuerdo de denegarle a los abogados que supuestamente hacen el negocio ahí, y no pagan un cinco a la municipalidad, con toda esa explicación a mí me queda muy claro y lo agradezco porque a veces uno conoce un tema pero lo conoce poco y no a fondo como para pensar antes de tomar una decisión lo que puede contraer el no darle trámite a esos casos, yo puedo decirle licenciada que de mi parte estoy plenamente convencido con lo que usted dice y muy de acuerdo, y no estuve de acuerdo en que eso se negara, yo de mi parte le pido a mis compañeros que reflexionemos con respecto al acuerdo y lo fundamentemos de la manera para derogarlo donde quede bien fundamentado y que la parte legal nos ayude a hacer dicho fundamento para que se continúe ejerciendo esos actos en la playa que no son precisamente comerciales porque no van a haber ventas”.

Toma la palabra el señor Regidor Jose Briceño Salazar:

“Creo que podría revocarse el acuerdo y yo lo apoyo porque como dicen el Parque Nacional Manuel Antonio es la “gallinita de los huevos de oro”, se sabe bien lo que ha pasado y lo que ha caminado para poder ver que se venga abajo, atinadamente se adelantó con el haber hecho un acuerdo que podría derogarse en el futuro y secundo las palabras de mi compañero”.

Toma la palabra el señor Síndico Ricardo Alfaro Oconitrillo:

“Yo trabajo en turismo, y si es cierto lo que la licenciada dice, se alquilan habitaciones vienen tres o cuatro días antes, hacen un fiestón, más bien le voy a decir a mis compañeros, que el día que se casan es casi el día que se van, porque vienen antes, y no le hemos puesto atención a ese rubro del turismo, yo como sindico tengo voz no tengo voto, pero invito a mis compañeros de que reflexionemos en el asunto, porque es bien importante eso, gracias”.

Toma la palabra el señor Lic. Marco Zúñiga Zúñiga, Asesor Legal del Concejo Municipal:

“Hay ciertos puntos que son muy importantes tocar, es muy importante lo que la licenciada nos expone respecto a los ingresos que se generan para el cantón, para nadie es un secreto que sin duda que los ingresos que dicho acto es relevante para cada uno de los comerciantes en sí, ahora bien el problema viene sucediendo a raíz de una consulta que se le hace a la PROCURADURÍA con respecto a lo que es la sillas, sombrillas en la playa, paseos en banana, y todas esas que usted menciona, porque se puede interpretar como que estaríamos autorizado una actividad similar, la PROCURADURÍA se pronunció en ese sentido que no puede ser otorgadas dichas licencias municipales, entonces lo que el Concejo lo que está un poco cauteloso es en autorizar cierta actividad que se pueda semejar a esas otras actividades, entonces de esa forma se puede abrir un portillo para todas esas otras personas, ahí es en donde el Concejo toma un poco de cautela y toma la disposición de rechazar estos permisos de bodas, sin embargo, esa decisión está siendo considerada por ellos mismos, o sea, no es un secreto que dicha decisión no se pueda revocar, pero si es importante replantearse la forma en que se solicita esos permisos, es importante que se recalque el carácter espiritual en las solicitudes y que se establezca que no es una actividad comercial para las mismas, ahora cuando una misma persona hace varias solicitudes es donde genera un poco de incertidumbre a los miembros de este Concejo, porque una persona no puede casarse varias veces, entonces es donde empieza a haber una cierta relación con una actividad comercial, cuestión que esta Municipalidad tienen que estar cauteloso y vigilante al respecto, lo mismo considero yo cuando lo solicita una persona jurídica de una vez debe ser rechazado precisamente por la naturaleza, que es comercial, si hay ciertos lineamientos no es cuestión de molestar pero si hay que observar ciertos detalles a la hora precisamente para otorgar los permisos que si se deben establecer y considero que los regidores deben de tomar en cuenta para la autorización de dicha actividad”.

Toma la palabra el señor regidor Juan Barboza Mena:

“Bueno que creo que aquí, como que derogar un acuerdo, no, porque hay un informe que nos trasladan a nosotros y basado en ese informe tomamos el acuerdo, lo que considero es hacer dos cosas, una puede que el próximo martes el señor regidor Gerardo Madrigal que hizo el comentario presentar una moción o pasarla a la comisión de jurídicos para que la próxima semana nos den un informe claro, para poder derogar este acuerdo y poder dar los permisos, pero en estos momentos no creo conveniente derogar un acuerdo porque primero hay que estudiar bien el informe como lo dijo el licenciado”.

Acuerdo No. 02: El Concejo Acuerda: Trasladar este asunto a la Comisión Municipal de Asuntos Jurídicos para estudio y posterior recomendación. Se acuerda lo anterior por unanimidad (cinco votos).

Audiencia 03. Señor Rafael Ángel Leon Godínez, cédula 6-0075-0981, expone lo siguiente:

“El problema de Villa Nueva es que la gente ya se está ahogando de polvo, yo vine el año pasado bastante tarde con este mismo tema y me dijeron que ya no se puede hacer nada porque ya venía la lluvia, sin embargo, se llevó casi un mes para llover, hoy pensé venir temprano en tiempo porque la realidad en Villanueva es dura, el ICE había raspado el camino y no hay huecos y al no haber huecos pasan los carros tan rápido como en una pista, todo tipo de carros, hay mucha gente irresponsable inclusive del mismo pueblo que pasan como si fueran volando, y ahí corre el viento hacia el norte y todo el caserío está a ese costado y resulta que a cada rato tienen que estar las señoras del pueblo barriendo porque son cantidades de polvo que se sacan de la casas, he venido varias veces a las Municipalidad a ver qué solución le podemos dar a ese serio problema , porque ya se están dando problemas de salud por tanto polvo, tanto a niños como adultos mayores, solo nosotros que vivimos ahí nos damos cuenta lo que está pasando, así que les pido que me digan que pueden hacer por nosotros”

Acuerdo No. 03: El Concejo Acuerda: Remitir la solicitud del señor Rafael Ángel León a la Junta Vial Cantonal que es la parte encargada de caminos para que realice una inspección y que coordine con el Comité de Caminos de Villanueva y rendir un informe a este Concejo Municipal. Se acuerda lo anterior por unanimidad (cinco votos).

Audiencia 04. Señora Ibsen Gutierrez Carvajal, cédula 6-386-997, expone lo siguiente:

“Mi duda es la siguiente, sé que es un tema administrativo, pero dado que la Alcaldía no ha dado respuesta alguna, me hago presente delante de ustedes, sé que el señor Bolaños ahorita deja de ejercer el cargo, quisiera saber si el pago de las anualidades de los años 2013 y 2014 si se podrían realizar este año, tengo entendido que se le ha cancelado a funcionarios y exfuncionarios anualidades, mi consulta es que si se me van a cancelar este año o no”.

Acuerdo No. 04: El Concejo Acuerda: Trasladar la solicitud de la señora Gutierrez Carvajal a la Administración y nos presente un informe al respecto. Se acuerda lo anterior por unanimidad (cinco votos).

Audiencia 05. Señora Nancy Kammejer Coto, cédula 9-0045-0164, expone lo siguiente:

“En realidad vengo por temas:

--Una es en la zona marítima en la zona de la playa, donde ha habido tendencias aisladas a tirar la basura hacia los lados, existe algún esquema o propuesta oficial del concejo para conciliar sobre este asunto.

La segunda, ya se denunció el uso de la playa como pista de aterrizaje por una avioneta ultra liviana, ya se denunció y ya hubo respuesta, sin embargo, los vuelos si se han estado dando, entonces mi consulta en prevención es,

cual es el plan a seguir con este sujeto si vuelve a sus usuales despegues y aterrizajes de cada diez minutos, entiéndase 15 o 20 veces al día, sábado y domingo. Agradezco su atención. “

Toma la palabra la señora regidora suplente Matilde Perez Rodriguez:

“Quiero referirme al tema, durante varias sesiones anteriores yo ya me he referido al tema de todo el desorden que hay allá en Matapalo, durante dos temporadas, se está llevando a cabo una actividad lucrativa porque el señor renta el avioncito y utiliza la playa como pista, ese señor tenia lo que eran las pichingas de gasolina en la playa, ya las tiene otro lugar”

Toma la palabra el señor regidor José Briceño Salazar:

“Nosotros lo que hemos estado frente a la plaza y la playa, hemos trabajado durante casi ocho años por tener bandera azul ecológica de la zona y nos han hecho bastante daño, he comentado aquí más de una vez sobre el robo de los basureros que es donde se echan los desechos, solamente que no es solo el turismo que llega y arroja la basura sino también vecinos que vienen desde la montaña y traen la basura desde sus casas, hasta los mismo indigentes se han encargado de quemar los basureros, sin embargo, seguimos adelante con el comité de bandera azul”

Acuerdo No. 05: El Concejo Acuerda: Bueno lo que queda aquí es solicitarle el apoyo a la administración para que realice una visita en la zona y qué medidas va a tomar respecto a ese tema de ese avión de Matapalo y que nos brinda un informe. Se acuerda lo anterior por unanimidad (cinco votos).

Audiencia 06. Señor Jonathan Sequeira Segura, cédula 1-1103-829, expone lo siguiente:

“No soy vecino del cantón, sin embargo viajé esta tarde desde San José con el fin de presentarles los casos de tres administrados a quienes represento en mi condición de abogado, los cuales se están viendo de una u otra manera afectados con la situación actual del Plan Regulador Urbano del Cantón, en adelante referido simplemente como “Plan Regulador”, así como por las propuestas de modificación al mismo.

A continuación pasaré a comentarles caso por caso:

CASO UNO. Proyecto Residencial “RETIRO”.

RETIRO es un proyecto habitacional en un terreno de aproximadamente nueve hectáreas, con diecisiete lotes ya creados, de los cuales uno se destinará a parque recreativo, ubicado cerca de la carretera costanera, por el sector del Maxipalí, diagonal al condominio Villas Tranquilas. Su desarrollador es el señor Roderick Weidman aquí presente, tiene aproximadamente diez años de vivir en el cantón y de haber comprado el terreno sobre el cual se ubica RETIRO.

La compra y lotificación de retiro se ha efectuado bajo una estructura de conglomerado de sociedades cada una dueña de un lote, en las cuales el señor Weidman es representante legal, y la segregación de los lotes se hizo bajo la figura del parcelamiento agrícola, según lo cual el área mínima de cada lote no puede ser inferior a cinco mil metros cuadrados, y el acceso a los lotes se hace por medio de servidumbre de paso exclusiva para los lotes. La inversión total ya efectuada en RETIRO supera al día de hoy los trescientos veinte millones de colones, entre precio del terreno, costo de construcción de caminos, dotación de servicios, mantenimiento, gastos legales, gastos topográficos, segregación de lotes y traspaso a sociedades independientes, impuestos de bienes inmuebles, impuesto de sociedades, entre otros. La idea es que sobre cada uno de los

dieciséis lotes construibles se construya como máximo una vivienda que en huella constructiva no supere el quince por ciento del área total del lote; esto es algo que ya quedó en RETIRO delimitado por ley, en el tanto es una regla obligatoria para las parcelas agrícolas. Así, RETIRO está concebido como un desarrollo de baja densidad de un máximo de dos viviendas por cada hectárea de terreno.

Actualmente los LOTES que componen RETIRO, todos tiene uso de suelo residencial de mediana densidad, y solicitamos a este Concejo que dicho uso de suelo no se vea variado ni afectado. Ahora bien, de acuerdo al Plan Regulador, existe una propuesta de calle, cuyo trazo atraviesa varios lotes de RETIRO, sin embargo, a lo largo de uno de los linderos de RETIRO pasa en la realidad un camino con carácter de uso público, cuya naturaleza jurídica es aparentemente una servidumbre, y dicho camino, que existe en la realidad y conecta con las calles del sector conocido como Finca Alfaro, no se encuentra trazado en el actual Plan Regulador. A sabiendas de que existen propuestas de modificar el actual Plan Regulador, previamente se ha solicitado que la propuesta de calle arriba indicada, sea trazada en las láminas del futuro Plan Regulador sobre la calle que ya existe en la realidad y que corre por un lindero de RETIRO, y no por sobre adonde actualmente se encuentra trazada esta propuesta de calle en las láminas del actual Plan Regulador.

Este objetivo se alcanzó en algún momento, pues durante el proceso que se ha seguido para modificar el actual Plan Regulador, en algún momento se definió el borrador de lámina que les muestro y dejo para sus registros, el cual trazaba la calle propuesta precisamente sobre el curso de la calle que ya existe actualmente en el lugar; asimismo, este criterio fue confirmado por el señor David Gutierrez, con quien seguimos de cerca en su momento el proceso de modificación al Plan Regulador, y quien en su condición en ese momento de topógrafo municipal, nos confirmó el criterio de que lo razonable es trazar la calle propuesta por sobre donde ya corre la calle existente en el lugar.

Ahora bien, a finales del año pasado obtuvimos las versiones de las últimas láminas de propuesta de modificación al Plan Regulador, y sobre este punto específico nos percatamos de que en estas se está volviendo a trazar nuevamente la propuesta de calle por el medio de varios lotes de RETIRO, y no por sobre adonde ya existe la calle en el lugar. Por este motivo RETIRO presentó ante el Concejo Municipal una solicitud de revisión de este tema, fechada 18 de diciembre de 2015, y que fue conocida por la sesión del Concejo Municipal # 528-2016, celebrada en fecha 12 de enero de 2016, en la cual mediante acuerdo tercero se acordó trasladar la solicitud a la Comisión de Planes Reguladores.

A fin de trabajar en este asunto y buscar la mejor solución para todos los involucrados, solicito que se autorice al consultor externo de la Municipalidad que está trabajando en las modificaciones al Plan Regulador, señor Edgardo Madrigal, para que se reúna con mi persona a fin de exponerle esta situación detalladamente.

CASO DOS: Desarrollo en sector conocido como “Finca Alfaro”.

Se trata de una propiedad de aproximadamente cuatro mil quinientos metros cuadrados, con aproximadamente doscientos sesenta metros lineales de frente, identificada con el folio real número I15632-000, con plano catastrado P-319893-1996, ubicada en Finca Alfaro, justo al frente del hospedaje Villas Jacqueline.

Esta propiedad fue adquirida por mi cliente la sociedad 3-102-664891 S.R.L. en Julio de 2014; de acuerdo al Plan Regulador actual, y que estaba vigente al momento de la compra del inmueble, tiene un uso de suelo de Sub-Zona Residencial Media Densidad, según la cual se permite

construir con fines habitacionales, y permiten lotes con un mínimo de doscientos cincuenta metros cuadrados. Bajo estas reglas se podrían segregar hasta dieciocho lotes de esta propiedad. En razón de lo anterior, de manera posterior a la compra y hasta la fecha de hoy, la dueña del inmueble ha efectuado inversiones considerables de dinero, tiempo y esfuerzo en desarrollar esta propiedad con fines residenciales, construyendo una calle de aproximadamente doscientos veinte metros de largo por ocho de ancho, construyendo tendido eléctrico, acueducto y alcantarillado a lo largo de dicha calle de doscientos veinte metros de largo (*instalaciones que por su naturaleza han sido donadas al ICE y al AyA*), a fin de dotar de servicios a los lotes que se están segregando de esta propiedad, ha catastrado once planos para segregar lotes de esta propiedad, ha segregado ya lotes de la finca madre, y ha arrancado con la construcción de dos casas. El plan de la propietaria desarrolladora es vender lotes accesibles para clase media del cantón cuyos precios oscilen entre los dieciséis y veintiséis millones de colones aproximadamente. El monto de inversión en este inmueble, entre su precio de compra, gastos legales, impuestos de bienes inmuebles, construcción de calle, movimientos de tierra, permisos de construcción, muros de retención, tendido eléctrico, acueducto y alcantarillado, y demás, supera a la fecha los ciento siete millones de colones.

El tema que se presenta con esta propiedad, es que de acuerdo a los últimos borradores de propuestas de modificación al Plan Regulador, a este inmueble se le estaría cambiar su uso de suelo actual, para pasar de ser residencial a ser de uso institucional. Según se observa en las láminas de los últimos borradores de propuestas de modificación al Plan Regulador, pareciera ser que es sobre esta propiedad adonde arrancaría el uso institucional, dejando el resto como zona residencial.

Dada la inversión efectuada a la fecha en esta propiedad, se estaría causando un grave perjuicio al propietario de cambiarse el uso de suelo a zona institucional, y siendo que ya se empezó a desarrollar esta propiedad, se solicita que no se varíe el uso de suelo de la misma.

A fin de trabajar en este asunto y buscar la mejor solución para todos los involucrados, solicito que se autorice al consultor externo de la Municipalidad que está trabajando en las modificaciones al Plan Regulador, señor Edgardo Madrigal, para que se reúna con mi persona a fin de exponerle esta situación detalladamente.

CASO TRES. Lote en el sector del Hotel California.

Se trata de una propiedad de aproximadamente dos mil ochenta metros cuadrados, identificada con el folio real número 152161-000, con plano catastrado P-1086963-2006, ubicada diagonal al Hotel California. Esta propiedad fue adquirida por mi cliente la sociedad 3-102-586341 S.R.L. en Octubre de 2009; de acuerdo al Plan Regulador actual, y que estaba vigente al momento de la compra del inmueble, tiene un uso de suelo de Zona de Protección Forestal.

De acuerdo al reglamento del Plan Regulador, sobre este tipo de zonificación se permite el uso residencial unifamiliar, sin embargo, en los requisitos de los lotes se establece un área mínima de cincuenta mil metros cuadrados, y otras características que no se adecuan a las de este lote. Lo anterior le ha dificultado a la propietaria el obtener permisos de construcción para hacer una casa.

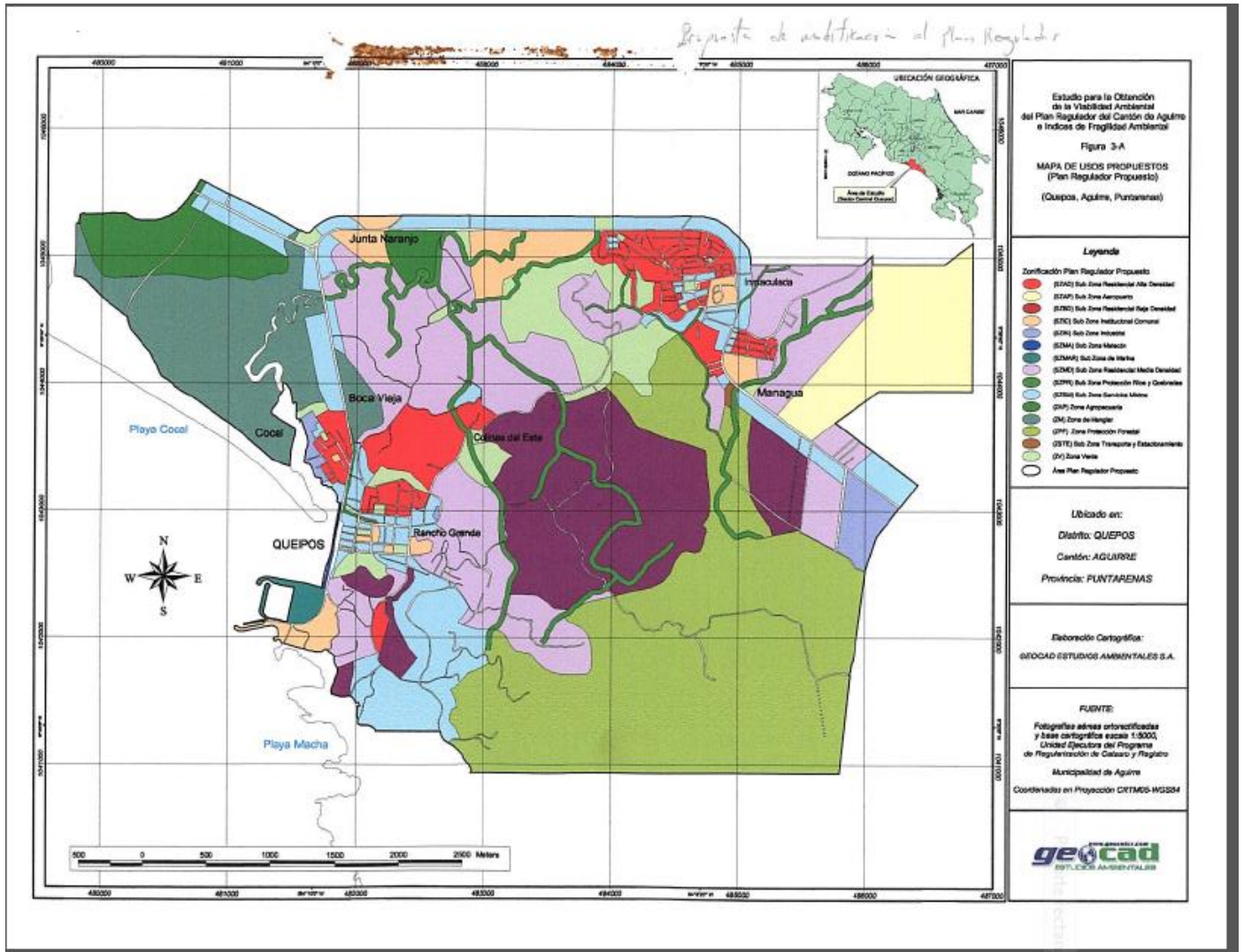
Para este caso la intención es solicitar una revisión de la redacción de la reglamentación del uso de esta zonificación, dado que la misma actualmente pareciera no ser correcta, al establecer que construir con fines habitacionales, pero definiendo dimensiones y características de los lotes que no son acorde con un terreno para una residencia unifamiliar. A fin de trabajar en este asunto y buscar la mejor solución para todos los involucrados, solicito que se autorice al consultor externo

de la Municipalidad que está trabajando en las modificaciones al Plan Regulador, señor Edgardo Madrigal, para que se reúna con mi persona a fin de exponerle esta situación detalladamente. Específicamente para el caso de este lote, se presentó ante el Concejo una solicitud de revisión y modificación del Plan Regulador en fecha 10 de diciembre de 2014, la cual fue conocida en la Sesión Ordinaria número 440-2015, celebrada el 20 de enero de 2015, en la cual mediante acuerdo onceavo se acordó trasladar la solicitud a la Comisión de Planes Reguladores.

A modo de conclusión, les solicito visualizar que aquí no se trata únicamente de tres propietarios desarrolladores que se están viendo afectados en sus intereses particulares, sino que se debe tener presente que con las intenciones y planes de desarrollo de estos tres propietarios se estaría trayendo beneficios para el cantón, tanto percibibles de manera directa por el gobierno local en impuestos de construcción, de bienes inmuebles, y eventualmente en licencia de alquiler turístico; así como en fuentes de empleo directa para constructores, empleadas domésticas, jardineros, encargados de mantenimiento; y en empleos indirectos para empleados de compañías administradoras de bienes raíces y de alquileres vacacionales. Además del fortalecimiento del desarrollo de turismo en el cantón, al eventualmente disponerse de las construcciones para alquileres para vacacionistas, lo cual naturalmente contribuirá con la generación de empleos en el sector comercio, transporte, alimentación, turismo, y tanto otros que de manera indirecta se pueden ver beneficiados del turismo. Particularmente para el caso dos del lote en Finca Alfaro, se debe tener en cuenta que esta es una de las pocas opciones para obtener un terreno adonde poder construir su casa en Quepos centro para las familias de clase media.







Acuerdo No. 06: El Concejo Acuerda: Trasladar el asunto del señor Sequeira Segura a la Comisión de Planes Reguladores del Casco Urbano, y cuando se reúna que se le convoque al señor Sequeira Segura para que le exponga a la Comisión de Planes Reguladores y luego esta comisión recomiende al Concejo Municipal. Se acuerda por unanimidad (cinco votos)

CIERRE DE LA SESIÓN

Sin más asuntos que conocer, se finaliza la Sesión Extraordinaria número quinientos treinta y dos-dos mil dieciséis, del miércoles veintisiete de enero de dos mil dieciséis, al ser las dieciocho horas con dieciséis minutos.

Bach. Maureen Martínez Ledezma
Secretaria del Concejo a.i.

Juan Vicente Barboza Mena
Presidente Municipal

Lutgardo Bolaños Gómez
Alcalde Municipal