

SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 540-2016

Acta de la Sesión Extraordinaria número quinientos cuarenta-dos mil dieciséis, celebrada en el Salón de Sesiones del Palacio Municipal de Quepos, el día miércoles veinticuatro de febrero de dos mil dieciséis, dando inicio a las diecisiete horas con dos minutos. Contando con la siguiente asistencia:

PRESENTES

Regidores Propietarios

Oswaldo Zárate Monge
Juan Vicente Barboza Mena
Margarita Bejarano Ramírez
José Briceño Salazar
Matilde Perez Rodriguez

Regidores Suplentes

Grettel León Jiménez

Síndicos Propietarios

Vilma Fallas Cruz
Rigoberto León Mora
Ricardo Alfaro Oconitrillo

Síndicos Suplentes

Personal Administrativo

Lic. Lutgardo Bolaños Gómez, Alcalde Municipal
Licda. Alma López Ojeda Secretaria del Concejo a.i.
Lic. José Castro Castro, Asesor a.i.
Ing. Luis Alberto Ramírez Agüero, Coordinador a.i. de la Unidad Técnica de Gestión Vial
Ing. Cristian Morera Víquez, Coordinador del Departamento de Ingeniería y Control Urbano

AUSENTES

Jonathan Rodríguez Morales
Gerardo Madrigal Herrera
Jenny Román Ceciliano
Mildre Aravena Zuñiga
Gabriela León Jara
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 Michael Jiménez Chamorro, cédula 1-0914-0291, expone lo siguiente:

“La presente es para desearles éxitos en sus labores, en beneficio de nuestro cantón.

La nota que se les envía, es para solicitarles la intervención en: inspección y solución al inconveniente del desagüe de aguas, producto de la lluvia; el año pasado se realizó la pavimentación de los alrededores de la plaza de fútbol en Matapalo, este importante logro municipal, para la calidad de vida de los vecinos; Provoco que el nivel de la calle se elevara y por consiguiente las aguas de lluvia buscan un nuevo lugar de circulación, por lo que, en consiguiente, se presentara la inundación del pabellón principal de aulas de la Escuela de Matapalo: Este inconveniente se puso en manifestó, el año pasado, días después, de finalizada tan importante obra, provocando la interrupción de las lecciones de los niños y niñas de nuestra escuela. Por lo que se les solicita, su pronta intervención, para evitar la misma situación, esta nueva temporada de invierno. La solicitud es para: con los accesos principales, a la Escuela Juan Bautista Santamaría, como con el acceso a la iglesia Católica y la evacuación de las aguas llovidas por medio de alcantarillado, cunetas, o como mejor se disponga. En una pronta inspección de funcionarios respectivos de nuestra municipalidad. Agradeciendo de antemano su valiosa colaboración, se despiden, vecinos de la comunidad de Matapalo.

Acuerdo No. 01: El Concejo Acuerda: Trasladar la solicitud de los vecinos de la comunidad de Matapalo a la Junta Vial Cantonal. Se acuerda por unanimidad (tres votos).

Moción de orden del Presidente Osvaldo Zárate Monge para alterar el orden del día para conocer el siguiente informe. Se aprueba con tres votos.

Asunto 01: Informe de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre, que dice:

“Nosotros miembros de la comisión Zona Marítimo Terrestre hemos estudiado y analizado el acuerdo No.4, del Artículo sétimo, Informes Varios, adoptado por el Concejo Municipal de Quepos en sesión ordinaria No. 531-2016 celebrada el 26 de enero de 2016, en donde se remite el Proyecto de Resolución presentado por el señor Alcalde a nombre de la empresa Grupo Quercus Robur G.Q.R S.A. bajo expediente administrativo número PL-27-PRI de solicitud de concesión por un terreno ubicado en el sector de Playa Linda de Matapalo, distrito de Savegre, cantón Quepos, provincia Puntarenas, con un área total de ocho mil ciento treinta y dos metros cuadrados (8132m²) para darle un uso de Área Mixta para Turismo y Comunidad (MIX) según Plan Regulador Integral del Sector Costero Matapalo-Barú.

Dicho Proyecto de Resolución indica textualmente lo siguiente:

PROYECTO DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 01 - PROC-ALCL - 2016.

Al ser las 14:00 horas del 26 de enero del dos mil dieciséis, este Despacho emite criterio conforme al artículo cuarenta y dos del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, referente al expediente de solicitud de concesión nueva tramitada por Grupo Quercus Robur G.Q.R Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-436013, representada por Luis Ángel Ramírez Calderón, mayor, cédula de identidad número 1-537-510, comerciante, vecino de San José, Tibás, sobre un terreno ubicado en la Zona Marítimo Terrestre de Playa Linda, Distrito Savegre, Cantón de Quepos, provincia de Puntarenas.

RESULTANDO

Revisado el expediente de solicitud de concesión nueva presentado por Luis Ángel Ramírez Calderón de calidades supra citadas, representante de Grupo QuercusRobur G.º.R Sociedad Anónima, para el otorgamiento de una concesión en la Zona Marítimo Terrestre de Playa Linda, Distrito Savegre, Cantón de Quepos, sobre un lote que se describe de la siguiente manera:

I. Terreno con un área de ocho mil ciento treinta y dos metros cuadrados (8.132m²), de conformidad con el plano catastrado P-1820191-2015, con un frente de setenta y siete metros con sesenta y cinco decímetros lineales (77,65 m), linda al norte con Municipalidad de Quepos, al sur con Calle Pública, al este con Municipalidad de Quepos y al oeste con Municipalidad de Quepos y es para darle un uso de Área Mixta para Turismo y Comunidad (MIX) -desarrollo de un proyecto turístico- de conformidad con el Plan Regulador aprobado para la zona y publicado en La Gaceta número 230 del 28 de noviembre del 2014.

II. Que la solicitud de concesión ha cumplido con todos los requisitos formales para la obtención de la concesión.

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que la solicitud de concesión fue presentada al ser las 10 horas con 35 minutos del 28 de noviembre de 2014, sobre un lote ubicado en la Zona Marítimo Terrestre de Playa Linda, con un área de ocho mil ciento treinta y dos metros cuadrados (8.132m²).

SEGUNDO: Que mediante inspección de campo realizada por Departamento de Zona Marítimo Terrestre de esta Municipalidad al ser las doce horas con veinte minutos del primero de junio de dos mil quince, en la cual, se constató la adecuación de la parcela, su área y su uso con respecto al Plan Regulador Vigente en Playa Linda, distrito Savegre, cantón de Quepos, provincia de Puntarenas.

TERCERO: Que según el estudio técnico realizado por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre de esta Municipalidad, se corrobora la adecuación de la parcela, su área y uso con el plan regulador aprobado y vigente para este sector costero.

CUARTO: Que el Departamento de Zona Marítimo Terrestre no encuentra objeción alguna para recomendar el otorgamiento de la concesión antes descrita, por ajustarse a los criterios objetivos de planeamiento del desarrollo turístico de la zona.

QUINTO: Que la presente recomendación se emite a efectos de que se presente la resolución correspondiente de conformidad con el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre y con los criterios técnicos del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, Departamento donde se ha efectuado de previo la revisión respectiva.

SEXTO: Que la publicación del edicto referida en el artículo 38 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, se realizó en el diario oficial La Gaceta número 123 del viernes 26 de junio de 2015; donde no consta en el expediente respectivo que se hayan presentado oposiciones dentro del plazo conferido a la solicitud de concesión presentada.

SÉTIMO: Que se ha verificado que Grupo QuercusRobur G.º.R Sociedad Anónima y sus representantes, no se encuentran afectados por las prohibiciones indicadas en los artículos 46 y 47 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre y el 24 y 25 de su Reglamento.

OCTAVO: Que el terreno solicitado cuenta con el Avalúo No. AVA-04-DV-15, con fecha del avalúo 13 de agosto de 2015, realizado por Ing. David Valverde Suarez, Coordinador de la Oficina de Valoraciones de esta Municipalidad, donde se valoró la parcela en la suma de 0 101.073.888,00 (ciento un millones setenta y tres mil ochocientos ochenta y ocho colones con cero céntimos).

NOVENO: Que mediante Resolución Administrativa No. RES-BI-018-2015, del 13 de agosto de 2015, se notificó el Avalúo No. AVA-04-DV-15, al medio señalado por Grupo QuercusRobur S.A para atender notificaciones.

DÉCIMO: Que en nota recibida al ser las 8 horas con 09 minutos del 31 de agosto de dos mil quince, el señor Luis Ángel Ramírez Calderón, representante de la empresa Grupo QuercusRobur G.º.R S.A, manifiesta estar conforme con lo establecido por la Municipalidad mediante el Avalúo respectivo realizado al terreno solicitado y solicita que se continúe con el trámite.

DÉCIMO PRIMERO: *Que de conformidad con la zonificación establecida en el Plan Regulador Integral Matapalo - Barú, distrito Savegre y el artículo 49 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre le corresponde pagar un canon anual de un 4% sobre el valor del respectivo avalúo, donde debe de cancelar anualmente la suma de 04.042.955,52 (cuatro millones cuarenta y dos mil novecientos cincuenta y cinco colones con cincuenta y dos céntimos), el cual puede ser cancelado en cuotas trimestrales adelantadas.*

DÉCIMO SEGUNDO: *Que el sector costero de Playa Linda, distrito Savegre cuenta con demarcatoria de Zona Pública realizada por el Instituto Geográfico Nacional.*

DÉCIMO TERCERO: *Que la parcela solicitada en concesión se encuentra ubicada en el Sector Costero de Playa Linda, el cual fue declarado de Aptitud Turística y aprobada como tal en la Sesión de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo número 1917 del 9 de setiembre de 1970 y publicado en La Gaceta número 223 del 06 de octubre de 1970.*

DÉCIMO CUARTO: *Que se recomienda que la garantía de ejecución sea de un 4% con respecto al valor de las obras del anteproyecto y el perfil del proyecto presentado por Grupo Quercus Robur G. Q. R SA, acorde con la directriz SJD-318- 2009 tomada por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en Sesión Ordinaria N°. 5581, artículo 5, inciso XVII publicada en La Gaceta N° 126 del 01 de julio de 2009.*

DÉCIMO QUINTO: *Que el Plan Regulador Integral Matapalo - Barú, donde se ubica la parcela, se aprobó en la Sesión de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo número 5859, artículo 5, inciso I, del 03 de septiembre de 2014, por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, conforme al oficio número C-DUV-097- 2014 y por el Concejo Municipal de Quepos, en Sesión Ordinaria N° 416-2014, Artículo N° 5, Acuerdo N° 4, celebrada el 21 de octubre del 2014 y publicado en La Gaceta N° 230 del 28 de noviembre del 2015.*

DÉCIMO SEXTO: *Que de acuerdo a los productos e insumos de la certificación ACOPAC-D-PNE-ZMT-CERT. 002-2011, emitida por el Director del Área de Conservación Pacífico Central, Sistema Nacional de Áreas de Conservación, Ministerio del Ambiente Energía y Telecomunicaciones, el área registrada en el plano castrado P-1820191-2015 de acuerdo al derrotero y la geo-referenciación, corresponde según la certificación citada a no bosque, es decir, el terreno no se encuentra afectado por dicha certificación, por lo que puede ser objeto de concesión.*

DÉCIMO SÉTIMO: *Que la solicitud de concesión se ajusta a las disposiciones de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, su Reglamento y al Plan Regulador Costero.*

POR TANTO

Este Despacho, con fundamento en el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Zona Marítimo Terrestre recomienda al Concejo Municipal considerar la aprobación total de la Concesión Nueva presentada por la empresa Grupo Quercus Robur G. Q. R Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-436013, representada por Luis Ángel Ramírez Calderón, mayor, cédula de identidad número 1-537-510, comerciante, vecino de San José, Tibás, sobre un terreno ubicado en la Zona Marítimo Terrestre de Playa Linda, Distrito Savegre, Cantón de Quepos, provincia de Puntarenas, terreno con un área de ocho mil ciento treinta y dos metros cuadrados (8.132m²), de conformidad con el plano catastrado P-1820191-2015, linda al norte con Municipalidad de Quepos, al sur con Calle Pública, al este con Municipalidad de Quepos y al oeste con Municipalidad de Quepos y es para darle un uso de Área Mixta para Turismo y Comunidad (MIX) -desarrollo de un proyecto turístico- de conformidad con el Plan Regulador Aprobado, por un periodo de diez años.

Visto el Proyecto de Resolución Administrativo No. 01-PROC-ALCL-2016 esta Comisión tiene las siguientes recomendaciones a este Honorable Concejo Municipal de Quepos:

1. En el punto décimo cuarto de dicho proyecto se indica:

“Que se recomienda que la garantía de ejecución sea de un 4% con respecto al valor de las obras del anteproyecto y el perfil del proyecto presentado por Grupo Quercus Robur G. Q. R S.A. acorde a la directriz SJD-318-2009 tomado por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en Sesión Ordinaria N°5581, artículo 5, inciso XVII publicado en La Gaceta N°126 del 01 de julio de 2009.”

Considera esta Comisión que es importante que se aclare cuál es el monto total del proyecto a desarrollar por la empresa Grupo Quercus Robur G. Q. R. S. A. y que tipo de garantía rendir el concesionario.

Revisado el expediente PL-27-PRI a nombre de Grupo Quercus Robur G. Q. R. S. A., el proyecto a desarrollar es por un monto de \$392850 (trescientos noventa y dos mil ochocientos cincuenta dólares americanos), por lo que si la garantía de ejecución será de un 4%, el monto de la misma corresponde a \$15.714 (quince mil setecientos catorce dólares americanos).

El tipo de garantía a rendir será mediante letra de cambio.

Recomienda esta Comisión que dicho apartado debe ir especificado en el contrato de concesión.

2. En el por tanto de dicho Proyecto de Resolución dice:

“Este despacho con fundamento en el artículo 42 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre recomienda al Concejo Municipal considerar la aprobación total de la concesión Nueva presentada por la empresa Grupo Quercus Robur G. Q. R. S. A. con cédula jurídica 3-101-436013 representada por Luis Ángel Ramírez Calderón, mayor, con cédula de identidad número 1-537-510, comerciante, vecino de San José, Tibás, sobre un terreno ubicado en la Zona Marítimo Terrestre de Playa Linda, distrito de Savegre, cantón de Quepos, provincia de Puntarenas, terreno con un área de ocho mil ciento treinta y dos metros cuadrados (8132m²) de conformidad con el plano catastrado P-1820191-2015, colinda al norte con Municipalidad de Quepos, al sur con calle Pública, al este con Municipalidad de Quepos y al oeste con Municipalidad de Quepos y es para darle un uso de Área Mixta para Comunidad (MIX) desarrollo de un proyecto turístico de conformidad con el Plan Regulador aprobado por un periodo de diez años”

Recomienda esta Comisión que la concesión solicitada por Grupo Quercus Robur G. Q. R. S. A. se otorgue por un período de 20 años, ya que el concesionario requerirá tiempo prudencial para obtener los permisos constructivos, desarrollar su proyecto y recuperar la inversión que realizará en el terreno y la zona. De esta manera, se recomienda que dicha aclaración sea especificada en el contrato de concesión.

Habiendo subsanado lo anterior, esta Comisión de Zona Marítimo Terrestre recomienda aprobar el proyecto de Resolución Administrativa a nombre de la sociedad Grupo Quercus Robur G. Q. R. S. A., aprobar el respectivo dictamen y solicitar a la secretaria de concejo notificar a las partes involucradas.

Asimismo, se recomienda al señor Lutgardo Bolaños Gómez, Alcalde Municipal, o a quien ocupe su cargo, la aprobación de la redacción y suscripción del respectivo Contrato de Concesión. Contrato que deberá ser remitido junto con la copia certificada del expediente administrativo respectivo al Instituto Costarricense de Turismo a la oficina correspondiente para lo de su competencia. Continúese con los procedimientos, se somete a consideración del Concejo Municipal, para lo de su competencia

Acuerdo No. 02: EL CONCEJO ACUERDA: Acoger el Informe de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre. **POR LO TANTO:** 2.1. Aprobar el proyecto de Resolución Administrativa a nombre de la sociedad Grupo Quercus Robur G. Q. R. S. A., tramitado bajo expediente administrativo número PL-27-PRI. 2.2. Solicitar al Alcalde Municipal, realizar el trámite pertinente de aprobación, redacción y suscripción del respectivo contrato de concesión, y remitir el mismo al Instituto Costarricense de Turismo. Lo anterior se aprueba por unanimidad (cinco votos).

Sin más asuntos que conocer y analizar, se finaliza la Sesión Extraordinaria número quinientos cuarenta-dos mil dieciséis, del miércoles veinticuatro de febrero de dos mil dieciséis, al ser las diecisiete horas con veinte minutos.

Alma López Ojeda
Secretaria Municipal a.i.

Oswaldo Zárate Monge
Presidente Municipal

Lutgardo Bolaños Gómez
Alcalde Municipal