

**MUNICIPALIDAD****LA CRUZ**

Acta de Sesión Extraordinaria #13-2020, celebrada el día 12 de agosto del año 2020, a las 17:00 horas, con la asistencia de los señores miembros:

Socorro Díaz Chaves	Presidente Municipal
Julio César Camacho Gallardo	Vicepresidente Municipal
Juan José Taleno Navarro	Regidor Propietario
José Manuel Vargas Chaves	Regidor Propietario
Eneas David López Chavarría	Regidor Suplente en Ejercicio
Luis Diego Obregón Rodríguez	Regidor Suplente
Fermina Vargas Chavarría	Regidora Suplente
Sebastián Martínez Ibarra	Regidor Suplente
Zeneida Pizarro Gómez	Regidora Propietaria
Jessie Torres Hernández	Síndica Propietaria La Cruz.
Zeneida Quirós Chavarría	Síndica Propietaria Santa Cecilia.
Luis Castillo García	Síndico Suplente Santa Cecilia.
Katerine García Carrión	Síndica Propietaria Santa Elena
Leovigilda Vílchez Tablada	Síndica Suplente en Ejerc. La
Garita.	
Eddie Antonio Selva Alvarado	Síndico Suplente Santa Elena

**Otros funcionarios:** Lic. Luis Alonso Alan Corea, Alcalde Municipal, Msc. Ada Luz Osegueda Peralta: Vicealcaldesa Municipal de la Cruz, Eladio Bonilla Morales: Coordinador de Tecnología de Información Municipal de la Cruz, Wilberth Sequeira: Radio Éxito F.M. y Lic. Carlos Miguel Duarte Martínez: Secretario Municipal y con la siguiente agenda:

1.- Punto Único

1 **A.- Correspondencia de Urgencia de Zona Marítimo Terrestre**

2 2.-Cierre de Sesión

3 **ARTICULO PRIMERO**

4 **CORRESPONDENCIA DE URGENCIA DE ZONA MARITIMO TERRESTRE**

5  
6 La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les dice” muy buenas  
7 tardes compañeros, señor Alcalde, Vicealcaldesa, señor secretario, al  
8 funcionario Eladio Bonilla Morales, a Wilberth Sequeira de Radio Éxito F.M., a  
9 los que nos ven por la plataforma digital, después de la oración como de  
10 costumbre, al no estar la compañera regidora Alejandra Chacón Peña, entra a  
11 la curul el compañero enead David López Chavarría, en ejercicio con voz y voto  
12 y pasamos a la correspondencia de urgencia de zona marítimo terrestre, hay  
13 documento muy extensos y que nos ayude el señor Secretario.

14  
15 1.- Se conoce oficio MLC-ZMT-GJ-CJ-008-2019, firmado por la Licda. Yahaira  
16 Duarte Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La  
17 Cruz, de fecha 12 de agosto del 2019, en el cual se refiere al acuerdo #1-1A de  
18 la Sesión Extraordinaria N°12-2019, donde se le solicita criterio legal sobre los  
19 alcances del Plan Regulador de los terrenos ubicados en Playa Rajada, los  
20 usos de suelo determinado en la solicitud de concesiones de Estación para la  
21 biodiversidad S.A, así como la mayor conveniencia pública y se definan  
22 acciones a seguir en esa zona que presenta conflictos.

23  
24 Se conoce oficio MLC-CZMT-07-2020, firmado por el señor José Reynaldo  
25 Fernández Vega, Ex Secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre  
26 Municipal de La Cruz, de fecha 13 de enero del 2020, en el cual transcribe  
27 acuerdo #III-3 de la sesión ordinaria #10-2019 de la Comisión de Zona  
28 Marítimo Terrestre, celebrada el 3 de diciembre del 2019, que dice:

29

1 **III-3 ACUERDAN:** La Comisión de Zona Marítimo Terrestre, recomendar al  
2 Concejo Municipal aprobar la modificación del Plan Regulador Integral  
3 Acantilados al norte de Playa El Jobo-Punta Manzanillo, publicado en el  
4 Alcance No.71 del 9 de mayo del 2016; con las siguientes consideraciones:

5 Modalidad: modificación al plan regulador.

6 Cambios a realizar:

7 **1. Cambio de uso de Área Planificada para el Desarrollo Turístico Baja**  
8 **Densidad (TAP-BD) a Área Mixta para el Turismo y la Comunidad**  
9 **(MIX).**

10 1.1. *Ubicación:*

11 Playa Rajada, específicamente entre los mojones del 150 al 155.

12 1.2. *Justificación*

13 La falta de un área de acampar en el sector de El Jobo, sector con mayor visita  
14 turística, que cumpla con las condiciones básicas, ha provocado que en las  
15 principales playas del cantón de La Cruz, tal como Playa Rajada, sea utilizada  
16 para acampar de forma ilegal en la zona pública, acción que trae como  
17 consecuencia daños al ambiente como corta de ramas de árboles, ingreso de  
18 vehículos a la zona pública, muerte de tortugas, heces en la zona pública y  
19 manglar y daños a la playa, gran cantidad de vehículos a la zona pública y se  
20 viola el libre tránsito de las personas con la colocación de las tiendas de  
21 campaña.

22 Debido a lo anterior existe la orden sanitaria N°07-2017 emitida por el  
23 Ministerio de Salud en el año 2017 para Playa Rajada y Puerto Soley, en la que  
24 solicita a la Municipalidad un plan de acción en el que se debe considerar los  
25 mecanismos para evitar que personas sigan acampando en lugares NO  
26 habilitados para tal fin y un plan de mejoras con el debido cronograma de  
27 implementación con un plazo razonable para que en las playas que se destinen  
28 a acampar cumplan con la normativa sanitaria.

29 En la actualidad en el sector del Plan Regulador Integral Acantilados al  
30 norte de Playa El Jobo-Punta Manzanillo, las áreas zonificadas como MIX han

1 sido solicitadas para un uso diferente al área de acampar, por lo que no existe  
2 un espacio que permita a la Municipalidad garantizar a los turistas un área de  
3 acampar que cumpla con las condiciones básicas de salud como servicios  
4 sanitarios y agua potable.

5        Importa mencionar que, al no contar con un espacio apto para acampar,  
6 impide a la administración el control de los campamentos en la zona pública,  
7 esto ha llevado a disgustos por parte de los turistas e inclusive a agresiones  
8 verbales a los funcionarios municipales al intentar impedir que acampen en la  
9 zona pública de Playa Rajada, donde hay presencia de tortugas marinas en  
10 peligro de extinción.

11        Se adjunta orden sanitaria.

### 12        1.3. *Interés público*

13 Con la implementación de un área para acampar en Playa Rajada se pretende  
14 brindar a los campistas un espacio que cumpla con las condiciones básicas de  
15 salubridad como agua potable, servicios sanitarios y parqueo y así evitar la  
16 propagación de virus o enfermedades contagiosas por la falta de medidas  
17 higiénicas. Además de cumplir con la Ley sobre la zona marítimo terrestre y su  
18 reglamento, en cuanto a la prohibición de acampar en la zona pública de la  
19 zona marítimo terrestre y el ingreso de vehículos a la zona pública. Por otro  
20 lado, se busca proteger a las tortugas marinas que desovan en dicha playa y  
21 que además están en peligro de extinción.

## 22        **2. Implementación de calle pública detrás de manglar en Playa Rajada.**

### 23        2.1. *Ubicación:*

24 Playa Rajada, entre mojones 100 y 113.

### 25        2.2. *Justificación*

26 En el sector de Playa Rajada existen concesiones aprobadas con el Plan  
27 Regulador parcial de Playa Rajada o Las Nubes, actualmente inscritas a  
28 nombre de Desarrollo Turístico de Playa Rajada, S.A. cédula jurídica 3-101-  
29 176646 bajo la finca número 5-001333-Z-000 por un área de 40601,23 m<sup>2</sup>; sin  
30 embargo, los caminos públicos que daban acceso a dicha concesión no se

1 implementaron y parte de ellos fueron declarados como bosque que forman  
2 parte del Patrimonio Natural del Estado y no corresponde su administración a la  
3 Municipalidad. Razón por la cual, Gianluca Pantano dueño de la finca 5-73568-  
4 0 planteó una donación del terreno para la implementación de un camino  
5 público, que da acceso a la concesión y al sector del manglar de Playa Rajada.

### 6 **2.3. Interés público**

7 Con la implementación de la una calle pública que permite conservar las  
8 concesiones, permitiría un desarrollo en la zona con base a lo que establece el  
9 plan regulador y así aumentar las posibilidades de fuentes de empleo en el  
10 sector, así como garantizar libre acceso a los turistas al sector del manglar de  
11 Playa Rajada.

## 12 **3. Implementación de acceso público a la zona pública entre los** 13 **mojones 163 y 170 de Playa Jobo.**

### 14 **3.1. Ubicación:**

15 Acantilados al sur de Playa El Jobo, entre mojones 163 y 170.

### 16 **3.2. Justificación**

17 Con la entrada en vigencia del Plan Regulador Integral Acantilados al norte de  
18 Playa El Jobo Punta Manzanillo, se obtuvo la declaratoria de la calle pública C-  
19 5-10-118, con el objetivo de dar acceso a la concesión aprobada a la fecha a  
20 nombre de la sociedad Jobita, S.A. Sin embargo, dicha calle finaliza en la  
21 concesión. En la certificación de Patrimonio Natural del Estado se reserva el  
22 área de un camino que finaliza entre los mojones 163 y 170 que no se  
23 contempló en el plan regulador.

24 Por lo que se desea implementar un acceso público que garantice el paso de  
25 toda persona hasta la zona pública.

### 26 **3.3. Interés público**

27 Con la implementación del acceso público se busca garantizar libre acceso a  
28 la zona pública del sector de Acantilados al sur de Playa El Jobo.

## 29 **4. Actualización de la certificación de patrimonio natural del estado.**

### 30 **4.1. Ubicación:**

1 Sector Plan Regulador Integral Acantilados al norte de Playa El Jobo – Punta  
2 Manzanillo.

### 3 4.2. *Justificación*

4 Considerando el deber del Municipio de incorporar la certificación de  
5 Patrimonio Natural del Estado a los planes reguladores costeros y la existencia  
6 de la misma para el otorgamiento de concesiones, con el objetivo de distinguir  
7 el área de Patrimonio Natural del Estado que es administrada por el Área de  
8 Conservación Guanacaste según la Ley Forestal, se debe incluir la certificación  
9 de Patrimonio Natural del Estado vigente al Plan Regulador Integral  
10 Acantilados al norte de Playa El Jobo-Punta Manzanillo, publicado en el  
11 Alcance N°71 de La Gaceta del 9 de mayo del 2016 y ajustar los usos  
12 correspondientes.

### 13 4.3. *Interés público*

14 Cumplir con la normativa legal y reservar los espacios de la zona marítima  
15 terrestre del Patrimonio Natural del Estado.

16  
17 Asimismo, se recomienda al Concejo Municipal solicitar al Instituto  
18 Costarricense de Turismo, la elaboración de la presente modificación, para ello  
19 se asignan al Coordinador de Zona Marítimo Terrestre y el Topógrafo  
20 Municipal, ambos de este Municipio para que participen en las gestiones de la  
21 modificación del plan regulador.

22 Se debe cumplir con los pasos establecidos en el Manual para elaboración de  
23 los planes reguladores costeros y la Ley de Planificación Urbana, en caso de  
24 ser necesario se proceda con la contratación de los servicios de profesionales  
25 para cumplir con la actualización de los estudios ambientales en aras de que la  
26 viabilidad ambiental corresponda con la propuesta de Plan Regulador  
27 modificado.

28 **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO. (3 votos a favor Carlos**  
29 **Manuel Ugarte Huertas, Reinaldo Fernández y Manuel Alán Fonseca).**

30

1 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les dice”, propongo  
2 aprobar oficio MLC-ZMT-GJ-CJ-008-2019, firmado por la Licda. Yahaira Duarte  
3 Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La Cruz  
4 algún compañero desea expresar algo al respecto?, nadie, someto a votación,  
5 levanten la mano los que estén de acuerdo, que se remita a la Comisión de  
6 Zona Marítimo Terrestre Municipal de La Cruz, para que lo estudie, analice y  
7 dictamine y así tomar la resolución respectiva, que sea firme, definitivo y se  
8 dispensa de trámite de comisión.

9

10 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

11

12 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, remite ante la  
13 Comisión de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La Cruz, oficio MLC-ZMT-  
14 GJ-CJ-008-2019, firmado por la Licda. Yahaira Duarte Aguirre, Gestora Jurídica  
15 de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La Cruz, en relación a los alcances  
16 del Plan Regulador de los terrenos ubicados en Playa Rajada, los usos de  
17 suelo determinado en la solicitud de concesiones de Estación para la  
18 Biodiversidad S.A, así como la mayor conveniencia pública, esto en conjunto,  
19 con el oficio MLC-CZMT-07-2020, firmado por el señor José Reynaldo  
20 Fernández Vega, Ex Secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre  
21 Municipal de La Cruz, esto con el fin de que se estudie, analice y dictamine,  
22 para así tomar la resolución correspondiente. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE**  
23 **APROBADO, EN FIRME, por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves,**  
24 **Julio César Camacho Gallardo, José Manuel Vargas Chaves, Juan José**  
25 **Taleno Navarro, Eneas López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

26

27 2.-Se conoce oficio MLC-ZMT-262-2019, firmado por la Ing. Alexandra  
28 Gonzaga Peña, Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre  
29 Municipal de La Cruz, de fecha 12 de septiembre del 2019, en el cual, en  
30 calidad de Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la

1 Municipalidad de La Cruz, en relación al expediente SOL-02-1995 a nombre de  
2 Rotacar S.A. cédula jurídica 3-101-011100 manifiesto que:

- 3 1. Existe solicitud de concesión a nombre de Rotacar, S.A. sobre un  
4 terreno ubicado en Playa Cuajiniquil por un área de 1667.88 m<sup>2</sup>.
- 5 2. El 4 de enero del 2005 se recibe escrito firmado por el señor Fernando  
6 Robert Aguilar Q.d.D.g, representante legal de Rota Car, S.A. en el que  
7 solicita permiso de uso del terreno, ya que no se puede y tiene más de  
8 30 años de ocupar el lote. Folio 18.
- 9 3. En el folio 21 consta el croquis del terreno solicitado en concesión, con  
10 amarre a los mojones 11 y 12, establecido en marzo de 1982 y  
11 publicado en La Gaceta No. 210 del 2 de noviembre de 1982.
- 12 4. Que existe amojonamiento del sector frente a Playa Cuajiniquil  
13 oficializado en La Gaceta N°123 del miércoles 27 de junio del 2001, con  
14 dicha demarcación, quedan eliminados del Registro de Zona Marítimo  
15 Terrestre los mojones 1 al 12, establecidos en marzo de 1982 y  
16 publicados en La Gaceta No. 210 del 2 de noviembre de 1982.
- 17 5. Que con el amojonamiento oficializado en La Gaceta N°123 del  
18 miércoles 27 de junio del 2001 el terreno en cuestión se ubica en la zona  
19 pública de la zona marítima terrestre.

20 Por lo tanto, se recomienda al Concejo Municipal el archivo de la solicitud de  
21 concesión del expediente SOL-02-1995 a nombre de Rotacar, S.A. sobre un  
22 terreno ubicado en Playa 4x4 Cuajiniquil, que actualmente se ubica en la zona  
23 pública de la zona marítimo terrestre y además la sociedad fue disuelta por Ley  
24 6024 pues la zona pública de ZMT no está sujeta a este tipo de concesión  
25 según la Ley 6043 y su reglamento.

26  
27 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les dice”, nada más es  
28 aprobar la recomendación de la encargada de zona marítimo terrestre, que se  
29 archive el expediente, por estar en la zona pública, en Playa Cuajiniquil 4X4, y  
30 que se justifique, algún compañero desea externar algo al respecto?, nadie,

1 someto a votación, levanten la mano los que estén de acuerdo, que se apruebe  
2 la recomendación que sea firme, definitivo y se dispensa de trámite de  
3 comisión.

4 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

5

6 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, archiva la solicitud  
7 de concesión del expediente SOL-02-1995 a nombre de Rotacar, S.A. sobre un  
8 terreno ubicado en Playa 4x4 Cuajiniquil, que actualmente se ubica en la zona  
9 pública de la zona marítimo terrestre y además la sociedad fue disuelta por Ley  
10 6024 pues la zona pública de Zona Marítimo Terrestre no está sujeta a este  
11 tipo de concesión según la Ley 6043 y su reglamento. Esto, según  
12 recomendación de la Ing. Alexandra Gonzaga Peña, Coordinadora del  
13 Departamento de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La Cruz, mediante  
14 oficio MLC-ZMR-262-2019. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN**  
15 **FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A**  
16 **FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José**  
17 **Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas López**  
18 **Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

19

20 3.- Se conoce oficio MLC-CZMT-20-2020, firmado por el señor José Reynaldo  
21 Fernández Vega, Ex Secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre  
22 Municipal de La Cruz, de fecha 24 de septiembre del 2019, en el cual mediante  
23 oficio MLC-CZMT-08-2019 la Comisión de ZMT remitió al Concejo Municipal el  
24 acuerdo #III-D de la Sesión Ordinaria # 04-2019, celebrada el día 4 de junio del  
25 año 2019, que dice:

26

27 **III-D. ACUERDAN:** La Comisión de Zona Marítimo Terrestre de la  
28 Municipalidad de La Cruz, en respuesta al acuerdo #2-7 de la sesión ordinaria  
29 #18-2019, sobre la prórroga de permiso de uso a nombre First Holdings, cédula  
30 jurídica 3-101-506031, recomendar al Concejo Municipal aprobar permiso de

1 uso a nombre de First Holdings, cédula jurídica 3-101-506031 sobre un terreno  
2 ubicado en Playa Copal por un área de 18922 m<sup>2</sup> por un plazo de 5 años  
3 prorrogables de acuerdo a las partes y se autorice al Alcalde a la firma de  
4 contrato de permiso de uso. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO. (3**  
5 **votos a favor Carlos Manuel Ugarte Huertas, José Reynaldo Fernández,**  
6 **Manuel Alán Fonseca).**

7

8 Sin embargo, en dicho acuerdo por un error involuntario se indicó que el  
9 área corresponde a 18922 m<sup>2</sup>, siendo la correcta 19612 m<sup>2</sup>.

10 Por lo anterior, se solicita que aclare que en el acuerdo #1-15 de la Sesión  
11 Extraordinaria #19-2019 el área correcta de 19612 m<sup>2</sup>.

12

13 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les dice”, nada más es  
14 corregir el área del permiso de uso en Playa Copal, algún compañero se quiere  
15 referir al caso, nadie, someto a votación, levanten la mano los que estén de  
16 acuerdo, que se apruebe la recomendación que sea firme, definitivo y se  
17 dispensa de trámite de comisión.

18

19 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

20

21 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, corrige el acuerdo  
22 #1-15 de la Sesión Extraordinaria #19-2019, del 04 de septiembre del 2019, en  
23 el cual se *aprueba el permiso de uso a nombre de First Holdings, cédula*  
24 *jurídica 3-101-506031, sobre un terreno ubicado en Playa Copal por un área de*  
25 *18922 m<sup>2</sup>, por un plazo de 5 años prorrogables de acuerdo a las partes, sin*  
26 *embargo, por un error involuntario se indicó el área 18922 m<sup>2</sup>, por lo que, se lea*  
27 *correctamente un área de 19612 m<sup>2</sup>.* **ACUERDO DEFINITIVAMENTE**  
28 **APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN,**  
29 **por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho**

1 **Gallardo, José Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas**  
2 **López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

3  
4 4.- Se conoce oficio MLC-ZMT-319-2019, firmado por la Ing. Alexandra  
5 Gonzaga Peña, Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre  
6 Municipal de La Cruz, de fecha 10 de octubre del 2019, en el cual, en calidad  
7 de Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la  
8 Municipalidad, en relación a expediente PUS-11-1993 a nombre de Ifigenia  
9 Bustamante Guerrero, cédula 1-298-566, manifiesto que:

### 11 **Resultando**

- 12
- 13 1. Mediante acuerdo #2-19 de la sesión ordinaria #65-93 del 15 de  
14 diciembre del 2019 el Concejo Municipal aprueba la solicitud de  
15 arrendamiento, a nombre de la señora Ifigenia Bustamante Guerrero con  
16 un área de 1500 m<sup>2</sup> para uso residencial, amparado al transitorio VII de  
17 la Ley 6043 con una vigencia de 5 años prorrogables de acuerdo a las  
18 partes.
  - 19 2. Que en el folio 58 consta croquis actualizado con un área de 961 m<sup>2</sup> y el  
20 terreno se ubica entre los mojones 61 y 62 de zona pública y 94 y 95 de  
21 manglar.

### 22 **Considerando**

- 23
- 24 1. Que entre el 3 y 5 de octubre del 2017 se presentó la Tormenta Tropical  
25 Nate que afectó de forma importante el sector de Playa 4x4 Cuajiniquil y  
26 ocasionó que el mar rompiera a través de la zona restringida y se uniera  
27 con el manglar, convirtiendo el terreno otorgado en arrendamiento en un  
28 área cubierta con agua de mar. Se adjunta fotografía.

1 2. Que el 29 y el 30 de setiembre del 2019, se presentó una marea alta que  
2 cubrió de agua el sector, confirmando que el terreno no puede continuar  
3 para el disfrute del arrendatario.

4 3. Que existe plan regulador en el sector, vigente y desactualizado.

5 4. Sobre los permisos de uso, la Procuraduría General de la República ha  
6 manifestado en su dictamen C-100-1995 del 10 de mayo de 1995:

7 5. En relación a los arrendamientos, manifiesta la Procuraduría General de  
8 la República, mediante criterio C-063-2007 del 27 de febrero del 2007:

9 *“Entre los razonamientos que esgrime hace referencia a términos como los*  
10 *de **arrendamiento**, alquiler y permisos de ocupación **que no encuentran***  
11 ***ya cabida para la aplicación de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.***

12 *En ese sentido, cabe precisar que la figura del arrendamiento o alquiler está*  
13 *referida a las relaciones sobre bienes privados. Es improcedente entonces,*  
14 *para otorgar usos especiales sobre bienes del dominio público, aunque en*  
15 *el pasado el legislador la utilizará inadecuadamente (opiniones jurídicas*  
16 *números OJ-017-2001 del 7 de marzo, p. III.3.2, y OJ-042-2005 del 31 de*  
17 *marzo).*

18  
19 *A raíz de esas imprecisiones legislativas es que la Ley 6043 normó las*  
20 *situaciones provisionales descritas en sus numerales 68 y Transitorios I y II,*  
21 *y 73 de su Reglamento (pronunciamientos C-138-91 del 12 de agosto, C-*  
22 *011-99 del 12 de enero y OJ-087-2006 del 31 de marzo), y aun cuando se*  
23 *cumplieran sus previsiones, al término de esos contratos, los interesados*  
24 *debían ajustarse al otorgamiento de una concesión.*

25  
26 *Tampoco la Ley 6043 autoriza el otorgamiento de permisos de ocupación,*  
27 *toda vez que ella misma estableció las categorías de quienes podían hacer*  
28 *aprovechamiento de la zona marítimo terrestre...”*

29  
30 **Por lo tanto**

1

2           Se recomienda al Concejo Municipal la cancelación del arrendamiento  
3 otorgado mediante acuerdo #2-19 de la sesión ordinaria #65-93 del 15 de  
4 diciembre del 2019 a la señora **Ifigenia Bustamante Guerrero**, cédula 1-298-  
5 566, ubicado en Playa 4x4 Cuajiniquil debido a que el terreno fue afectado en  
6 octubre del 2017 por la Tormenta Tropical Nate y en la actualidad se encuentra  
7 cubierto por agua de mar que se une con el manglar. Asimismo, la  
8 Procuraduría General de la República ha manifestado mediante dictamen C-  
9 063-2007 del 27 de febrero del 2007 que, en la actualidad, los arrendamientos  
10 no encuentran ya cabida para la aplicación de la Ley sobre la Zona Marítimo  
11 Terrestre.

12

13 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les dice”, la naturaleza  
14 cobra lo que le quitan, y la naturaleza reclama, no hay nada que hacer, algún  
15 compañero se quiere referir al caso, nadie, someto a votación, levanten la  
16 mano los que estén de acuerdo, que se apruebe la recomendación y se  
17 cancele el arrendamiento tal y como se justifica, si nadie desea externar nada,  
18 levanten la mano los que estén de acuerdo, que sea firme, definitivo y se  
19 dispensa de trámite de comisión.

20

21 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

22

23 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, cancela el  
24 arrendamiento otorgado mediante acuerdo #2-19 de la sesión ordinaria #65-93  
25 del 15 de diciembre del 2019 a la señora **Ifigenia Bustamante Guerrero**,  
26 cédula 1-298-566, ubicado en Playa 4x4 Cuajiniquil debido a que el terreno fue  
27 afectado en octubre del 2017 por la Tormenta Tropical Nate y en la actualidad  
28 se encuentra cubierto por agua de mar que se une con el manglar. Asimismo,  
29 la Procuraduría General de la República ha manifestado mediante dictamen C-  
30 063-2007 del 27 de febrero del 2007 que, en la actualidad, los arrendamientos

1 no encuentran ya cabida para la aplicación de la Ley sobre la Zona Marítimo  
2 Terrestre. Esto según recomendación de la Ing. Alexandra Gonzaga Peña,  
3 Coordinadora Departamento de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La Cruz,  
4 mediante el oficio MLC-ZMT-319-2019. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE**  
5 **APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN,**  
6 **por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho**  
7 **Gallardo, José Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas**  
8 **López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

9

10 5.- Se conoce documento firmado por el Lic. Carlos Miguel Duarte Martínez y la  
11 Licda. Yahaira Duarte Aguirre, miembros de la Comisión para investigar la  
12 procedencia de apertura de órgano Director para la cancelación del permiso de  
13 uso a favor de Galbi Club, S.A, de fecha 21 de octubre del 2019, en el cual en  
14 atención a acuerdo número 2-16 de la Sesión Ordinaria N° 36-2018 del 13 de  
15 setiembre del 2018, mediante el cual nombran a los suscritos como Comisión  
16 para investigar la procedencia de apertura de órgano Director para la  
17 cancelación del permiso de uso a favor de GALBI CLUB S.A, nos permitimos  
18 manifestar lo siguiente:

19 El artículo 154 de La ley General de Administración Pública, instaure la figura  
20 de permisos de uso a título precario, así como su revocación mediante un  
21 debido proceso.

22 ***Artículo 154.***

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

29

1 Una vez visto y analizado de forma exhaustiva el expediente número PUS-04-  
2 1993, a nombre de la Empresa GALBI CLUB S.A, y teniendo en cuenta la  
3 entrada en vigencia del Plan Regulador Playa Copal- Parcial Papaturre, y lo  
4 dispuesto en el Dictamen C-166-2017 de la Procuraduría General de La  
5 República:

6 “la Procuraduría General de la República señaló, en dictamen C-100-95, que  
7 las municipalidades pueden dar permisos de uso sobre la zona restringida de la  
8 zona marítimo terrestre sin la previa adopción de un plan regulador costero.  
9 Esto, al amparo de lo dispuesto por el artículo 154 de la Ley General de  
10 Administración Pública –LGAP- número 6227 de 2 de mayo de 1978, y en tanto  
11 se trata de un bien de dominio público.”

12 *“De hecho, al no ser posible jurídicamente otorgar concesiones en las zonas*  
13 *turísticas de la zona marítimo terrestre sin plan regulador, la única figura que*  
14 *cabe aplicar, desde el punto de vista de la teoría del dominio público, es el*  
15 *permiso de uso”. (Dictamen C-166-2017)*

16 En una recta inteligencia quiere decir que una vez que se cuente con Plan  
17 Regulador en el sector, no cabe la figura de permiso de uso, por lo que al  
18 existir éstos quedarán extinguidos, con el fin de instaurar la figura de  
19 concesión. De igual forma el **transitorio VII** de la Ley de Zona Marítimo  
20 Terrestre, indica “Esta autorización tendrá carácter provisional, hasta tanto no  
21 entre en vigencia el Plan de Desarrollo para la respectiva zona”.

22 Por lo anterior mencionado, resulta importante hacer la siguiente  
23 recomendación:

24 1.- Prevenir al permisionario GALBI CLUB S.A, sobre la cancelación del  
25 permiso de uso, para tales efectos se otorgaran 10 días hábiles para hacer  
26 efectiva dicha cancelación; una vez transcurrido ese plazo proceder mediante  
27 acuerdo Municipal a cancelar el permiso de uso a favor de la Empresa GALBI  
28 CLUB S.A, en vista que existe Plan Regulador Vigente en el sector.

1 2.- Prevenir al permisionario GALBI CLUB S.A ajustarse a la regulación o  
2 planificación del Plan Regulador Copal Parcial Papaturo, plan vigente para  
3 dicho sector, siendo así solicitar en concesión el terreno.

4 3.- Una vez presentada la solicitud de concesión, el Departamento de Zona  
5 Marítimo Terrestre deberá brindarle el trámite correspondiente a la solicitud.

6 4.-En cuanto a la apertura de órgano Director para la cancelación del permiso  
7 de uso, los suscritos no consideramos necesario realizar la apertura, debido a  
8 lo puntual y claro del dictamen C-166-2017, al establecer que la única figura  
9 que cabe donde existe Plan Regulador, es la concesión, además de lo  
10 dispuesto en el transitorio VII de la Ley 6043.

11  
12 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les dice”, someto a  
13 votación, levanten la mano los que estén de acuerdo, que se apruebe la  
14 recomendación del órgano investigador tal y como lo indican, levanten la mano  
15 los que estén de acuerdo, que sea firme, definitivo y se dispensa de trámite de  
16 comisión.

17  
18 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

19  
20 **ACUERDAN:** El Concejo Municipal de La Cruz, Guanacaste, las  
21 recomendaciones emanadas por los señores Licda. Yahaira Duarte Aguirre y el  
22 Lic. Carlos Miguel Duarte Martínez, ambos miembros de la Comisión para  
23 investigar la procedencia de apertura de órgano Director para la cancelación  
24 del permiso de uso a favor de Galbi Club, S.A, siendo éstas las siguientes:

25  
26 1.- Previene al permisionario GALBI CLUB S.A, sobre la cancelación del  
27 permiso de uso, para tales efectos se otorgan 10 días hábiles para hacer  
28 efectiva dicha cancelación; una vez transcurrido ese plazo proceder mediante  
29 acuerdo Municipal a cancelar el permiso de uso a favor de la Empresa GALBI  
30 CLUB S.A, en vista que existe Plan Regulador Vigente en el sector.

1

2 2.- Previene al permisionario GALBI CLUB S.A ajustarse a la regulación o  
3 planificación del Plan Regulador Copal Parcial Papaturre, plan vigente para  
4 dicho sector, siendo así solicitar en concesión el terreno.

5

6 3.-Una vez presentada la solicitud de concesión, el Departamento de Zona  
7 Marítimo Terrestre deberá brindar el trámite correspondiente a la solicitud.

8

9 4.- En cuanto a la apertura de órgano Director para la cancelación del permiso  
10 de uso, los suscritos no consideran necesario realizar la apertura, debido a lo  
11 puntual y claro del dictamen C-166-2017, al establecer que la única figura que  
12 cabe donde existe Plan Regulador, es la concesión, además de lo dispuesto en  
13 el transitorio VII de la Ley 6043. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO,**  
14 **EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A**  
15 **FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José**  
16 **Manuel Vargas Chaves, Juan José Taleno Navarro, Eneas López**  
17 **Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

18

19 6.- Se conoce oficio ALDE-JS-312-2019, firmado por el señor Junnier Alberto  
20 Salazar Tobal, Ex Alcalde Municipal de La Cruz, de fecha 04 de noviembre del  
21 2019, en el cual en relación al trámite de prórroga de concesión a favor de la  
22 empresa Hotel Tragua, S.A, cédula jurídica 3-101-165657, mismo que  
23 mediante oficio DPD-ZMT-594-2019 el Instituto Costarricense de Turismo  
24 (ICT), deniega la prórroga de concesión, debido a que no se aporta el perfil de  
25 proyecto y no se indica el tipo de proyecto a desarrollar, por lo que se debe de  
26 incluir el proyecto presentado por la empresa y su respectiva garantía de  
27 cumplimiento en el proyecto de Resolución y Contrato de Concesión, por lo que  
28 solicita se autorice a la firma de la adenda del proyecto de resolución y al  
29 contrato de concesión, para poder cumplir con lo solicitado por el ICT.

30

1 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les manifiesta”, someto  
2 a votación, levanten la mano que algún compañero se quiere referir al asunto?,  
3 nadie, entonces propongo que se pase a la Comisión de la Zona Marítimo  
4 Terrestre para estudio, análisis y dictamen y así tomar la resolución que  
5 corresponda, levanten la mano los que estén de acuerdo, que sea firme,  
6 definitivo.

7

8 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

9

10 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, remite ante la  
11 Comisión de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La Cruz, oficio ALDE-JS-  
12 312-2019, firmado por el señor Junnier Alberto Salazar Tobal, Ex Alcalde  
13 Municipal de La Cruz, en el cual en relación al trámite de prórroga de concesión  
14 a favor de la empresa Hotel Tragua, S.A, cédula jurídica 3-101-165657, mismo  
15 que mediante oficio DPD-ZMT-594-2019 el Instituto Costarricense de Turismo  
16 (ICT), deniega la prórroga de concesión, debido a que no se aporta el perfil de  
17 proyecto y no se indica el tipo de proyecto a desarrollar, por lo que se debe de  
18 incluir el proyecto presentado por la empresa y su respectiva garantía de  
19 cumplimiento en el proyecto de Resolución y Contrato de Concesión, por lo que  
20 solicita se autorice a la firma de la adenda del proyecto de resolución y al  
21 contrato de concesión, para poder cumplir con lo solicitado por el ICT., esto con  
22 el fin de que se estudie, analice y dictamine, para así tomar la resolución  
23 correspondiente. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME,**  
24 **por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho**  
25 **Gallardo, José Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas**  
26 **López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

27

28 7.- Se conoce oficio MLC-ZMT-007-2020, firmado por la Ing. Alexandra  
29 Gonzaga Peña, Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre  
30 Municipal de La Cruz, de fecha 14 de enero del 2020, en el cual para el año

2019 se proyectaron ingresos por un monto de ¢180.748.363,83, de los cuales se recaudaron ¢90.900.172,69 con la distribución mostrada en el cuadro No.1.

Ingresos por canon periodo 2019			
Detalle	Presupuestado	Recaudado 2019	Diferencia
Permisos de uso	¢9.284.079,70	¢9.526.612,04	¢242.532,34
Ingresos por CON activas	¢102.501.695,54	¢65.806.921,20	-¢36.694.774,34
Ingresos por CON NUEVAS	¢68.962.588,59	¢9.670.830,08	-¢59.291.758,51
Canon 2017, canon 2018 y ajustes de cánones.		¢5.516.484,90	¢5.516.484,90
Inspección		¢16.000,00	¢16.000,00
Intereses		¢363.324,47	¢363.324,47
<b>TOTAL</b>	<b>¢180.748.363,83</b>	<b>¢90.900.172,69</b>	<b>-¢89.848.191,14</b>

Cuadro 1. Detalle de ingresos por canon de permisos de uso y concesiones año 2019.

El monto que no se recaudó, con base en lo presupuestado, se distribuye de la siguiente manera:

- ¢32.876.506,04 concesiones vencidas que no se han aprobado.
- ¢59.291.758,51 solicitudes de concesiones consideradas en el presupuesto y que no se aprobaron durante el año 2019.
- ¢5.913.070,39 morosidad (concesionarios que no realizaron el pago durante el periodo 2019).

De dichos montos, existe la posibilidad de recaudar:

- ¢26.340.208,88 que corresponde a las concesiones que se tramitan como prórrogas de concesiones, una vez que se tenga su aprobación.
- ¢5.701.132,3 concesiones que adeudan el año 2019.

Los ¢59.291.758,51 corresponden a incobrables por tratarse de concesiones que no se aprobaron durante el periodo presupuestado por lo que se recomienda al Concejo Municipal autorizar la eliminación de dicha morosidad.

Ingresos 2019		Presupuestado	Ejecutado	Déficit (ejecutado)
40% ZMT (II-15)	¢42.303.630,98	¢77.869.793,35	¢58.050.028,42	¢15.746.397,44
40% Mejoras	¢32.397.694,47	¢68.585.713,65		
20% ZMT	¢16.198.847,24	¢34.292.856,83		
Ingresos totales	¢90.900.172,69			

1

2

3 Con respecto al programa II-15 de Zona Marítimo Terrestre, que se financia del  
4 40% de que establece la Ley de ZMT para su cumplimiento, se gastó un total  
5 de 58.050.028,42 (según consulta realizada en DECSIS el 14 de enero del  
6 2020), considerando los ingresos para este rubro de 42.303.630,98, se  
7 tendría un déficit de 15.746.397,44 (ingresos-ejecutado). Información que  
8 debe ser verificada por el área contable de este Municipio. Y adjunta el  
9 siguiente oficio:

10 Se conoce oficio MLC-ZMT-011-2020, firmado por la Ing. Alexandra Gonzaga  
11 Peña, Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre Municipal  
12 de La Cruz, de fecha 15 de enero del 2020, en el cual en calidad de  
13 Coordinadora del Departamento de ZMT, procedo a hacer de conocimiento  
14 que, de acuerdo a estudio y análisis de la morosidad en relación al canon, al  
15 cierre del 31 de diciembre del año **2019**, se refleja una morosidad por un monto  
16 de **273.539.817,08**, dicho monto incluye rubros incobrables por diversas  
17 razones, tales como:

- 18 a. Concesiones afectadas por PNE en Playa Copal consideradas en  
19 presupuesto 2017 y 2018.
- 20 b. Concesiones afectadas por PNE en Playa Coyotera, consideradas  
21 en presupuesto de los años 2015, 2016, 2017, 2018.
- 22 c. Solicitudes de concesión no aprobadas durante 2017-2018-2019 y  
23 consideradas en el presupuesto
- 24 d. Concesiones vencidas que se tramitaron como solicitud de  
25 concesión, se consideraron en presupuesto 2017,2018 y 2019 y  
26 no se aprobaron (Hotel Tragua 2019, Eco Playa, S.A. 2018 y 2019  
27 y Corporación Vela Azul, S.A. 2018 y 2019)
- 28 e. Permisos de Uso que no se aprobaron y se consideraron en el  
29 presupuesto.

30

1 Por lo anterior, la morosidad por concepto de canon de concesiones y permisos  
2 de uso en la zona marítimo terrestre, se refleja alterado y por consiguiente  
3 genera datos ajenos a la realidad, debido a que contempla montos incobrables  
4 desde la perspectiva técnico legal, considerando las siguientes razones:

- 5 1. El Patrimonio Natural del Estado no es administración municipal, su  
6 administración corresponde a las Áreas de Conservación respectivas,  
7 en el presente caso al Área de Conservación Guanacaste, con base  
8 en la Ley Forestal.
- 9 2. Que para el año 2017 se estimó un ingreso de ₡10.000.000,00 por  
10 concesiones nuevas del Plan Regulador Integral Acantilados al norte  
11 de Playa El Jobo-Punta Manzanillo y durante ese año, no se  
12 aprobaron las concesiones, por lo cual no se recibió ni se percibirá  
13 dicho monto.
- 14 3. Que para el año 2018 se consideró un ingreso de ₡77.000.000,00 del  
15 cual únicamente ingresó un monto de ₡342.222,74 debido a la  
16 aprobación de las concesiones a nombre de Playa Piedritas, S.A. en  
17 el mes de diciembre del 2018, quedando pendiente por recaudar  
18 ₡76.657.777,26, monto que se convierte en incobrable pues no se  
19 puede cobrar canon sin contar con la concesión aprobada.
- 20 4. Que para el año 2019 se consideró un ingreso de ₡68.962.588,59 del  
21 cual únicamente ingresó un monto de ₡9.670.830,08, quedando  
22 pendiente por recaudar ₡59.291.758,51, monto que se convierte en  
23 incobrable pues no se puede cobrar canon sin contar con la  
24 concesión aprobada.
- 25 5. Que para el año 2017 y 2018 se contempló la aprobación de nuevos  
26 permisos uso y dicho canon no ingresó pues su aprobación surgió  
27 posteriormente, o no ha surgido, esta morosidad representa  
28 ₡7.346.990,29. Apéndice 6.

1 Por lo anterior, se le solicita al Honorable Concejo Municipal, la  
 2 eliminación de la morosidad de ZMT un monto de ₡175.890.805,59, el detalle  
 3 se muestra a continuación:

4 **Cuadro 2. Detalle del concepto de canon a eliminar de la morosidad al 31**  
 5 **de diciembre del 2019.**

Detalle	Monto
Morosidad por concesiones afectadas por PNE en Playa Copal consideradas en presupuesto 2017 y 2018.	₡8.887.917,70
Morosidad por solicitudes de concesión no aprobadas durante 2017-2018-2019	₡145.949.535,77
Morosidad por prórrogas de concesiones que se tramitaron como solicitud de concesión y que se consideraron en presupuesto 2017,2018 y 2019 y no se aprobaron (Hotel Tragua 2019, Eco Playa, S.A. 2018 y 2019 y Corporación Vela Azul, S.A. 2018 y 2019)	₡10.907.240,24
Morosidad por concesiones afectadas por PNE en Playa Coyotera (años 2015, 2016, 2017, 2018)	₡2.799.121,59
Morosidad por Permisos de Uso no aprobados y considerados en presupuesto.	₡7.346.990,29
<b>Total</b>	<b>₡175.890.805,59</b>

17 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les dice” lo primero es  
 18 aprobar el informe que presenta la Encargada de Zona Marítimo Terrestre y  
 19 posterior se aprueba la eliminación de la morosidad porque son montos  
 20 incobrables, si algún compañero se quiere pronunciar al respecto, puede  
 21 hacerlo.

23 El señor Eneas David López Chavarría, regidor suplente en ejercicio les dice”  
 24 buenas noches a todos, nosotros conocimos un informe de auditoría Municipal,  
 25 sobre la morosidad que envió la Coordinadora de Gestión Tributaria, así que se  
 26 le envíe copia a Gestión de Cobros.

28 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les manifiesta”  
 29 entonces de eso se les envía copia, someto a votación, levanten la mano que  
 30 se apruebe el informe y se apruebe la eliminación de la morosidad que pide la

1 Encargada de Zona marítimo terrestre porque hay justificación y motivación  
 2 para eso, levanten la mano los que estén de acuerdo, que sea firme, definitivo  
 3 y se dispensa de trámite de comisión.

4  
 5 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

6  
 7 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, aprueba el informe  
 8 presentado por la Encargada de Zona Marítimo terrestre Ing. Alexandra  
 9 Gonzaga Peña en el oficio N° oficio MLC-ZMT-007-2020, de lo presupuestado  
 10 para recaudar o ingresos para el año 2019 para el Departamento de Zona  
 11 Marítimo Terrestre Municipal de la Cruz y que no fue posible recaudar, por lo  
 12 que se elimina la morosidad por concepto de canon de concesiones y permisos  
 13 de uso en la Zona Marítimo Terrestre del Cantón de La Cruz, por un monto de  
 14 ¢175.890.805,59, ya que, se refleja alterado y por consiguiente genera datos  
 15 ajenos a la realidad, debido a que se contemplan montos incobrables, detallado  
 16 de la siguiente manera:

Detalle	Monto
Morosidad por concesiones afectadas por PNE en Playa Copal consideradas en presupuesto 2017 y 2018.	¢8.887.917,70
Morosidad por solicitudes de concesión no aprobadas durante 2017-2018-2019	¢145.949.535,77
Morosidad por prórrogas de concesiones que se tramitaron como solicitud de concesión y que se consideraron en presupuesto 2017,2018 y 2019 y no se aprobaron (Hotel Tragua 2019, Eco Playa, S.A. 2018 y 2019 y Corporación Vela Azul, S.A. 2018 y 2019)	¢10.907.240,24
Morosidad por concesiones afectadas por PNE en Playa Coyotera (años 2015, 2016, 2017, 2018)	¢2.799.121,59
Morosidad por Permisos de Uso no aprobados y considerados en presupuesto.	¢7.346.990,29
<b>Total</b>	<b>¢175.890.805,59</b>

1 **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA**  
2 **DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz**  
3 **Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José Manuel Vargas Chaves,**  
4 **Juan José Taleno Navarro, Eneas López Chavarría: Regidor Suplente en**  
5 **ejercicio).**

6

7 8.- Se conoce oficio VAL-RM-030-2020, firmado por la señora Rosa Emilia  
8 Molina Martínez, en su momento Alcaldesa a.i, de fecha 07 de febrero del  
9 2020, en el cual en el cual solicita la subsanación del acuerdo #2-3 de la  
10 Sesión Ordinaria #26-2019, del 11 de julio de 2019, en el cual por un error  
11 involuntario se consignó de forma incorrecta POCAMI S.A, siendo lo correcto  
12 PIOCAMI, S.A..

13

14 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les dice” la  
15 recomendación es enmendar el error involuntario, en lugar de POCAMI que  
16 diga correctamente PIOCAMI S.A., si nadie se refiere al asunto, nadie,  
17 entonces someto a votación, levanten la mano los que estén de acuerdo que  
18 ser apruebe dicha recomendación, que sea firme, definitivo y se dispensa der  
19 trámite de comisión.

20 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

21

22 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, aprueba e oficio  
23 VAL-RM-030-2020, firmado por la Licda. Rosa Emilia Molina Martínez, en su  
24 momento Alcaldesa a.i, en el cual solicita la subsanación del acuerdo #2-3 de  
25 la Sesión Ordinaria #26-2019, del 11 de julio de 2019, en el cual por un error  
26 involuntario se consignó de forma incorrecta POCAMI S.A, siendo lo correcto  
27 PIOCAMI, S.A. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME, Y**  
28 **SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A FAVOR**  
29 **(Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José Manuel**

1 **Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas López Chavarría:**  
2 **Regidor Suplente en ejercicio).**

3 9.- Se conoce oficio MLC-ZMT-OF-001-2020, firmado por la Licda. Yahaira  
4 Duarte Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La  
5 Cruz, de fecha 07 de febrero del 2020, en el cual se refiere al acuerdo N°2-8 de  
6 la Sesión Ordinaria N°02-2020, mediante el cual se le remite documento  
7 firmado por el señor Mario Calvo Castro, apoderado Generalísimo de la  
8 empresa Villa Copal Matapalo S.A, el cual contiene impugnación de la decisión  
9 del Concejo Municipal referida al avalúo AV-2019-010-ZMT, en el cual se  
10 recomienda que mientras tanto no se pronuncie el Tribunal Fiscal  
11 Administrativo sobre el fondo del asunto en resolución administrativa,  
12 continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará. Una vez,  
13 dictada está resolución y notificada las partes se dará por agotada la vía  
14 administrativa.

15

16 La señora Socorro Díaz Chavarría Presidente Municipal les dice"propongo que  
17 se apruebe la recomendación de la Gestora Jurídica de Zona Marítimo  
18 Terrestre, que se queda pendiente de resolución del Tribunal Fiscal  
19 Administrativo, algún compañero ser quiere referir al asunto?, nadie, entonces  
20 someto a votación, levanten la mano los que estén de acuerdo que ser apruebe  
21 dicha recomendación, que sea firme, definitivo y se dispensa der trámite de  
22 comisión.

23 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

24

25 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, queda a la espera  
26 del pronunciamiento del Tribunal Fiscal Administrativo, en relación al recurso  
27 contra la valoración y avalúo AV-2019-010-ZMT, que se le realizo a la empresa  
28 Villa Copal Matapalo, S.A, representada por el señor Mario Calvo Castro, y así,  
29 darle la resolución respectiva y mientras tanto no se pronuncie el Tribunal  
30 Fiscal Administrativo sobre el fondo del asunto en resolución administrativa,

1 continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará. Una vez,  
2 dictada esta resolución y notificada las partes se dará por agotada la vía  
3 administrativa. Esto basado en el oficio MLC-ZMT-OF-001-2020, firmado por la  
4 Licda. Yahaira Duarte Aguirre, Gestora Jurídica Zona Marítimo Terrestre  
5 Municipal de La Cruz. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN  
6 FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A  
7 FAVOR (Socorro Díaz, Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José  
8 Manuel Vargas Chaves, Juan José Taleno Navarro, Eneas López  
9 Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

10

11 10.- Se conoce oficio MLC-CZMT-05-2020, firmado por el señor José Reynaldo  
12 Fernández Vega, Ex Secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre  
13 Municipal de La Cruz, de fecha 13 de enero del 2020, en el cual transcribe el  
14 acuerdo #III-1 de la sesión ordinaria #10-2019 de la Comisión de Zona  
15 Marítimo Terrestre, celebrada el 3 de diciembre del 2019, que dice:

16 **III-1 ACUERDAN:** La Comisión de Zona Marítimo Terrestre acuerda  
17 recomendar al Concejo Municipal acoger el recurso extraordinario de revisión  
18 interpuesto por Estación para la Biodiversidad, S.A. contra acuerdo #3-1 de la  
19 sesión ordinaria #05-2019 de fecha 07 de febrero del 2019 y contra el acuerdo  
20 #2-8 de la sesión ordinaria #16-2019 del 2 de mayo del 2019 ambos del  
21 Concejo Municipal, considerando que:

22

23 **I. SOBRE LA ADMISIBILIDAD DEL RECURSO EXTRAORDINARIO**  
24 **DE REVISIÓN: ARTICULO 166 DEL CÓDIGO MUNICIPAL**

25 El artículo 166 del Código Municipal establece:

26 *Artículo 166. - De todo acuerdo municipal contra el que hubiere procedido*  
27 *apelación y esta no fue interpuesta en tiempo y siempre que no hubiere*  
28 *transcurrido diez años de tomado el acuerdo y que el acto no hubiere agotado*  
29 *todos sus efectos, los interesados podrán presentar, ante el Concejo, recurso*

1 *extraordinario de revisión, a fin de que el acto no surta ni siga surtiendo*  
2 *efectos.*

3 *Este recurso sólo podrá estar fundado en motivos que originen la nulidad*  
4 *absoluta del acto.*

5 *Contra la resolución de fondo emitida por el concejo sobre este recurso*  
6 *extraordinario, cabrá recurso de apelación ante el Tribunal Contencioso-*  
7 *Administrativo, dentro del quinto día hábil.*

8 *(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 202, inciso 3) de la Ley N°*  
9 *8508 de 28 de abril de 2006, Código Procesal Contencioso-Administrativo).*

10 El presente recurso extraordinario de revisión es presentado en tiempo y forma  
11 por el interesado, fundamentado en motivos de legalidad.

12 Por lo otro lado, el Dictamen C-125-98 de la Procuraduría General de la  
13 República indica los requisitos para presentar un recurso extraordinario:

14 *“Desde la perspectiva del ciudadano, el "recurso extraordinario" de revisión es*  
15 *una defensa análoga al recurso judicial extraordinario de revisión que admite el*  
16 *art. 42 de la Constitución; es otra oportunidad que le otorga la Ley a toda*  
17 *persona que se considera agraviada por un acuerdo municipal. Aquí el término*  
18 *"interesados" comprende a todas aquéllas personas que gocen de un interés*  
19 *legítimo, es decir, un interés personal, directo y actual en el tema que se*  
20 *discute. Significa ello entonces, que no existe la acción popular por la que*  
21 *cualquier ciudadano del cantón solicite la anulación de los actos municipales.*

22

23 *En cuanto a los requisitos exigidos para interponer el recurso extraordinario de*  
24 *revisión, tenemos que:*

25 *1- Debe interponerse contra todo acuerdo Municipal contra el que procede*  
26 *apelación y ésta no fue interpuesta;*

27 *2- Que no hubiesen transcurrido diez años de tomado el acuerdo;*

28 *3- Que el acto no hubiere agotado todos sus efectos;*

29 *4- Que el recurso sólo podrá estar fundado en motivos que originen la nulidad*  
30 *absoluta del acto; y,*

1 *5- Debe interponerse ante el Concejo Municipal.” (Procuraduría General de la*  
2 *República, Dictamen C-125-98).*

3 El presente recurso extraordinario de revisión es presentado en tiempo y forma  
4 por el interesado, fundamentado en motivos de legalidad.

5 **A. Sobre los Planes reguladores. Cambios a Planes Reguladores**  
6 **vigentes.**

7 En relación al tema de planes reguladores, es de mera importancia definir el  
8 concepto de Plan Regulador, con el fin de armonizar el concepto, con lo que en  
9 adelante se desea dilucidar. El dictamen C-100-95 de la procuraduría General  
10 de La República, lo define de la siguiente forma:

11 *“En general podemos definir el plan regulador costero como "el instrumento*  
12 *legal y técnico para el desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en*  
13 *la zona marítimo terrestre, y áreas adyacentes cuando así lo implique"*  
14 *(Proyecto de Reglamento para la elaboración de planes reguladores en los*  
15 *litorales marítimos. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1993.p.10)”.*

16 La Ley de Zona Marítimo Terrestre (6043), en su artículo 26, hace mención de  
17 la elaboración de un plan general de uso de la tierra de la ZMT, de acuerdo con  
18 las prioridades de desarrollo nacional y el interés de conservar la zona.

19 *Artículo 26.- Dentro del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, que se declare*  
20 *de interés público, el Instituto Costarricense de Turismo, con la colaboración de*  
21 *la Oficina de Planificación y de otros organismos oficiales competentes,*  
22 *elaborará el plan general de uso de la tierra en la zona marítimo terrestre, de*  
23 *acuerdo con las prioridades de desarrollo nacional y teniendo en cuenta el*  
24 *interés de conservar esa zona como patrimonio nacional.*

25 Quiere decir, que un plan regulador *“es un instrumento propicio para llevar a*  
26 *cabo un proceso ordenado de crecimiento para una zona costera específica.*  
27 *Se lograría un equilibrio del auge económico, sobre todo proveniente del sector*  
28 *turismo, y el conjunto de recursos naturales. Asimismo, se conciliarían en una*  
29 *misma propuesta viable la inversión extranjera y nacional con las expectativas*  
30 *e intereses socioeconómicos de los pobladores locales.” (Dictamen C-100-95)*

1 Una vez, que se cuente con el instrumento de Planificación del territorio,  
2 publicado en el Diario Oficial La Gaceta, y se deseen realizar ajustes,  
3 rectificaciones o modificaciones a un Plan Vigente, el Manual para la  
4 elaboración de Planes Reguladores define los pasos a seguir:

5 **Artículo 14.5.** *Con la finalidad de identificar y precisar las diferentes formas por*  
6 *medio de las cuales se puede solicitar un cambio a un plan regulador vigente,*  
7 *se establecen las siguientes modalidades:*

8 **1. Ajustes:** *posibilidad de conformar, calzar o acomodar un elemento*  
9 *cartográfico a su ubicación geográfica confrontada con la realidad. Incluye:*  
10 *calzar el trazo de la poli línea que conforma una calle, sendero, servidumbre,*  
11 *curso de agua, entre otros, con respecto a otro elemento cartográfico de*  
12 *referencia, ajustes cartográficos para adecuarse a la proyección geográfica*  
13 *oficial CRTM05 e incorporación de Declaratoria de Patrimonio Natural del*  
14 *Estado.*

15 **2. Rectificaciones:** *posibilidad de corregir imperfecciones, defectos u*  
16 *omisiones, por razones de necesidad y conveniencia en el contenido del plan*  
17 *regulador o sus reglamentos. Incluye: Ampliación de Derechos de vía, aumento*  
18 *o disminución en los límites o las áreas de los polígonos que demarcan los*  
19 *usos de suelo de la zonificación vigente, cambios en la distribución de los usos*  
20 *de suelo en la Página 64 de 68 zonificación y su reglamento, re amojonamiento*  
21 *con respecto a línea de mojones digital o física. En su conjunto, estas*  
22 *rectificaciones no superarán el 20% del área total utilizable de la ZMT y podrán*  
23 *realizarse total o parcialmente hasta completar dicho porcentaje por una única*  
24 *vez. En caso de sobrepasar el 20 % se deberá tramitar como modificación*  
25 *(Punto 3 siguiente). Se consideran además rectificaciones los cambios al*  
26 *reglamento en cuanto a retiros de edificaciones, alturas, coberturas, áreas*  
27 *mínimas o máximas de lotes establecidos por reglamento de ley. Además, los*  
28 *cambios en la política de inversión pública, cambios en reglamento de cobro de*  
29 *canon y otras actualizaciones de leyes y reglamentos.*

1 **3. Modificaciones:** *Es la posibilidad de transformar, cambiar, incluir, adicionar,*  
2 *eliminar, de forma parcial o total el plan regulador o sus reglamentos. Las*  
3 *modificaciones incluyen variaciones en los objetivos y propósitos iniciales del*  
4 *plan regulador vigente, que conllevan a la realización de un nuevo ejercicio de*  
5 *planificación.*

6 **Artículo 14.6.** *Las tres modalidades descritas en el artículo 14.5 deben cumplir*  
7 *con el procedimiento descrito en los Art. 14.7, 14.8 y 14.9 del presente manual*  
8 *y cumplir con el Art 17 de la Ley 4240.*

9 **Artículo 14.7** Trámite ante SETENA según tipo de modalidad:

10 **1. Ajustes y Rectificaciones:** a. Para los casos en que el plan regulador  
11 vigente posea viabilidad ambiental, no se requerirá de su actualización, en  
12 tanto no se altere el resultado del componente ambiental. b. Para los casos en  
13 que el plan regulador vigente no posea viabilidad ambiental, no será necesario  
14 documentar lo correspondiente ante SETENA.

15 **2. Modificaciones:** a. *Para los casos en que el plan regulador vigente posea*  
16 *viabilidad ambiental, será necesario actualizar los estudios ambientales en aras*  
17 *de que la viabilidad ambiental corresponda con la propuesta de Plan Regulador*  
18 *modificado. b. Para los casos en que el plan regulador vigente no posea*  
19 *viabilidad ambiental, será necesario iniciar una gestión en aras de obtener la*  
20 *viabilidad ambiental otorgada por SETENA.*

21 **Artículo 14.8.** *Según el tipo de cambio que se solicite dentro de cualquiera de*  
22 *sus modalidades se debe suministrar la siguiente información:*

23 **1. Cambios Cartográficos:** *se deberá elaborar un nuevo Mapa de Zonificación*  
24 *(impreso y digital) en la misma escala del Plan Regulador Vigente, en la que se*  
25 *señalen las propuestas. El mismo deberá incluir la zonificación vigente a nivel*  
26 *comparativo conforme a la propuesta, con el respectivo cuadro comparativo de*  
27 *áreas y los porcentajes de variación, y deberá ser avalado por un profesional*  
28 *acreditado en el área.*

29 **2. Cambios a las Fases del Plan Regulador:** *ante la posibilidad de modificar el*  
30 *plan regulador vigente, se presentará el documento con la propuesta de cambio*

1 en alguna de las fases (diagnóstico, pronóstico e implementación) y la debida  
2 justificación de la necesidad de realizar el nuevo modelo de planificación.

3 3. Cambios en Reglamentos: se presentará el documento con las propuestas  
4 de cambios al reglamento aportando la comparación con el reglamento vigente,  
5 y dicho cambio deberá ser consecuente con la naturaleza del plan regulador.

6 4. Introducción de insumos técnicos al Plan Regulador Vigente: Se deberá  
7 presentar la documentación oficial disponible emitidas por SETENA, SENARA,  
8 IGN, MINAE-SINAC, MAG, ICAA, MOPT o cualquier otra Institución que se  
9 considere pertinente.

10 **Artículo 14.9** Las solicitudes de modificaciones que se remitan a las  
11 instituciones referidas, con el fin de obtener su aprobación, deberán contener  
12 su respectivo informe técnico con el aval del Concejo Municipal, que justifique  
13 el motivo de la propuesta, indicar el tipo de modalidad a la que se ajusta, y la  
14 justificación del interés público que motiva el trámite.

15 **14.10** La justificación debe detallar cada uno de los cambios a realizar y en qué  
16 parte del Plan Regulador se harán los cambios. Además, demostrar que los  
17 mismos permiten mejorar la funcionalidad y operatividad del Plan Regulador  
18 Vigente, logrando con esto, un beneficio para los intereses de la administración  
19 municipal y de los habitantes.

20 **La Ley de Planificación Urbana, en su artículo 17** establece el procedimiento  
21 que debe realizar el Municipio, que intenta realizar el cambio:

22 **Artículo 17.-** Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus  
23 partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

24 1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación  
25 adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del  
26 proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular  
27 los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no  
28 menor de quince días hábiles;

1 2) *Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se*  
2 *hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquélla hubiere propuesto,*  
3 *sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13;*

4 3) *Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y*

5 4) *Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de*  
6 *la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes*  
7 *regulaciones.*

8 *Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de*  
9 *modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o*  
10 *cualquiera de sus reglamentos.*

#### 11 **B. Sobre la figura de permiso de uso**

12 El permiso de uso es un acto unilateral de la Administración, de carácter  
13 precario, que concede a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio  
14 público. Como figura genérica es también aplicable a la zona marítimo  
15 terrestre, siempre y cuando no perjudique sus condiciones naturales ni el libre  
16 tránsito sobre la zona pública, y su ejercicio no menoscabe de manera alguna  
17 la futura planificación del sector. Con motivo de ello y a que se aplica sólo a  
18 obras sencillas de fácil remoción para no lesionar el bien demanial, se excluye  
19 todo tipo de edificación que implique una adherencia permanente a la tierra...  
20 (Dictamen C-100-95 de la Procuraduría General de La República).

21 La Ley General de la Administración Pública, en su artículo 154, reconoce la  
22 figura de permiso de uso como el acto para reconocer al administrado un  
23 derecho a título precario:

24

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

1  
2 **C. SOBRE EL CASO EN CONCRETO**

3 i. Vulneración de la confianza legítima, seguridad Jurídica y  
4 expectativas legítimas de inversión de Estación para la Biodiversidad  
5 S.A.

6 El aspecto medular del recurso formulado ataca el cambio de uso propuesto de  
7 TAP-BD a MIX, en la zona de los mojones 144 a 155 de Playa Rajada. Alega el  
8 recurrente, la violación del principio de seguridad jurídica y confianza legítima,  
9 debido al cambio intempestivo del Plan Regulador, donde se ven impactadas  
10 directamente las expectativas legítimas que durante 17 años ha venido  
11 consolidando la empresa Estación para la Biodiversidad S.A, por el hecho de  
12 ostentar la ocupación, por medio de la figura de permisos de uso en la Zona  
13 Marítimo Terrestre, cubriendo los pagos por concepto de canon anual.

14 Trae a colación el voto 8000-2016 de la Sala Constitucional, que explica el  
15 principio de protección a la confianza legítima como: *“... En efecto, la ratio iuris*  
16 *del principio de protección a la confianza legítima consiste en que el desarrollo*  
17 *de las relaciones jurídicas requiere de un ambiente de confianza, en el que las*  
18 *reglas de juego, una vez dadas, se respetan. Lo anterior resulta de mayor*  
19 *relevancia en el caso de las relaciones para con la Administración, toda vez*  
20 *que, en este caso, el instrumento jurídico relacional es el acto administrativo, el*  
21 *cual no es sino una manifestación unilateral de voluntad del Estado. Ergo, el*  
22 *ciudadano necesita de instrumentos jurídicos para defenderse de la*  
23 *unilateralidad y superioridad de la Administración. ...”.*

24 El recurrente alega haberse ajustado a todos los procesos que la Municipalidad  
25 indicó para obtener una concesión por el terreno, ha cumplido con la normativa  
26 de la Ley 6043 sobre la ZMT, siendo que a la fecha no se ha resuelto su  
27 solicitud, y que el acuerdo 3-1 de la sesión Ordinaria 05-2019, del 07 de febrero  
28 del 2019, los deja en una absoluta inseguridad jurídica, porque no define la  
29 situación respecto a la obtención de la concesión.

1 A partir de dicha definición constitucional, concluye la recurrente que el cambio  
2 acordado en el uso del Plan Regulador aprobado, para pasar de un uso TAP-  
3 BD a MIX, en la zona de los mojones 144 a 155, no sólo desconoce sino que  
4 violenta y perjudica los derechos subjetivos derivados de una relación de 17  
5 años con la Municipalidad de La Cruz, en la que se le han reconocido derechos  
6 de ocupante, han estado pagando anualmente montos importantes por  
7 concepto de canon de ocupación, todo ello a la espera de la planificación de la  
8 ZMT para poder aplicar, como en efecto se hizo, a una concesión en la zona de  
9 Playa Rajada, según los usos que había dispuesto la planificación vigente, lo  
10 que, además, le ha significado una enorme erogación de recursos económicos,  
11 derivados de la conceptualización y ejecución del proyecto a realizar en la zona  
12 solicitada.

13 Al respecto, es meramente importante, traer a colación el concepto de permiso  
14 de uso, como un acto unilateral de la Administración que es otorgado al  
15 Administrado, para hacer uso y goce del bien demanial. Estos permisos son de  
16 carácter precario, quiere decir que el transcurso de los años como permisionario,  
17 no genera derecho alguno a su favor, solo ofrecen legitimidad para el uso.

18 Es importante resaltar, lo indicado en el dictamen C-063-2007, de la  
19 Procuraduría general de la República, *“la solicitud de concesión no otorga*  
20 *ningún derecho real administrativo”*, el solicitante cuenta con un interés legítimo  
21 sobre el área solicitada. Interés legítimo o expectativas legítimas, que se ve  
22 materializadas una vez se resuelva la solicitud, ya sea aprobándola o  
23 denegándola.

24 Esta comisión no comparte el alegato del recurrente, en cuanto al  
25 reconocimiento de derechos subjetivos y violación de los mismos, por parte de  
26 la Administración, derivado de los 17 años que han estado bajo la figura de  
27 permisionarios. Si bien es cierto, la empresa ha presentado una solicitud de  
28 concesión conforme a la planificación vigente, no es de recibo alegar violación  
29 de derechos subjetivos derivados de una relación como permisionario en la

1 Zona Marítimo Terrestre. Se debe recordar que el permiso de uso no genera  
2 derechos al ocupante, que el carácter del permiso de uso es precario.

3 Aunado al primer punto, el recurrente complementa su impugnación con el  
4 argumento de que la “modificación “acordada”, afecta la funcionalidad y  
5 operatividad del Plan Regulador, la planificación de la ZMT y el interés público.  
6 Trae a colación que la comisión tripartita que por ley se constituye para analizar  
7 la propuestas y objeciones a los planes reguladores, integrada por  
8 representantes de ICT, INVU y la Municipalidad, en el caso concreto rechazó  
9 una propuesta igual a la que ahora el Concejo Municipal aprobó, ya que en  
10 aquella oportunidad se concluyó que ese cambio afectaría la planificación de la  
11 ZMT.

12 Considera que lo acordado contraviene lo dispuesto por el Manual para la  
13 elaboración de Planes Reguladores, ya que un campamento como el que se  
14 desea en zona MIX sólo podría ser en parcelas de 2000 metros, lo que supone  
15 un problema para obtener futuras concesiones, sobre todo por la ubicación del  
16 terreno respectivo al lado de un manglar y la necesidad de construcción de una  
17 calle diferente a la ya planificada, todo lo cual disminuye el área a concesionar  
18 y afecta la posibilidad de un desarrollo integral.

19

20 Finalmente alega que, con el uso existente en la planificación actual, antes de  
21 ser modificada, es igualmente posible para un futuro concesionario construir  
22 una zona de campamento, según está autorizado en el artículo No 5, inciso a)  
23 del Reglamento de las Empresas Turísticas y que la modificación aprobada  
24 violenta lo dispuesto por el artículo 14.10 del Manual supra mencionado, dado  
25 que tal modificación no permite mejorar la funcionalidad y operatividad del PRI  
26 vigente.

27 Corolario de todo lo anterior, según el recurrente, el cambio en el Plan  
28 Regulador vigente es inviable, perjudica el interés público, no obedece a un  
29 análisis técnico y científico, ya que más bien es consecuencia de una

1 modificación intempestiva que genera un cambio abrupto a las condiciones  
2 dadas por espacio de 17 años.

3 En ese sentido la Asesoría Legal de Zona Marítimo Terrestre, procede a  
4 realizar un estudio y análisis de lo dispuesto en el Manual para la elaboración  
5 de Planes Reguladores Costeros, de lo cual se desprende lo siguiente:

6 Existe un apartado, en dicho Manual que hace alusión al procedimiento o  
7 pautas a seguir, por parte del Municipio interesado, cuando se pretende realizar  
8 un cambio a los Planes Reguladores vigentes.

9 Importa mencionar el artículo 14.5, que define las modalidades para solicitar un  
10 cambio a un Plan Regulador vigente: 1. Ajustes, 2. Rectificaciones y 3.  
11 Modificaciones, en el caso en concreto corresponde a la tercera modalidad,  
12 correspondiente a las Modificaciones: como una posibilidad de transformar,  
13 cambiar, incluir, adicionar, eliminar, de forma parcial o total el plan regulador o  
14 sus reglamentos. Las modificaciones incluyen variaciones en los objetivos y  
15 propósitos iniciales del plan regulador vigente, que conllevan a la realización de  
16 un nuevo ejercicio de planificación.

17 Las 3 modalidades deben cumplir con el procedimiento descrito en el artículo  
18 14.7 que describe el trámite a realizar ante SETENA según tipo de modalidad:

19 Artículo 14.7.

20 2. Modificaciones: a. Para los casos en que el plan regulador vigente posea  
21 viabilidad ambiental, será necesario actualizar los estudios ambientales en aras  
22 de que la viabilidad ambiental corresponda con la propuesta de Plan Regulador  
23 modificado. b. Para los casos en que el plan regulador vigente no posea  
24 viabilidad ambiental, será necesario iniciar una gestión en aras de obtener la  
25 viabilidad ambiental otorgada por SETENA.

26 Además, según el artículo 14.8, se deberá suministrar información, según la  
27 modalidad de cambio.

28 Consecuentemente, el artículo 14.9, indica que las solicitudes de  
29 modificaciones que se remitan a las instituciones referidas, con el fin de  
30 obtener su aprobación, deberán contener su respectivo informe técnico con el

1    aval del Concejo Municipal, que justifique el motivo de la propuesta, indicar el  
2    tipo de modalidad a la que se ajusta, y la justificación del interés público que  
3    motiva el trámite.

4    Interesa mencionar, la opinión Jurídica OJ-056-2015, la cual hace alusión al  
5    principio de Objetivación de la tutela Ambiental, respecto a la necesidad de que  
6    se acredite un estudio técnico, previo a la implementación de un cambio.

7    *“De la objetivación de la tutela ambiental: el cual, tal y como lo señaló este*  
8    *Tribunal en sentencia número 14293-2005, de las catorce horas cincuenta y*  
9    *dos minutos del diecinueve de octubre del dos mil cinco, es un principio que*  
10    *[...], como derivado de lo dispuesto en los artículos 16 y 160 de la Ley General*  
11    *de la Administración Pública, se traduce en la necesidad de acreditar con*  
12    *estudios técnicos la toma de decisiones en esta materia, tanto en relación con*  
13    *actos como de las disposiciones de carácter general –tanto legales como*  
14    *reglamentarias–, de donde se deriva la exigencia de la "vinculación a la ciencia*  
15    *y a la técnica", con lo cual, se condiciona la discrecionalidad de la*  
16    Administración en esta materia. De manera que en atención a los resultados  
17    que se deriven de esos estudios técnicos –tales como los estudios de impacto  
18    ambiental–, si se evidencia un criterio técnico objetivo que denote la  
19    probabilidad de un evidente daño al ambiente, los recursos naturales o a la  
20    salud de las personas, es que resulta obligado desechar el proyecto, obra o  
21    actividad propuestas; y en caso de una "duda razonable" resulta obligado tomar  
22    decisiones en pro del ambiente (principio pro-natura), que puede traducirse en  
23    la adopción, tanto de medidas compensatorias como precautorias, a fin de  
24    proteger de la manera adecuada el ambiente”.

25

26    Además, se debe cumplir con el artículo Art 17 de la Ley 4240.

27    Entonces, quiere decir, que ante lo acordado por parte del Concejo Municipal,  
28    sobre la modificación del Plan Regulador, según acuerdo 3-1 de la sesión  
29    Ordinaria nº 05-2019 y reforzado mediante acuerdo 2-8 de la sesión Ordinaria  
30    16-2019, de previo se debe cumplir con el procedimiento establecido en el

1 Manual para la elaboración de planes Reguladores, así como con el artículo  
2 14.10 cuya justificación de la modificación, debe detallar cada uno de los  
3 cambios a realizar y en qué parte del Plan Regulador se harán los cambios.  
4 Además, demostrar que los mismos permiten mejorar la funcionalidad y  
5 operatividad del Plan Regulador Vigente, logrando con esto, un beneficio para  
6 los intereses de la administración municipal y de los habitantes. Luego, la  
7 propuesta será remitida a las Instituciones competentes, para lo que  
8 corresponda. Todo lo anterior para evitar vicios en el procedimiento.

9 Como sabemos, todas las actuaciones de los funcionarios públicos deben estar  
10 sometidas a los principios de razonabilidad, racionalidad y proporcionalidad,  
11 que derivan del derecho de la Constitución y que su no acatamiento puede ser  
12 considerado un acto inconstitucional. Al no haber una adecuada  
13 fundamentación de lo acordado, de conformidad con las normas de la ciencia y  
14 la técnica, se puede considerar que tampoco hay un fundamento adecuado  
15 para lo resuelto y ello haría que falten elementos sustanciales para la  
16 motivación del acto administrativo.

17

18 A mayor abundamiento, tenemos que el artículo 162 de la Ley General de la  
19 Administración Pública, en forma expresa dispone: "... *El recurso administrativo*  
20 *bien fundado por un motivo existente de legalidad, hará obligatoria la anulación*  
21 *del acto. ...*". Por su parte el artículo 166 de la misma ley dice: "... *Habrá*  
22 *nulidad absoluta del acto cuando falte totalmente uno o varios de sus*  
23 *elementos constitutivos, real o jurídicamente. ...*". El artículo 169 del mismo  
24 cuerpo normativo ordena: "... *No se presumirá legítimo el acto absolutamente*  
25 *nulo, ni se podrá ordenar su ejecución. ...*". Asimismo, el artículo 172 de la  
26 mencionada ley establece: "... *El acto absolutamente nulo no se podrá arreglar*  
27 *a derecho ni por saneamiento, ni por convalidación. ...*". (los destacados no son  
28 de los originales).

29

1 Los artículos antes transcritos, constituyen derecho positivo vigente, todos los  
2 funcionarios públicos deben respetar, acatar, cumplir y hacer cumplir, conforme  
3 al principio de legalidad, consagrado en el artículo 11 de la Constitución  
4 Política, alcanzan las actuaciones del Concejo Municipal y de sus integrantes.  
5 Las resoluciones de la Sala Constitucional son vinculantes erga omnes y ello  
6 nos obliga a considerar en nuestras actuaciones, lo que la Sala ha dicho sobre  
7 los diferentes temas que ha analizado.

8 Por otro lado, hay que centrar la atención en lo dispuesto en la guía para la  
9 elaboración del reglamento de zonificación en sectores de aptitud turística, del  
10 Manual para la elaboración de Planes Reguladores Costeros; la cual especifica  
11 las características de cada uno de los tipos de uso que deben utilizarse en  
12 sectores declarados como de aptitud turística, dependiendo de las  
13 características del sector. Para el área MIX, se encuentra permitido dentro de  
14 los usos, Hospedaje con tiendas para acampar, cuya área mínima y máxima  
15 corresponde a un mínimo 500 m<sup>2</sup> y un máximo de 2,000 m<sup>2</sup>.

16  
17 Respecto a la aseveración del recurrente, sobre la factibilidad para el futuro  
18 concesionario de construir una zona de campamento, bajo el Plan Regulador  
19 Vigente, ya que la actividad se encuentra tipificada como uso turístico en el  
20 artículo 5 del Reglamento de las empresas y actividades turísticas, cabe aclarar  
21 que respecto a este punto, el Manual para la elaboración de Planes  
22 Reguladores y el Reglamento del Plan Regulador Vigente, en el área de uso  
23 TAP BD (Área Planificada para el desarrollo turístico de baja densidad), no está  
24 permitido según los usos la actividad de campamento. Además, el Reglamento  
25 de las empresas de hospedaje turístico en su artículo 3, no define dentro de la  
26 tipología de empresa de hospedaje turístico campamento.

27

28 *Artículo 3.-Los principales tipos de empresa de hospedaje turístico son:*

29 *1-Hoteles.*

30 *2-Apártateles.*

- 1 *3-Bóteles.*
- 2 *4-Pensiones.*
- 3 *5-Albergues.*
- 4 *6-Villas.*
- 5 *7-Posadas de turismo rural.*
- 6 *8-Hotel Boutique.*
- 7 *9- Posada de Turismo Rural Comunitario (TRC).*

8 Resulta viable, según el uso TAP-BD, contemplado en el Plan Regulador  
9 Vigente, la actividad turística de hospedaje, la cual según se pudo constatar, se  
10 encuentra dentro de las empresas de hospedaje turístico.

11

12 Considerando todos los puntos anteriores, se concluye que el acuerdo emitido  
13 por la Secretaría del Concejo Municipal no muestra la justificación que solicita  
14 el Manual para elaboración de Planes Reguladores, misma que sí consta en la  
15 moción que da lugar al acuerdo impugnado.

16 Por lo tanto, tomando en cuenta que el Recurso Extraordinario de Revisión,  
17 cumple con los requisitos de forma y fondo que la legislación prevé y que la  
18 recurrente tiene la suficiente legitimidad para ser considerada como una  
19 interesada legítima en los alcances de los acuerdos impugnados, se  
20 recomienda al Concejo Municipal que lo procedente es acoger el recurso  
21 extraordinario de revisión, anular los acuerdos impugnados: #3-1 de la sesión  
22 ordinaria #05-2019 de fecha 07 de febrero del 2019 y contra acuerdo #2-8 de la  
23 sesión ordinaria #16-2019 del 2 de mayo del 2019, ambos del Concejo  
24 Municipal por violación a los requisitos de legalidad, según lo contemplado en  
25 el Manual para la elaboración de planes Reguladores, costeros en la zona  
26 Marítimo.

27

28 Contra la resolución de fondo emitida por el Concejo sobre este recurso  
29 extraordinario, cabrá recurso de apelación para ante el Tribunal Contencioso –  
30 Administrativo, dentro del quinto día hábil. (artículo 166 del Código Municipal).

1 **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO. (3 votos a favor Carlos**  
2 **Manuel Ugarte Huertas, Reinaldo Fernández y Manuel Alán Fonseca).**

3

4 La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les dice” que les  
5 parece? que se apruebe la recomendación en el oficio, que brinda la Comisión  
6 de zona marítimo terrestre de ese entonces, que se acoja el Recurso  
7 Extraordinario de Revisión, presentado por la Empresa Estación para la  
8 Biodiversidad S.A, contra el acuerdo #3-1 de la Sesión Ordinaria #05-2019 de  
9 fecha 07 de febrero del 2019 y contra el acuerdo #2-8 de la Sesión Ordinaria  
10 #16-2019 del 02 de mayo del 2019 ya que no se justificó, así como lo indica, se  
11 anulan dichos acuerdos, nadie se quiere referir al asunto?, entonces levanten  
12 la mano, los que estén de acuerdo, que sea firme, definitivo y se dispensa de  
13 trámite de comisión.

14

15 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

16

17 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, acoge el Recurso  
18 Extraordinario de Revisión interpuesto por la empresa Estación para la  
19 Biodiversidad S.A, contra el acuerdo #3-1 de la Sesión Ordinaria #05-2019 de  
20 fecha 07 de febrero del 2019 y contra el acuerdo #2-8 de la Sesión Ordinaria  
21 #16-2019 del 02 de mayo del 2019, ya que, tomando en cuenta que el Recurso  
22 Extraordinario de Revisión, cumple con los requisitos de forma y fondo que la  
23 legislación prevé y que la recurrente tiene la suficiente legitimidad para ser  
24 considerada como una interesada legítima en los alcances de los acuerdos  
25 impugnados. A su vez, se anulan los acuerdos impugnados: #3-1 de la sesión  
26 ordinaria #05-2019 de fecha 07 de febrero del 2019 y contra acuerdo #2-8 de la  
27 sesión ordinaria #16-2019 del 2 de mayo del 2019, ambos del Concejo  
28 Municipal por violación a los requisitos de legalidad, según lo contemplado en  
29 el Manual para la elaboración de planes Reguladores, costeros en la zona  
30 Marítimo. Contra la resolución de fondo emitida por este Concejo Municipal

1 sobre este recurso extraordinario, cabrá recurso de apelación para ante el  
2 Tribunal Contencioso –Administrativo, dentro del quinto día hábil.(Artículo 166  
3 del Código Municipal).**ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN**  
4 **FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A**  
5 **FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José**  
6 **Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas López**  
7 **Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

8 11.- Se conoce oficio MLC-CZMT-03-2020, firmado por el señor José Reynaldo  
9 Fernández Vega, Ex Secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre  
10 Municipal de La Cruz, de fecha 13 de enero del 2020, en el cual transcribe  
11 acuerdo #II-1 de la sesión ordinaria #10-2019 de la Comisión de Zona Marítimo  
12 Terrestre, celebrada el 3 de diciembre del 2019, que dice:

13

14 **II-1. ACUERDAN:** La Comisión de Zona Marítimo Terrestre en respuesta al  
15 acuerdo #1-7 de la sesión extraordinaria #27-2019, del 12 de noviembre del  
16 2019, en el que se remite documento firmado por señora Jackeline Fernández  
17 Carranza, Apoderada Generalísima sin límite de suma de la compañía 3-101-  
18 520733, S.A., esperar a que el Concejo Municipal conozca el oficio MLC-ZMT-  
19 187-2019 que fue entregado a Secretaría del Concejo el 26 de julio del 2019,  
20 para emitir una recomendación. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.**  
21 **(3 votos a favor Carlos Manuel Ugarte Huertas, Reinaldo Fernández y**  
22 **Manuel Alán Fonseca).**

23

24 La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les dice”, les propongo,  
25 que se apruebe la recomendación en el oficio, que brinda la Comisión de zona  
26 marítimo terrestre de ese entonces, tal y como lo indican el acuerdo de  
27 comisión, esto si nadie quiere decir algo al respecto, levanten la mano, los que  
28 estén de acuerdo, que sea firme, definitivo y se dispensa de trámite de  
29 comisión.

30

1 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

2

3 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, aprueba el oficio  
4 MLC-CZMT-02-2020, firmado por el señor José Reynaldo Fernández Vega, Ex  
5 secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre, en el cual en respuesta  
6 al acuerdo #1-7 de la sesión extraordinaria #27-2019, del 12 de noviembre del  
7 2019, en el que se remite documento firmado por señora Jackeline Fernández  
8 Carranza, Apoderada Generalísima sin límite de suma de la compañía 3-101-  
9 520733, S.A., por lo que se esperará a que el Concejo Municipal conozca el  
10 oficio MLC-ZMT-187-2019 que fue entregado a Secretaría del Concejo el 26 de  
11 julio del 2019, para emitir una recomendación. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE**  
12 **APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN,**  
13 **por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho**  
14 **Gallardo, José Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas**  
15 **López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

16

17 12.- Se conoce oficio MLC-CZMT-08-2020, firmado por el señor José Reynaldo  
18 Fernández Vega, Ex Secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre  
19 Municipal de La Cruz, de fecha 13 de enero del 2020, en el cual transcribe  
20 acuerdo #III-4 de la sesión ordinaria #10-2019 de la Comisión de Zona  
21 Marítimo Terrestre, celebrada el 3 de diciembre del 2019, que dice:

22

23 **III-4 ACUERDAN:** La Comisión de Zona Marítimo Terrestre recomendar al  
24 Concejo Municipal en respuesta al oficio de pronta respuesta firmado por la  
25 señora Andrea González Rojas, apoderada especial de Estación para la  
26 Biodiversidad, S.A. informar que existe el interés de la Municipalidad de La  
27 Cruz de modificar el uso del sector de Playa Rajada y se tomó un acuerdo de  
28 cambiar el uso de Área Planificada para el Desarrollo Turístico Baja Densidad  
29 (TAP-BD) a Área Mixta para el Turismo y la Comunidad (MIX) en Playa Rajada,  
30 específicamente en el terreno donde Estación para la Biodiversidad, S.A.

1    presentó una solicitud de concesión. Por lo que no se le puede dar trámite a la  
2    solicitud hasta que se defina el uso del sector.

3    **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO. (3 votos a favor Carlos**  
4    **Manuel Ugarte Huertas, Reinaldo Fernández y Manuel Alán Fonseca).**

5  
6    La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les dice”, compañeros  
7    es una recomendación de la Comisión de zona marítimo terrestre de ese  
8    entonces, así que les propongo que se apruebe la recomendación tal y como lo  
9    dice el acuerdo de comisión, esto si nadie quiere decir algo al respecto, que se  
10   apruebe el acuerdo de la Comisión de zona marítimo terrestre, donde  
11   recomienda que se le informe a la solicitante el interés que existe en esta  
12   Municipalidad de modificar, levanten la mano, los que estén de acuerdo, que  
13   sea firme, definitivo y se dispensa de trámite de comisión.

14  
15   Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

16  
17   **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, informa a la  
18   señora Andrea González Rojas, Apoderada especial de Estación para la  
19   Biodiversidad S.A, que existe el interés de la Municipalidad de La Cruz,  
20   Guanacaste de modificar el uso del sector de Playa Rajada y se tomó un  
21   acuerdo de cambiar el uso de Área Planificada para el Desarrollo Turístico Baja  
22   Densidad (TAP-BD) a Área Mixta para el Turismo y la Comunidad (MIX) en  
23   Playa Rajada, específicamente en el terreno donde Estación para la  
24   Biodiversidad, S.A. presentó una solicitud de concesión. Por lo que no se le  
25   puede dar trámite a la solicitud hasta que se defina el uso del sector.

26   **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA**  
27   **DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz**  
28   **Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José Manuel Vargas Cháves,**  
29   **Juan José Taleno Navarro, Eneas López Chavarría: Regidor Suplente en**  
30   **ejercicio).**

1

2 13.- Se conoce oficio MLC-CZMT-06-2020, firmado por el señor José Reynaldo  
3 Fernández Vega, Ex Secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre  
4 Municipal de La Cruz, de fecha 13 de enero del 2020, en el cual transcribe  
5 acuerdo #III-2 de la sesión ordinaria #10-2019 de la Comisión de Zona  
6 Marítimo Terrestre, celebrada el 3 de diciembre del 2019, que dice:

7 **III-2 ACUERDAN:** La Comisión de Zona Marítimo Terrestre, recomendar al  
8 Concejo Municipal acoger el recurso extraordinario de revisión interpuesto por  
9 **Ecología Itamara, S.A.** contra #3-1 de la sesión ordinaria #05-2019 de fecha  
10 07 de febrero del 2019 y contra acuerdo #2-8 de la sesión ordinaria #16-2019  
11 del 2 de mayo del 2019, considerando que:

12 **II. SOBRE LA ADMISIBILIDAD DEL RECURSO EXTRAORDINARIO**  
13 **DE REVISIÓN: ARTICULO 166 DEL CÓDIGO MUNICIPAL**

14 El artículo 166 del Código Municipal establece:

15 *Artículo 166. - De todo acuerdo municipal contra el que hubiere procedido*  
16 *apelación y esta no fue interpuesta en tiempo y siempre que no hubiere*  
17 *transcurrido diez años de tomado el acuerdo y que el acto no hubiere agotado*  
18 *todos sus efectos, los interesados podrán presentar, ante el Concejo, recurso*  
19 *extraordinario de revisión, a fin de que el acto no surta ni siga surtiendo*  
20 *efectos.*

21 *Este recurso sólo podrá estar fundado en motivos que originen la nulidad*  
22 *absoluta del acto.*

23 *Contra la resolución de fondo emitida por el concejo sobre este recurso*  
24 *extraordinario, cabrá recurso de apelación ante el Tribunal Contencioso-*  
25 *Administrativo, dentro del quinto día hábil.*

26 *(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 202, inciso 3) de la Ley N°*  
27 *8508 de 28 de abril de 2006, Código Procesal Contencioso-Administrativo).*

28 El presente recurso extraordinario de revisión es presentado en tiempo y forma  
29 por el interesado, fundamentado en motivos de legalidad.

1 Por lo otro lado, el Dictamen C-125-98 de la Procuraduría General de la  
2 República indica los requisitos para presentar un recurso extraordinario:

3 *“Desde la perspectiva del ciudadano, el "recurso extraordinario" de revisión es*  
4 *una defensa análoga al recurso judicial extraordinario de revisión que admite el*  
5 *art. 42 de la Constitución; es otra oportunidad que le otorga la Ley a toda*  
6 *persona que se considera agraviada por un acuerdo municipal. Aquí el término*  
7 *"interesados" comprende a todas aquéllas personas que gocen de un interés*  
8 *legítimo, es decir, un interés personal, directo y actual en el tema que se*  
9 *discute. Significa ello entonces, que no existe la acción popular por la que*  
10 *cualquier ciudadano del cantón solicite la anulación de los actos municipales.*

11

12 *En cuanto a los requisitos exigidos para interponer el recurso extraordinario de*  
13 *revisión, tenemos que:*

14 *1- Debe interponerse contra todo acuerdo Municipal contra el que procede*  
15 *apelación y ésta no fue interpuesta;*

16 *2- Que no hubiesen transcurrido diez años de tomado el acuerdo;*

17 *3- Que el acto no hubiere agotado todos sus efectos;*

18 *4- Que el recurso sólo podrá estar fundado en motivos que originen la nulidad*  
19 *absoluta del acto; y,*

20 *5- Debe interponerse ante el Concejo Municipal.” (Procuraduría General de la*  
21 *República, Dictamen C-125-98).*

22

23 Respecto a lo anterior, se logra comprobar que en efecto la empresa  
24 recurrente, ECOLOGIA ITA MARA S.A., representada por el señor CARLOS  
25 HERNANDEZ GARCIA, es concesionaria de una parcela de 30.638 metros  
26 cuadrados, inscrita en el Registro Nacional, al folio real 5-1373-Z-000, terreno  
27 ubicado en Playa el Jobo, para un proyecto de Alojamiento Turístico, que se  
28 encuentra justo al lado del terreno que se pretende utilizar para la eventual  
29 construcción del camino público acordado en el acuerdo impugnado,  
30 constituyéndose en interesada sobre lo resuelto en relación con ese tema.

### III. CONSIDERACIONES GENERALES

#### II.1. Sobre los Planes reguladores. Cambios a Planes Reguladores vigentes.

En relación al tema de planes reguladores, es de mera importancia definir el concepto de Plan Regulador, con el fin de armonizar el concepto, con lo que en adelante se desea dilucidar. El dictamen C-100-95 de la procuraduría General de La República, lo define de la siguiente forma:

*“En general podemos definir el plan regulador costero como “el instrumento legal y técnico para el desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la zona marítimo terrestre, y áreas adyacentes cuando así lo implique” (Proyecto de Reglamento para la elaboración de planes reguladores en los litorales marítimos. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1993.p.10)”.*

La Ley de Zona Marítimo Terrestre (6043), en su artículo 26, hace mención de la elaboración de un plan general de uso de la tierra de la ZMT, de acuerdo con las prioridades de desarrollo nacional y el interés de conservar la zona.

*Artículo 26.- Dentro del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, que se declare de interés público, el Instituto Costarricense de Turismo, con la colaboración de la Oficina de Planificación y de otros organismos oficiales competentes, elaborará el plan general de uso de la tierra en la zona marítimo terrestre, de acuerdo con las prioridades de desarrollo nacional y teniendo en cuenta el interés de conservar esa zona como patrimonio nacional.*

Quiere decir, que un plan regulador *“es un instrumento propicio para llevar a cabo un proceso ordenado de crecimiento para una zona costera específica. Se lograría un equilibrio del auge económico, sobre todo proveniente del sector turismo, y el conjunto de recursos naturales. Asimismo, se conciliarían en una misma propuesta viable la inversión extranjera y nacional con las expectativas e intereses socioeconómicos de los pobladores locales.”* (Dictamen C-100-95).

1 Una vez, que se cuente con el instrumento de Planificación del territorio,  
2 publicado en el Diario Oficial La Gaceta, y se deseen realizar ajustes,  
3 rectificaciones o modificaciones a un Plan Vigente, el Manual para la  
4 elaboración de Planes Reguladores define los pasos a seguir:

5 **Artículo 14.5.** *Con la finalidad de identificar y precisar las diferentes formas por*  
6 *medio de las cuales se puede solicitar un cambio a un plan regulador vigente,*  
7 *se establecen las siguientes modalidades:*

8

9 **1. Ajustes:** *posibilidad de conformar, calzar o acomodar un elemento*  
10 *cartográfico a su ubicación geográfica confrontada con la realidad.*  
11 *Incluye: calzar el trazo de la poli línea que conforma una calle, sendero,*  
12 *servidumbre, curso de agua, entre otros, con respecto a otro elemento*  
13 *cartográfico de referencia, ajustes cartográficos para adecuarse a la*  
14 *proyección geográfica oficial CRTM05 e incorporación de Declaratoria*  
15 *de Patrimonio Natural del Estado.*

16

17 **2. Rectificaciones:** *posibilidad de corregir imperfecciones, defectos u*  
18 *omisiones, por razones de necesidad y conveniencia en el contenido del plan*  
19 *regulador o sus reglamentos. Incluye: Ampliación de Derechos de vía, aumento*  
20 *o disminución en los límites o las áreas de los polígonos que demarcan los*  
21 *usos de suelo de la zonificación vigente, cambios en la distribución de los usos*  
22 *de suelo en la Página 64 de 68 zonificación y su reglamento, re amojonamiento*  
23 *con respecto a línea de mojones digital o física. En su conjunto, estas*  
24 *rectificaciones no superarán el 20% del área total utilizable de la ZMT y podrán*  
25 *realizarse total o parcialmente hasta completar dicho porcentaje por una única*  
26 *vez. En caso de sobrepasar el 20 % se deberá tramitar como modificación*  
27 *(Punto 3 siguiente). Se consideran además rectificaciones los cambios al*  
28 *reglamento en cuanto a retiros de edificaciones, alturas, coberturas, áreas*  
29 *mínimas o máximas de lotes establecidos por reglamento de ley. Además, los*  
30 *cambios en la política de inversión pública, cambios en*

1 *reglamento de cobro de canon y otras actualizaciones de leyes y reglamentos.*

2 **3. Modificaciones:** *Es la posibilidad de transformar, cambiar, incluir, adicionar,*  
3 *eliminar, de forma parcial o total el plan regulador o sus reglamentos. Las*  
4 *modificaciones incluyen variaciones en los objetivos y propósitos iniciales del*  
5 *plan regulador vigente, que conllevan a la realización de un nuevo ejercicio de*  
6 *planificación.*

7 **Artículo 14.6.** *Las tres modalidades descritas en el artículo 14.5 deben cumplir*  
8 *con el procedimiento descrito en los Art. 14.7, 14.8 y 14.9 del presente manual*  
9 *y cumplir con el Art 17 de la Ley 4240.*

10 **Artículo 14.7** *Trámite ante SETENA según tipo de modalidad:*

11 **1. Ajustes y Rectificaciones:** *a. Para los casos en que el plan regulador vigente*  
12 *posea viabilidad ambiental, no se requerirá de su actualización, en tanto no se*  
13 *altere el resultado del componente ambiental. b. Para los casos en que el plan*  
14 *regulador vigente no posea viabilidad ambiental, no será necesario documentar*  
15 *lo correspondiente ante SETENA.*

16 **2. Modificaciones:** *a. Para los casos en que el plan regulador vigente posea*  
17 *viabilidad ambiental, será necesario actualizar los estudios ambientales en*  
18 *aras de que la viabilidad ambiental corresponda con la propuesta de Plan*  
19 *Regulador modificado. b. Para los casos en que el plan regulador vigente no*  
20 *posea viabilidad ambiental, será necesario iniciar una gestión en aras de*  
21 *obtener la viabilidad ambiental otorgada por SETENA.*

22 **Artículo 14.8.** *Según el tipo de cambio que se solicite dentro de cualquiera de*  
23 *sus modalidades se debe suministrar la siguiente información:*

24 **1. Cambios Cartográficos:** *se deberá elaborar un nuevo Mapa de Zonificación*  
25 *(impreso y digital) en la misma escala del Plan Regulador Vigente, en la que se*  
26 *señalen las propuestas. El mismo deberá incluir la zonificación vigente a nivel*  
27 *comparativo conforme a la propuesta, con el respectivo cuadro comparativo de*  
28 *áreas y los porcentajes de variación, y deberá ser avalado por un profesional*  
29 *acreditado en el área.*

30 **2. Cambios a las Fases del Plan Regulador:** *ante la posibilidad de modificar el*

1 *plan regulador vigente, se presentará el documento con la propuesta de cambio*  
2 *en alguna de las fases (diagnóstico, pronóstico e implementación) y la debida*  
3 *justificación de la necesidad de realizar el nuevo modelo de planificación.*

4 *3. Cambios en Reglamentos: se presentará el documento con las propuestas*  
5 *de cambios al reglamento aportando la comparación con el reglamento vigente,*  
6 *y dicho cambio deberá ser consecuente con la naturaleza del plan regulador. 4.*

7 *Introducción de insumos técnicos al Plan Regulador Vigente: Se deberá*  
8 *presentar la documentación oficial disponible emitidas por SETENA, SENARA,*  
9 *IGN, MINAE-SINAC, MAG, ICAA, MOPT o cualquier otra Institución que se*  
10 *considere pertinente.*

11 *Artículo 14.9 Las solicitudes de modificaciones que se remitan a las*  
12 *instituciones referidas, con el fin de obtener su aprobación, deberán contener*  
13 *su respectivo informe técnico con el aval del Concejo Municipal, que justifique*  
14 *el motivo de la propuesta, indicar el tipo de modalidad a la que se ajusta, y la*  
15 *justificación del interés público que motiva el trámite.*

16 **Artículo 14.10** *La justificación debe detallar cada uno de los cambios a realizar*  
17 *y en qué parte del Plan Regulador se harán los cambios. Además, demostrar*  
18 *que los mismos permiten mejorar la funcionalidad y operatividad del Plan*  
19 *Regulador Vigente, logrando con esto, un beneficio para los intereses de la*  
20 *administración municipal y de los habitantes.*

21 La Ley de Planificación Urbana, en su artículo 17 establece el procedimiento  
22 que debe realizar EL Municipio, que intenta realizar el cambio

23 **Artículo 17.-** *Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus*  
24 *partes, deberá la municipalidad que lo intenta:*

25 *1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación*  
26 *adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del*  
27 *proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular*  
28 *los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no*  
29 *menor de quince días hábiles; 2) Obtener la aprobación de la Dirección de*  
30 *Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del*

1 *que aquella hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el*  
2 *artículo 13;*

3 *3) Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y*

4 *4) Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de*  
5 *la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes*  
6 *regulaciones.*

7 *Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de*  
8 *modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o*  
9 *cualquiera de sus reglamentos.*

#### 10 IV. **SOBRE EL CASO EN CONCRETO**

11

12 A manera de introducción, es importante mencionar que la concesión a favor  
13 de Ecología Ita Mara S.A, fue aprobada según el Plan Regulador Modificación  
14 Plan Regulador Parcial Playa El Jobo, publicado en La Gaceta N° 6 del 09 de  
15 enero del 2001, el cual sale de vigencia, con la entrada en vigencia del Plan  
16 Regulador Acantilados Norte Playa Jobo- Punta Manzanillo en el año 2016.

17 El Plan Regulador Modificación Plan Regulador Parcial Playa El Jobo,  
18 contemplaba en el sector norte vereda, la calle pública que se pretende incluir  
19 en el actual Plan Regulador, debido que en la nueva planificación dicha calle no  
20 fue incluida.

21 Uno de los alegatos por parte de la recurrente es la legalidad del acuerdo, por  
22 la participación en la discusión y votación de un Regidor, que debió de haberse  
23 excusado de hacerlo, pues le afectaba una causa de abstención por conflicto  
24 de interés.

25 Respeto a este último punto, destaca el artículo 31 del Código Municipal, que  
26 expresa lo siguiente:

27 **Artículo 31.** - *Prohíbese al alcalde municipal y a los regidores:*

28 *a) Intervenir en la discusión y votación en su caso, de los asuntos en que*  
29 *tengan ellos interés directo, su cónyuge o algún pariente hasta el tercer grado*  
30 *de consanguinidad o afinidad.*

1

2 Quiere decir que esta prohibición cubre al regidor que vote o intervenga en  
3 asuntos impulsados por sus parientes, como es el caso en cuestión, en la que  
4 se da la votación de un regidor, a favor de un asunto impulsado por un pariente  
5 en primer grado.

6 Sin embargo, en la aprobación del acta de la sesión de interés, el Regidor, se  
7 excusa de dicha votación.

8

9 Por otro lado, alega la recurrente que el acuerdo lesiona directa y seriamente  
10 las expectativas e intereses legítimos, la seguridad jurídica y la confianza  
11 legítima, sobre este punto considera esta Comisión que la recurrente pretende  
12 derivar derechos sobre un terreno del que no existe, al menos una solicitud de  
13 concesión sobre dicho terreno. Ecología Itamara, S.A. posee una concesión  
14 que colinda con el terreno donde se pretende construir la calle pública pero no  
15 incluye dicho terreno, por lo que en ningún momento la administración pretende  
16 lesionar los intereses de la concesionaria pues además se está respetando en  
17 su totalidad el terreno otorgado en concesión.

18 Sin embargo, en todo caso, si Ecología Itamara, S.A desea acogerse a la  
19 nueva planificación debe presentar formalmente ante la Municipalidad la  
20 solicitud y cumplir con los requisitos y el proceso de aprobación, solicitud que a  
21 la fecha no se ha recibido.

22 Por otro lado, en cuanto a presupuesto municipal, la administración tiene la  
23 potestad para incluir los recursos económicos para la construcción de la calle  
24 en el momento que se tuviera la aprobación definitiva de la modificación del  
25 plan regulador, por lo que no acepta este órgano como alegato la carencia de  
26 contenido presupuestario a la fecha para no pretender la implementación de la  
27 vía.

28 Importa mencionar, que en el sector existen concesiones que a la fecha no  
29 cuentan con acceso público, debido a que no se ha implementado las calles  
30 públicas indicadas en el plan regulador, con el que se dio origen a dichas

1 concesiones, razón de peso para pensar en la implementación de la vía  
2 pública.

3 Específicamente sobre el alegato de la recurrente, en cuanto a la falta de  
4 motivación y justificación del interés público del acto administrativo emanado  
5 del Concejo Municipal, es importante mencionar el artículo 14.9 del mismo  
6 Manual, el cual expresa lo siguiente: 14.9 “Las solicitudes de modificaciones  
7 que se remitan a las instituciones referidas, con el fin de obtener su aprobación,  
8 deberán contener su respectivo informe técnico con el aval del Concejo  
9 Municipal, que justifique el motivo de la propuesta, indicar el tipo de modalidad  
10 a la que se ajusta, y la justificación del interés público que motiva el trámite”.(el  
11 resaltado no es del original).

12 Derivado de lo anterior, es claro que la Municipalidad que desee realizar algún  
13 cambio a planes reguladores vigentes, debe entre otras cosas, motivar,  
14 justificar de acuerdo al interés público y acompañar de un informe técnico que  
15 demuestre la viabilidad de lo que se desea realizar.

16 Una vez vistos y analizados los alegatos mencionados con anterioridad,  
17 partiendo de lo dispuesto en el Manual para elaboración de Planes  
18 Reguladores Costeros, quiere decir, que ante lo acordado por parte del  
19 Concejo Municipal, sobre la modificación del Plan Regulador, según acuerdo 3-  
20 1 de la sesión Ordinaria nº 05-2019 y reforzado mediante acuerdo 2-8 de la  
21 sesión Ordinaria 16-2019, de previo se debe cumplir con el procedimiento  
22 establecido en el Manual para la elaboración de planes Reguladores, así como  
23 con el artículo 14.10 cuya justificación de la modificación, debe detallar cada  
24 uno de los cambios a realizar y en qué parte del Plan Regulador se harán los  
25 cambios. Además, demostrar que los mismos permiten mejorar la funcionalidad  
26 y operatividad del Plan Regulador Vigente, logrando con esto, un beneficio para  
27 los intereses de la administración municipal y de los habitantes. Luego, la  
28 propuesta será remitida a las Instituciones competentes, para lo que  
29 corresponda. Luego se debe cumplir con lo estipulado en el artículo 17 de la

1 Ley de Planificación Urbana. Todo lo anterior para evitar vicios en el  
2 procedimiento.

3

4 Considerando todos los puntos anteriores, se concluye que el acuerdo emitido  
5 por la Secretaría del Concejo Municipal, no muestra la justificación que solicita  
6 el Manual para elaboración de Planes Reguladores, misma que sí consta en la  
7 moción que da lugar al acuerdo impugnado.

8 Por lo tanto, tomando en cuenta que el Recurso Extraordinario de Revisión,  
9 cumple con los requisitos de forma y fondo que la legislación prevé y que la  
10 recurrente tiene la suficiente legitimidad para ser considerada como una  
11 interesada legítima en los alcances de los acuerdos impugnados, se  
12 recomienda al Concejo Municipal que lo procedente es acoger el recurso  
13 extraordinario de revisión, anular los acuerdos impugnados: #3-1 de la sesión  
14 ordinaria #05-2019 de fecha 07 de febrero del 2019 y acuerdo #2-8 de la sesión  
15 ordinaria #16-2019 del 2 de mayo del 2019 por violación a los requisitos de  
16 legalidad, según lo contemplado en el Manual para la elaboración de planes  
17 Reguladores, costeros en la zona Marítimo.

18 Contra la resolución de fondo emitida por el Concejo sobre este recurso  
19 extraordinario, cabrá recurso de apelación para ante el Tribunal Contencioso –  
20 Administrativo, dentro del quinto día hábil. (Artículo 166 del Código Municipal).

21 **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO. (3 votos a favor Carlos**  
22 **Manuel Ugarte Huertas, Reinaldo Fernández y Manuel Alán Fonseca).**

23

24 La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les manifiesta”, que se  
25 apruebe el acuerdo de la Comisión de zona marítimo terrestre, donde  
26 recomienda que acoja el Recurso Extraordinario de Revisión, porque no se  
27 justificó legalmente, y se anulen los acuerdos, y se atiendan las  
28 recomendaciones, algún compañero quiere referirse al caso?, nadie, entonces  
29 someto a votación, que se acoja dicho Recurso, levanten la mano, los que

1 estén de acuerdo, que sea firme, definitivo y se dispensa de trámite de  
2 comisión.

3

4 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

5

6 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, acoge el recurso  
7 extraordinario de revisión interpuesto por **Ecología Itamara, S.A.** contra #3-1  
8 de la sesión ordinaria #05-2019 de fecha 07 de febrero del 2019 y contra  
9 acuerdo #2-8 de la sesión ordinaria #16-2019 del 2 de mayo del 2019,  
10 considerando que cumple con los requisitos de forma y fondo que la legislación  
11 prevé y que la recurrente tiene la suficiente legitimidad para ser considerada  
12 como una interesada legítima en los alcances de los acuerdos impugnados, así  
13 mismo, se anulan los acuerdos impugnados: #3-1 de la sesión ordinaria #05-  
14 2019 de fecha 07 de febrero del 2019 y acuerdo #2-8 de la sesión ordinaria  
15 #16-2019 del 2 de mayo del 2019 por violación a los requisitos de legalidad,  
16 según lo contemplado en el Manual para la elaboración de planes Reguladores,  
17 costeros en la zona Marítimo. Contra la resolución de fondo emitida por el  
18 Concejo sobre este recurso extraordinario, cabrá recurso de apelación para  
19 ante el Tribunal Contencioso –Administrativo, dentro del quinto día hábil.  
20 (Artículo 166 del Código Municipal). **ACUERDO DEFINITIVAMENTE**  
21 **APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN,**  
22 **por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho**  
23 **Gallardo, José Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas**  
24 **López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

25

26 14.- Se conoce oficio MLC-CZMT-09-2020, firmado por el señor José Reynaldo  
27 Fernández Vega, Ex Secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre  
28 Municipal de La Cruz, de fecha 13 de enero del 2020, en el cual transcribe  
29 acuerdo #III-5 de la sesión ordinaria #10-2019 de la Comisión de Zona  
30 Marítimo Terrestre, celebrada el 3 de diciembre del 2019, que dice:

1 III-5 ACUERDAN: La Comisión de Zona Marítimo Terrestre recomendar al  
2 Concejo Municipal, aprobar el proyecto de resolución para aprobación de  
3 concesión a nombre de Estación para la Biodiversidad S.A, cédula jurídica 3-  
4 101-128340 sobre un terreno ubicado en Playa Rajada, La Cruz, Guanacaste  
5 por un área de 4403 m<sup>2</sup>, según plano catastro G-1971604-2017 destinado para  
6 Área núcleo de atracciones turísticas (TAN-3) uso comercial conforme lo  
7 establecido en el Plan Regulador Integral Sector Costero Acantilados al norte  
8 de Playa El Jobo – Punta Manzanillo, por un plazo de 20 años prorrogables de  
9 acuerdo a las partes y se autorice al Alcalde a la firma del contrato y envío al  
10 Instituto Costarricense de Turismo. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE**  
11 **APROBADO. (3 votos a favor Carlos Manuel Ugarte Huertas, Reinaldo**  
12 **Fernández y Manuel Alán Fonseca).**

13

14 La señora Socorro Díaz Chaves, Presidente Municipal les manifiesta”, que se  
15 apruebe el acuerdo de la Comisión de zona marítimo terrestre, donde  
16 recomienda que se apruebe el proyecto de resolución de concesión, ocupamos  
17 ingresos y todo está bien, se cumplen con todos los requisitos, si nadie tiene  
18 algo que decir, levanten la mano, los que estén de acuerdo, que sea firme,  
19 definitivo y se dispensa de trámite de comisión.

20 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

21

22 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, aprueba el  
23 proyecto de resolución para aprobación de concesión a nombre de Estación  
24 para la Biodiversidad S.A, cédula jurídica 3-101-128340 sobre un terreno  
25 ubicado en Playa Rajada, La Cruz, Guanacaste por un área de 4403 m<sup>2</sup>, según  
26 plano catastro G-1971604-2017 destinado para Área núcleo de atracciones  
27 turísticas (TAN-3) uso comercial conforme lo establecido en el Plan Regulador  
28 Integral Sector Costero Acantilados al norte de Playa El Jobo – Punta  
29 Manzanillo, por un plazo de 20 años prorrogables de acuerdo a las partes. Se  
30 autoriza al Alcalde Municipal de La Cruz a la firma del contrato y envío al

1 Instituto Costarricense de Turismo. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE**  
2 **APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN,**  
3 **por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho**  
4 **Gallardo, José Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas**  
5 **López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

6  
7 15.- Se conoce oficio MLC-CZMT-10-2020, firmado por el señor José Reynaldo  
8 Fernández Vega, Ex Secretario de la Comisión de Zona Marítimo Terrestre  
9 Municipal de La Cruz, de fecha 13 de enero del 2020, en el cual transcribe  
10 acuerdo #III-6 de la sesión ordinaria #10-2019 de la Comisión de Zona  
11 Marítimo Terrestre, celebrada el 3 de diciembre del 2019, que dice:

12  
13 III-6 ACUERDAN: La Comisión de Zona Marítimo Terrestre recomendar al  
14 Concejo Municipal, informar a Estación para la Biodiversidad, S.A. la  
15 aprobación de la concesión sobre un terreno ubicado en Playa Rajada, La  
16 Cruz, Guanacaste por un área de 4403 m<sup>2</sup>, según plano catastro G-1971604-  
17 2017 destinado para Área núcleo de atracciones turísticas (TAN-3) y así dar  
18 respuesta al oficio de pronta respuesta firmado por la señora Andrea González  
19 Rojas, apoderada especial de Estación para la Biodiversidad, S.A. **ACUERDO**  
20 **DEFINITIVAMENTE APROBADO. (3 votos a favor Carlos Manuel Ugarte**  
21 **Huertas, Reinaldo Fernández y Manuel Alán Fonseca).**

22  
23 La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les dice” algún  
24 compañero se quiere referir al caso?, nadie, por lo tanto propongo que se  
25 apruebe las recomendaciones de la Comisión de zona marítimo terrestre de  
26 ese entonces, levanten la mano los que estén de acuerdo, que sea firme,  
27 definitivo y se dispensa de trámite de comisión.

28  
29 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

30

1 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, informa a Estación  
2 para la Biodiversidad, S.A. la aprobación de la concesión sobre un terreno  
3 ubicado en Playa Rajada, La Cruz, Guanacaste por un área de 4403 m<sup>2</sup>, según  
4 plano catastro G-1971604-2017 destinado para Área núcleo de atracciones  
5 turísticas (TAN-3) y así se da respuesta al oficio de pronta respuesta firmado  
6 por la señora Andrea González Rojas, apoderada especial de Estación para la  
7 Biodiversidad, S.A. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME,**  
8 **Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A FAVOR**  
9 **(Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José Manuel**  
10 **Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas López Chavarría:**  
11 **Regidor Suplente en ejercicio).**

12 16.- Se conoce documento firmado por el Dr. Alberto López Chaves, Gerente  
13 General del Instituto Costarricense de Turismo, de fecha 23 de marzo del 2020,  
14 en el cual comunica que para los trámites e concesiones que se encuentran en  
15 trámite de envío a la Institución, lo podrán hacer digitalmente, siendo éstas:

- 16
- 17 1.- Escaneo del documento que se encuentra en custodia de la Municipalidad  
18 de La Cruz y que ha servido de base para el otorgamiento de la concesión,  
19 prórroga, cesión u otro.
  - 20 2.- La documentación deberá haber de cumplir con el respectivo foliado que  
21 establece la normativa para que sea escaneado en ese mismo orden.
  - 22 3.- Deberá crearle una portada al documento que identifique la gestión, sea  
23 concesión nueva, cesión, prórroga u otro.
  - 24 4.- Deberá de remitirlo por un medio electrónico que permita asegurar la  
25 entrega el Instituto Costarricense de Turismo, sea por medio de la plataforma  
26 “We transfer” u otro, ya que por el volumen de páginas algunas veces se  
27 imposibilita remitirlo por correo electrónico.

28 La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les manifiesta”, son  
29 recomendaciones que brinda la Gerencia del ICT, que se deben cumplir para  
30 los trámites de concesiones, y en forma virtual, brinda las recomendaciones, es

1 competencia de la Encargada de zona marítimo de esta Municipalidad, si nadie  
2 quiere referirse al asunto les propongo, que se remita al Departamento de Zona  
3 Marítimo Terrestre Municipal La Cruz, para que se cumpla con las  
4 recomendaciones de la Gerencia del ICT, levanten la mano los que estén de  
5 acuerdo, que sea firme, definitivo y se dispensa de trámite de comisión.

6

7 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

8

9 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, remite ante la Ing.  
10 Alexandra Gonzaga Peña, Coordinadora de Departamento de Zona Marítimo  
11 Terrestre Municipal de La Cruz, documento firmado por el Dr. Alberto López  
12 Chaves, Gerente General del Instituto Costarricense de Turismo, en el cual  
13 comunica que para los trámites e concesiones que se encuentran en trámite de  
14 envío a la Institución, lo podrán hacer digitalmente, esto con el fin, de que  
15 proceda a cumplir con lo estipulado en dicho oficio. **ACUERDO**  
16 **DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL**  
17 **TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves,**  
18 **Julio César Camacho Gallardo, José Manuel Vargas Chaves, Juan José**  
19 **Taleno Navarro, Eneas López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

20 17.- Se conoce oficio MLC-ZMT-0070-2020, firmado por la Ing. Alexandra  
21 Gonzaga Peña, Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre  
22 Municipal de La Cruz, de fecha 15 de abril del 2020, en el cual en calidad de  
23 Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la  
24 Municipalidad de La Cruz, en relación al acuerdo #2-8 de la sesión ordinaria  
25 #11-2020 sobre el oficio DPD-P-037-2020, sobre las vías de accesos a playas,  
26 la infraestructura para la dotación del agua, electricidad y de más servicios, es  
27 de suma importancia asignar los recursos presupuestarios para cumplir con la  
28 infraestructura requerida para el desarrollo de la zona marítimo terrestre.

29 En cuanto al control de en cuanto inicien las obras de los proyectos  
30 turísticos para garantizar el cumplimiento de las zonas de protección definidas

1 en los planes reguladores, se debe realizar en conjunto con el Departamento  
2 de Planificación Urbana y Control Constructivo.

3  
4 La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les dice”, esto que  
5 solicita la Encargada de zona marítimo es competencia de la Administración,  
6 del señor Alcalde, y si nadie quiere referirse al asunto les propongo que se  
7 remita ante el señor Alcalde Municipal, para que v4a la posibilidad de  
8 suministrar recursos, de acuerdo a la disponibilidad Municipal, levanten la  
9 mano los que estén de acuerdo, que sea firme, definitivo y se dispensa de  
10 trámite de comisión.

11  
12 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

13  
14 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, remite ante el Lic.  
15 Luis Alonso Alán Corea, Alcalde Municipal de La Cruz, oficio MLC-ZMT-0070-  
16 2020, firmado por la Ing. Alexandra Gonzaga Peña, Coordinadora del  
17 Departamento de Zona marítimo Terrestre Municipal de La Cruz, en el cual en  
18 relación al acuerdo #2-8 de la sesión ordinaria #11-2020 sobre el oficio DPD-P-  
19 037-2020, sobre las vías de accesos a playas, la infraestructura para la  
20 dotación del agua, electricidad y de más servicios, es de suma importancia  
21 asignar los recursos presupuestarios para cumplir con la infraestructura  
22 requerida para el desarrollo de la zona marítimo terrestre, esto con el fin de ver  
23 la posibilidad de asignar recursos. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE**  
24 **APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN,**  
25 **por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho**  
26 **Gallardo, José Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas**  
27 **López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

28  
29 18.- Se conoce oficio MLC-ZMT-GJ-CJ-006-2020, firmado por la Licda. Yahaira  
30 Duarte Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La

1 Cruz, de fecha 12 de mayo del 2020, en el cual mediante el cual se solicita  
2 criterio legal, en relación al **expediente PUS-09-1993**, a nombre del señor Otto  
3 Fonseca Estrada, portador de la cédula de identidad número 5 078- 717, el cual  
4 corresponde a un arrendamiento sobre un terreno ubicado en la actualidad en  
5 la Zona Pública de playa 4X4, en razón de lo anterior me permito remitir el  
6 presente Criterio basado en lo siguiente:

## 7 8 I. ANTECEDENTES

- 9
- 10 • Consta en el expediente solicitud de concesión con fecha 22 de enero  
11 de 1993, por parte del señor Otto Fonseca Estrada, sobre un terreno  
12 ubicado en Playa 4X4 de Cuajiniquil, con un área de 1674.04 m2.  
13
  - 14 • Consta en el expediente croquis del terreno en cuestión por un área de  
15 1674.04 m<sup>2</sup>, con referencia a los mojones 12 y 13 de 1982, en el que se  
16 muestra una casa construida, rancho y un tanque de agua. Además,  
17 consta escrito firmado por el señor Otto Fonseca Estrada en el que se  
18 compromete a acogerse al transitorio sétimo de la Ley 6043 y su  
19 reglamento.  
20
  - 21 • Consta certificación de escritura pública de fecha 18 de mayo de 1974,  
22 en la que comparecen el señor Jesús María López López, portador de la  
23 cédula de identidad número 5 009 9489 y el señor Otto Fonseca  
24 Estrada, portador de la cédula de identidad número 5 078 717, en la  
25 que el primero le vende al segundo un terreno para construir situado en  
26 Cuajiniquil de La Cruz, Guanacaste, con una medida superficial de dos  
27 mil varas aproximadamente, en el mismo acto se transmite el derecho  
28 de posesión que ha ejercido a título de dueño el vendedor.  
29

- 1 • Mediante Acuerdo #2-20 de la Sesión Ordinaria #63-93, verificada por la  
2 Municipalidad de La Cruz Gte, el día 1 de diciembre de 1993, el Concejo  
3 Municipal de La Cruz, aprueba solicitud de arrendamiento, presentada  
4 por el señor Otto Fonseca Estrada, vecino de San José, sobre un  
5 terreno ubicado en Playa Cuajiniquil, jurisdicción del Cantón de La Cruz,  
6 con un área de 611 metros cuadrados. Dicho arrendamiento con una  
7 vigencia de 5 años prorrogables, a partir del pago de canon  
8 correspondiente de mutuo acuerdo entre las partes. Folio 11.  
9
- 10 • Mediante acuerdo #3-2 de la Sesión Ordinaria #26-99, verificado por la  
11 Municipalidad de La Cruz el día 16 de julio de 1999, el Concejo  
12 Municipal de La Cruz, concede permiso al señor Otto Fonseca Estrada,  
13 cédula 5-078-717 para reconstruir un galerón, que le sirve como  
14 comedor, con un área de 40 m<sup>2</sup> con materiales de zinc y planché de  
15 concreto. Folio 15.  
16
- 17 • Consta en el expediente escrito dirigido al Concejo Municipal por parte  
18 de la señora Edith Berenice Fonseca Mac Neill y el señor Isaac Fonseca  
19 Bolaños, solicitando se apruebe la conversión de permiso de  
20 arrendamiento a permiso de uso de suelo, sobre este terreno ubicado en  
21 la ZMT de Playa Cuajiniquil (4x4), según lo estipulado por la Ley 6043.  
22 Además, solicita el cambio de nombre del expediente que se encuentra  
23 en el Departamento de ZMT a nombre del señor Otto Fonseca Estrada,  
24 en vista del fallecimiento de su padre, apegada al artículo 61 del  
25 Reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre.  
26
- 27 • Mediante acuerdo #3-12 de la Sesión Ordinaria #26-2005, verificado por  
28 la Municipalidad de La Cruz el día 20 de julio de 2005, el Concejo  
29 Municipal de La Cruz, remite al señor Deiby López Lara, Encargado del

1 Departamento de Zona Marítimo Terrestre, documento firmado por la  
2 señora Edith Berenice Fonseca Mac Neill.

- 3
- 4 • Mediante oficio ZMT-11-060709 el Lic. Thomas Kurt, recomienda otorgar  
5 un plazo perentorio a los señores Edith Berenice Fonseca Mac Neill,  
6 Isaac Fonseca Bolaños y Pablo Fonseca Mac Neill para que aporten  
7 constancia conforme a lo establecido en el ordenamiento jurídico, con lo  
8 cual se acreditan como herederos. De igual forma el Departamento de  
9 Zona Marítimo Terrestre mediante resolución del 09 de Julio del 2009,  
10 otorga plazo perentorio para que presenten la constancia que los  
11 acrediten como herederos.
  - 12 • El 20 de julio del 2009 se recibió certificación de defunciones del señor  
13 Otto Fonseca Estrada, certificación de nacimiento de Edith Berenice  
14 Fonseca Mac Neill, Pablo Antonio Fonseca Mac Neill e Isaac de Jesús  
15 Fonseca Bolaños.
  - 16 • Mediante oficio Zmt-30-240709 de fecha 24 de julio del 2014, el Lic.  
17 Thomas Kurt, recomienda que los señores Edith Berenice Fonseca Mac  
18 Neill, Pablo Antonio Fonseca Mac Neill e Isaac de Jesús Fonseca  
19 Bolaños no se puede apersonar al expediente PUS-09-1993 en razón de  
20 no haber demostrado de tener legitimación alguna.
  - 21
  - 22 • Mediante oficio Zmt-31-240709 de fecha 24 de julio del 2014, el Lic.  
23 Thomas Kurt, recomienda que se archive la solicitud de concesión  
24 presentada por el señor Otto Fonseca Estrada. Mediante resolución del  
25 3 de agosto del 2009, el Departamento de Zona Marítimo Terrestre  
26 procede al archivo del expediente.
  - 27
  - 28 • Mediante oficio Zmt-60-240809 de fecha 24 de agosto del 2014, el Lic.  
29 Thomas Kurt, recomienda que se rechace el incidente de nulidad  
30 presentado por Pablo Antonio Fonseca Mc Neill. Folios del 77 al 82.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

- Mediante resolución de las siete horas treinta minutos del primero de setiembre del 2009 el Departamento de ZMT rechaza en todos sus extremos el incidente de nulidad presentado. Folios del 83 al 88.
- El 16 de setiembre del 2009 se recibe incidente de nulidad contra la resolución de las siete horas treinta minutos del primero de setiembre del 2009. Folios del 91 al 96.
- El 16 de setiembre se recibe recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra lo resuelto por el Departamento de ZMT. Folios del 97 al 102.
- Mediante resolución de las once horas del veintiuno de setiembre del 2009, el Departamento de ZMT rechaza incidente de nulidad. Folios del 103 al 105.
- Mediante resolución de las trece horas del veintiuno de setiembre del 2009, el Departamento de ZMT rechaza en todos sus extremos el recurso de revocatoria y apelación en subsidio presentado por el señor Pablo Antonio Fonseca Mc Neill. Folios del 106 al 108.
- El 3 de octubre del 2009 se recibe nota en relación al recurso de revocatoria con apelación en subsidio presentados el 11 de setiembre del 2009.
- El 3 de octubre del 2009 se recibe recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra resolución de las once horas del veintiuno de setiembre del 2009. Folios del 117 al 124.
- Mediante oficio de las ocho horas del 22 de setiembre diciembre del 2009 se convoca a audiencia oral a los señores Edith Berenice Fonseca

1 Mac Neill, Isaac Fonseca Bolaños y Pablo Antonio Fonseca Mac Neill, a  
2 la cual no se presentaron según acta que consta en folio 178 del  
3 expediente.

- 4
- 5 • Que se han venido realizando los pagos por concepto de canon de  
6 forma continua hasta el año 2019, a la fecha tiene pendiente el periodo  
7 2020.
  - 8
  - 9 • Existe amojonamiento del sector frente a Playa Cuajiniquil oficializado en  
10 La Gaceta N°123 del miércoles 27 de junio del 2001, con dicho  
11 amojonamiento el terreno en cuestión se ubica parcialmente en la Zona  
12 Pública de la Zona Marítimo Terrestre, quedando la casa construida y  
13 una estructura llamada rancho en Zona Pública.
  - 14
  - 15 • Que existe Plan Regulador por ese sector, aprobado y publicado en la  
16 Gaceta el 20 de noviembre del 1996, actualmente desactualizado.
  - 17
  - 18 • No consta en expediente renovación del permiso de uso.
  - 19
  - 20 • Que existe acuerdo n° 2-9 de la sesión Ordinaria n° 34-2018 del 30 de  
21 agosto del 2018, mediante el cual el Concejo Municipal se acoge a la  
22 Ley moratoria para la zona Marítimo Terrestre, en cumplimiento al  
23 artículo 6 del Decreto Legislativo N° 9577, publicado en el alcance N°133  
24 del 20 de Julio del 2018.

## 25 II. CONSIDERACIONES GENERALES

### 26 II.1 Sobre el pago de canon, el carácter precario de los permisos de uso y 27 el uso de la Zona Pública.

28

29 El permiso de uso es un acto unilateral de la Administración, de carácter  
30 precario, que concede a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio

1 público. Como figura genérica es también aplicable a la zona marítimo  
2 terrestre, siempre y cuando no perjudique sus condiciones naturales ni el libre  
3 tránsito sobre la zona pública, y su ejercicio no menoscabe de manera alguna  
4 la futura planificación del sector. Con motivo de ello y a que se aplica sólo a  
5 obras sencillas de fácil remoción para no lesionar el bien demanial, se excluye  
6 todo tipo de edificación que implique una adherencia permanente a la tierra...  
7 (Dictamen C-100-95 de la Procuraduría General de La República).

8 El pago de canon por este concepto no otorga ningún derecho, puesto que  
9 cualquiera podría pagar a nombre del deudor, tampoco otorga derecho al  
10 pagador, es oportuno mencionar que el acto de aprobación de un  
11 arrendamiento y demás formas de ocupación no genera derechos subjetivos  
12 sobre bienes demaniales.

13 A como en derecho corresponde, los arrendamientos (antes de la ley en  
14 1977), permisos de uso, incluso concesiones son otorgadas en la Zona  
15 Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, conservando la Zona Pública libre  
16 de ocupaciones, según su naturaleza demanial dedicada al uso público.

17 *"Salvo las excepciones establecidas por la ley, la zona pública no puede*  
18 *ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso. Nadie podrá*  
19 *alegar derecho alguno sobre ella". Está dedicada al uso público y, en especial,*  
20 *al libre tránsito de las personas" (Ley 6043, artículo 20). Su Reglamento*  
21 *(artículo 2°, inciso I) define el uso público como "el derecho que tiene toda*  
22 *persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra*  
23 *limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos". "En el ejercicio*  
24 *del derecho al uso público debe tenerse siempre presente el interés general,*  
25 *garantizando en todo momento el acceso a la zona y el libre tránsito en ella de*  
26 *cualquier persona, la práctica de deportes y de actividades para el sano*  
27 *esparcimiento físico y cultural" (artículo 9°).*

28 No obstante, el artículo 24 del mismo cuerpo normativo, establece que si  
29 por variaciones en la topografía producto de causas naturales una construcción  
30 o instalación resultare ubicada dentro de la zona pública, el propietario

1 conservará sus derechos pero no podrá efectuar refacciones ni  
2 remodelaciones, por lo que se deberá tratar de alinear a la Zona Restringida, o  
3 en su defecto procede la expropiación.

4 “Cuando por causas naturales, varía la topografía de un terreno, con el  
5 consiguiente cambio de distancias, y una propiedad privada debidamente  
6 inscrita en el Registro Público, construcción o instalación lícitas o parcela en  
7 concesión, antes en zona restringida, resultaren ubicadas en zona pública, el  
8 propietario o concesionario conserva sus derechos, sujetos a las limitaciones o  
9 restricciones de los artículos 24 y 25 ibid. Para la parcela concesionada, esa  
10 circunstancia conduciría a la denegatoria de la prórroga, al cumplirse el plazo  
11 del contrato (artículo 51).”( OJ,253-2003 de 02 de diciembre 2003).

## 13 **II.2. Ilícitud e intransmisibilidad de los permisos de uso u ocupación sobre** 14 **espacios de la zona pública**

16 Respecto al tema de transmisibilidad de derechos en Zona Marítimo  
17 Terrestre, la Ley 6043, es enfática al indicar en que caso los derechos de los  
18 concesionarios podrían adjudicarse a sus herederos.

19 **Artículo 49.-** *En caso de fallecimiento, o ausencia declarada del*  
20 *concesionario, sus derechos podrán adjudicarse a sus herederos o presuntos*  
21 *herederos parientes. Si no los hubiere, la concesión se tendrá como cancelada*  
22 *y volverá a la municipalidad respectiva incluyendo las construcciones y mejoras*  
23 *existentes.*

24 De igual forma el **Reglamento a La Ley de Zona Marítimo Terrestre,**  
25 **7841** define dicho proceder.

26 **Artículo 61.-** En caso de fallecimiento o ausencia declarada del  
27 concesionario, sus herederos lo sucederán en todos sus derechos y  
28 obligaciones; si no hubiere herederos o presuntos herederos, la concesión se  
29 extinguirá y las mejoras y construcciones existentes se incorporarán al dominio  
30 municipal. Igualmente se extinguirá la concesión si por algún motivo de

1 conveniencia general la municipalidad deseara el lote para destinarlo al uso  
2 público, debiendo pagar en este caso el valor de las mejoras existentes a los  
3 herederos. La municipalidad no podrá pagar por las mejoras un valor superior  
4 al que determine la Dirección General de la Tributación Directa.

5 Al respecto el **dictamen C-077-2001 de la procuraduría General de La**  
6 **República** es enfática que estos permisos no pueden ser transmitidos a  
7 terceros por tratarse de un acto personalísimo.

8 “Los permisos de ocupación se otorgan intuitu personae, sea en razón  
9 de las cualidades o condiciones personales del permisionario y no hay norma  
10 que autorice expresamente su traspaso a los herederos.

11 Por ocupantes, al amparo del artículo 44 y Transitorio VII de la Ley 6043,  
12 se ha conceptuado todas aquellas personas que, con antelación a esa Ley,  
13 ocupaban la zona marítimo terrestre, "aún en forma no autorizada", sin contrato  
14 de "arrendamiento", aunque luego hubieren legalizado su situación como tales,  
15 y presentan algunos matices diferenciales con los pobladores. (Sentencia N°  
16 307-98 de la Sección Segunda del Tribunal Superior de lo Contencioso  
17 Administrativo; dictámenes de la Procuraduría C-100-95 y C-157-95; Opinión  
18 Jurídica 017-2001).

19 A diferencia de la concesión, medio normal de aprovechamiento de la  
20 zona marítimo terrestre, la doctrina reserva los permisos de uso para  
21 utilizaciones transitorias, sin transformaciones sustanciales del suelo, que no  
22 crean un derecho estable, sino una situación de simple tolerancia o precaria,  
23 revocable por la Administración, por motivos de oportunidad y conveniencia, en  
24 los términos del artículo 153 de la Ley General de Administración Pública y  
25 jurisprudencia constitucional y administrativa que lo informa.

26 Al estar prohibida la constitución de usos especiales en áreas de la Zona  
27 Pública (art. 20; Ley 6043), también es su transmisión.”

28  
29 **II.3 Sobre la ausencia de renovación del arrendamiento, solicitud de**  
30 **permiso de uso o concesión.**

1           La Ley de Zona Marítimo Terrestre, en su transitorio II viene a definir las  
2 acciones a seguir frente a los casos de arrendamientos dados antes de la  
3 entrada en vigencia de La Ley de Zona Marítimo Terrestre en el año 1977, con  
4 el fin de darle validez a los actos otorgados previos y ajustarlos al bloque de  
5 legalidad.

6           **Transitorio II.-** Las municipalidades y el Instituto de Tierras y  
7 Colonización deberán remitirle al Instituto Costarricense de Turismo, dentro de  
8 los seis primeros meses de vigencia de esta ley, copias de los contratos o  
9 concesiones que hubieren otorgado en la zona marítimo terrestre, sin perjuicio  
10 de que los interesados presenten, también en ese plazo, sus contratos a ese  
11 Instituto, todo para efectos de su registro en el mismo. Vencido ese término sin  
12 haberse presentado dichos contratos, carecerán de validez y se tendrán como  
13 extinguidos.

14           Si no se hubieren extendido contratos deberán presentarse los  
15 comprobantes que existieren.

16           En todo caso deberá adjuntarse constancia de que se está al día en el  
17 pago de los cánones respectivos. La ausencia de esa constancia será  
18 comprobación de que los cánones no se han satisfecho.

19           Para los efectos de este transitorio podrán presentarse los originales de  
20 los documentos o copias fotostáticas de los mismos, suscritas por el interesado  
21 o por el representante de la entidad correspondiente.

22

#### 23 **II.4 Sobre las infracciones en Zona Marítimo Terrestre y la aplicación de** 24 **La Ley 9577, Ley de protección a los ocupantes de Zonas Clasificadas** 25 **como especiales.**

26           Es importante aclarar que cuando existen levantamiento de obras en la ZMT  
27 o cualquier otra actividad no permitida en la Ley 6043 (artículo12), Las  
28 Municipalidades tienen el deber de proceder conforme lo determina el artículo  
29 13 de la misma Ley.

1 **Artículo 13.-** Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las  
2 municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que  
3 se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información  
4 levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la  
5 destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones  
6 realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la  
7 municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la  
8 construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones  
9 penales que procedan.

10 Ahora bien, con la entrada en vigencia de la Ley Moratoria, actualmente La  
11 Ley 9577, Ley de protección a los ocupantes de Zonas Clasificadas como  
12 especiales, viene a brindar un tratamiento diferente cuando la entidad Municipal  
13 constate algún caso irregular en Zona Marítimo Terrestre. Por ejemplo, el tema  
14 de construcciones en Zona Marítimo terrestre que carecen de los permisos  
15 respectivos.

16  
17 La Ley de Protección a los ocupantes, en su artículo 1 establece que por  
18 el plazo de treinta y seis meses se suspenderá el desalojo de personas, la  
19 demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias  
20 y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en la zona marítima  
21 terrestre, zona fronteriza y patrimonio natural del Estado, salvo aquellas que  
22 sean ordenadas mediante resolución judicial o administrativa en firme,  
23 fundamentándose en la comisión de daño ambiental o cuando exista peligro o  
24 amenaza de daño al medio ambiente.

25 Entonces bien, existen dos vías para proceder al desalojo y demolición de  
26 obras:

- 27 1. Mediante resolución Administrativa en firme, demostrando el daño o  
28 amenaza al ambiente.
- 29 2. Mediante resolución judicial.

30

### III. CASO CONCRETO

1  
2  
3 En relación al caso en concreto se logra constatar que efectivamente existe  
4 un arrendamiento aprobado por el Concejo Municipal mediante acuerdo #2-20  
5 de la sesión ordinaria #63-93, verificada por la Municipalidad de La Cruz,  
6 Guanacaste, el día 01 de diciembre de 1993, sobre un terreno, sito en la zona  
7 marítimo terrestre en playa Cuajiniquil, por un área de 611 metros cuadrados, a  
8 favor del señor Otto Fonseca Estrada.

9 Importa mencionar que posterior al acto administrativo mencionado con  
10 anterioridad, no consta en el expediente solicitud de renovación de  
11 arrendamiento o permiso de uso por parte de los interesados,  
12 consecuentemente tampoco acto administrativo que acredite la renovación del  
13 arrendamiento o permiso de uso. Por lo que resulta, que el acto administrativo  
14 que otorgó derechos de ocupación feneció, puesto que se otorgó por un  
15 periodo de 5 años, contados desde el año 1993, y no consta en el expediente  
16 un nuevo acto otorgando su prórroga, recayendo en inválido cualquier alegato  
17 sobre derechos adquiridos amparados en un acto fenecido.

18  
19 De igual forma la falta de renovación del acto y posterior envío al ICT  
20 contrasta con lo indicado en el transitorio II de la Ley 6043, **la cual indica que**  
21 **todos los contratos de concesiones o documentos que demuestren la**  
22 **obtención de algún derecho (incluso precario), deberán ser remitidos por**  
23 **La Municipalidad al Instituto Costarricense de Turismo dentro de los**  
24 **primeros 6 meses de la entrada en vigencia de La Ley 6043.** Resultando  
25 que una vez vencido ese plazo sin haberse enviado las copias o contratos, los  
26 mismos carecerán de validez y se tendrán como extinguidos.

27 A pesar que no consta renovación del permiso otorgado, se ha venido  
28 realizando ininterrumpidamente el pago de canon hasta el año 2019, quedando  
29 pendiente el periodo 2020. Cabe aclarar que este hecho no otorga derechos  
30 subjetivos sobre la franja de Zona Marítimo Terrestre que se esté ocupando,

1 menos aún si esa ocupación es en Zona Pública, cuya naturaleza es el uso  
2 público, debiendo garantizarse el libre tránsito.

3 Al respecto, es importante tomar en cuenta que en el presente caso el  
4 terreno y la construcción se ubica en la Zona Pública, producto del  
5 amojonamiento oficializado en la Gaceta N° 123 del 27 de junio del 2001. Lo  
6 anterior, constituyendo un delito contra los bienes del demanio público, en  
7 detrimento del artículo 20 de la Ley 6043.

8 No obstante, la Ley de Zona Marítimo Terrestre en su artículo 24, indica que  
9 cuando ocurra que las construcciones por razones de la naturaleza y topografía  
10 del terreno, resultaran en Zona Pública, el concesionario conserva sus  
11 derechos y se tratará por parte de la Administración de alinearlos a la Zona  
12 Restringida, o en su defecto este hecho hace que no proceda la prórroga para  
13 las concesiones una vez concluido el plazo por el cual se otorgaron.

14

15 Entonces bien, aplicando la lógica Jurídica en el caso en concreto al  
16 cumplirse el presupuesto, sobre el cual las construcciones se encuentran en  
17 Zona Pública, por razones de un re amojonamiento en la topografía legalmente  
18 no procede su prórroga o renovación. Lo anterior en el entendido que se trate  
19 de una concesión debidamente otorgada e inscrita en el Registro Público, pero  
20 en este caso, se tiene el agravante que no se trata de una concesión, sino de  
21 un arrendamiento o permiso de uso que nunca fue prorrogado, a pesar que  
22 existe Plan Regulador aprobado y publicado en el Diario La Gaceta n° 223 del  
23 20 de noviembre de 1996; por lo que no consta en el expediente solicitud de  
24 concesión posterior a la aprobación del Instrumento Jurídico de Planificación.  
25 Derivado de lo anterior, es claro que durante el lapso en que el Plan Regulador  
26 podía ser aplicado, puesto se encontraba actualizado y vigente, los  
27 permisionarios u ocupantes del terreno nunca hicieron las gestiones necesarias  
28 para poner a derecho su situación.

29 En relación a las construcciones existentes en Zona Pública La Ley 9577,  
30 contempla que, para proceder al desalojo o demolición de las mismas, debe la

1 Administración emitir una resolución Administrativa fundada que demuestre la  
2 comisión o amenaza de daño ambiental.

3 El daño o amenaza de daño ambiental podría presumirse con solo  
4 constatar construcciones etc, en Zona Pública, por tratarse de un área  
5 ambientalmente frágil. Empero para proceder al desalojo y demolición de obras  
6 existentes en dicho sector, no basta con meras presunciones sino, que La  
7 Municipalidad debe demostrar el daño ambiental, pero para esto debe basarse  
8 en el criterio técnico de un experto en la materia que pueda determinar la  
9 comisión efectiva del daño ambiental, así como la amenaza del mismo.

10  
11 Este caso contiene una especial situación, el cual es la muerte del titular  
12 del permiso de uso otorgado en el año 1993, por el Concejo Municipal; ya que  
13 constan en el expediente solicitudes por parte de los hijos del señor Otto  
14 Fonseca Estrada en calidad de herederos, sobre la transmisión del permiso de  
15 uso que fuera aprobado a su padre mediante acuerdo número 2-20 de la  
16 sesión ordinaria 63-93. Nuestro ordenamiento Jurídico determina de forma  
17 fehaciente los casos en que procede la transmisión de derechos, entre esos el  
18 artículo 49 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre y el artículo 61 del  
19 Reglamento a la Ley 6043.-

20 **Artículo 49.-** *En caso de fallecimiento, o ausencia declarada del*  
21 *concesionario, sus derechos podrán adjudicarse a sus herederos o presuntos*  
22 *herederos parientes. Si no los hubiere, la concesión se tendrá como cancelada*  
23 *y volverá a la municipalidad respectiva incluyendo las construcciones y mejoras*  
24 *existentes.*

25 Entonces, la transmisión de esos derechos procede solamente en casos  
26 de concesiones aprobadas, quiere decir, que, bajo el estricto principio de  
27 legalidad, en ausencia del concesionario los derechos que podrían ser  
28 adjudicados a sus herederos, serían los que derivan de concesiones inscritas.

29 **Por lo tanto**

1 En virtud de todos los antecedentes que se presentan, los cuales reflejan serios  
2 problemas de legalidad, entre ellos la falta de renovación del permiso de uso,  
3 construcciones en Zona Pública no autorizadas, producto de un re  
4 amojonamiento dado en 2001, y lo más gravoso del caso la muerte del titular  
5 del permiso de uso de suelo en cuestión; por lo que este evento hace tomar en  
6 consideración primeramente la improcedencia de transmisión de derechos  
7 derivados de permisos de uso.

8

9 Por lo que se recomienda para su consideración:

10

- 11 • Proceder al archivo del expediente PUS 09-1993, puesto que el titular  
12 del derecho ha fallecido según consta en expediente acta de defunción y  
13 no existe norma que autorice expresamente el traspaso de derechos  
14 derivados de permisos de uso a los herederos por ser un acto intuitu  
15 personae. (artículo 49 de la Ley 6043, artículo 61 del Reglamento 7841,  
16 Dictamen 077-2001de la procuraduría General de La República).  
17 Además, que el derecho de uso precario otorgado a fenecido.

18

- 19 • En cuanto a las solicitudes de permiso de uso por parte de los hijos del  
20 señor Otto Fonseca Estrada en calidad de herederos, se instruye para  
21 que se proceda a notificarlos sobre la imposibilidad de transmitir  
22 derechos derivados de permisos de uso, pudiendo realizar una nueva  
23 solicitud de concesión sobre el área del terreno en cuestión ubicada en  
24 Zona Restringida (área concesionable, si la hay), a lo que deberán  
25 presentar documentos idóneos que demuestren que reúnen las  
26 condiciones para ser titular de una concesión, además de su legitimidad  
27 como herederos. Ajustarse a lo que indica La Ley de Zona Marítimo  
28 Terrestre, así como el Plan Regulador de Cuajiniquil. En vista que este  
29 se encuentra vigente, pero desactualizado.

30

- 1       • Respecto de las construcciones elevar el caso al Ministerio de Ambiente  
2       y Energía (MINAE), para que como órgano técnico competente en la  
3       materia pueda determinar si existe o no la comisión de daño ambiental o  
4       peligro o amenaza de daño al medio ambiente.  
5
- 6       • Una vez obtenido el criterio técnico que permita definir la comisión de  
7       daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio ambiente,  
8       proceder como lo indica el artículo 1 y 2 de La Ley de protección a los  
9       ocupantes en zonas clasificadas como especiales. Ley 9577. Pudiendo  
10      la Administración mediante resolución Administrativa, basada en el  
11      criterio técnico proceder al desalojo y demolición de obras o en su  
12      defecto dictar las medidas cautelares correspondientes. -  
13
- 14      • De lo contrario elevar el presente caso a nivel judicial, con el fin que el  
15      Ministerio Público determine las acciones a seguir. -  
16

17   La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les manifiesta” algún  
18   compañero quiere decir algo al respecto?, nadie, entonces les propongo que se  
19   apruebe el oficio que nos remite la Gestora Jurídica de Zona marítimo terrestre,  
20   ya que el titular del derecho ya falleció y no puede ser objeto de traspaso,  
21   según la ley, que se le comuniqué a los hijos, y demás, levanten la mano los  
22   que estén de acuerdo, que se archive el expediente con la justificación  
23   respectiva, que sea firme, definitivo y se dispensa de trámite de comisión.  
24

25   Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

26   **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, archiva el  
27   expediente PUS 09-1993, puesto que el titular del derecho Otto Fonseca  
28   Estrada ha fallecido según consta en expediente acta de defunción y no existe  
29   norma que autorice expresamente el traspaso de derechos derivados de  
30   permisos de uso a los herederos por ser un acto intuitu personae. (artículo 49

1 de la Ley 6043, artículo 61 del Reglamento 7841, Dictamen 077-2001 de la  
2 procuraduría General de La República). Además, que el derecho de uso  
3 precario otorgado a fenecido. En cuanto, a las solicitudes de permiso de uso  
4 por parte de los hijos del señor Otto Fonseca Estrada en calidad de herederos,  
5 se les notifica sobre la imposibilidad de transmitir derechos derivados de  
6 permisos de uso, pudiendo realizar una nueva solicitud de concesión sobre el  
7 área del terreno en cuestión ubicada en Zona Restringida (área concesionable,  
8 si la hay), a lo que deberán presentar documentos idóneos que demuestren  
9 que reúnen las condiciones para ser titular de una concesión, además de su  
10 legitimidad como herederos. Ajustarse a lo que indica La Ley de Zona Marítimo  
11 Terrestre, así como el Plan Regulador de Cuajiniquil. En vista que este se  
12 encuentra vigente, pero desactualizado.

13 Así mismo, se eleva el caso el caso al Ministerio de Ambiente y Energía  
14 (MINAE), para que como órgano técnico competente en la materia pueda  
15 determinar si existe o no la comisión de daño ambiental o peligro o amenaza de  
16 daño al medio ambiente. Una vez obtenido el criterio técnico que permita definir  
17 la comisión de daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio  
18 ambiente, proceder como lo indica el artículo 1 y 2 de La Ley de protección a  
19 los ocupantes en zonas clasificadas como especiales. Ley 9577. Pudiendo la  
20 Administración mediante resolución Administrativa, basada en el criterio técnico  
21 proceder al desalojo y demolición de obras o en su defecto dictar las medidas  
22 cautelares correspondientes. De lo contrario elevar el presente caso a nivel  
23 judicial, con el fin que el Ministerio Público determine las acciones a seguir.

24 **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA**  
25 **DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz**  
26 **Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José Manuel Vargas Chaves,**  
27 **Juan José Taleno Navarro, Eneas López Chavarría: Regidor Suplente en**  
28 **ejercicio).**

29

1 19.- Se conoce oficio MLC-ZMT-GJ-CJ-005-2020, firmado por la Licda. Yahaira  
2 Duarte Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La  
3 Cruz, de fecha 06 de mayo del 2020, en el cual mediante el cual se solicita  
4 criterio legal, en relación al **expediente PUS-13-1993**, a nombre de la señora  
5 Flor del Carmen Fonseca Estrada, portadora de la cédula de identidad número  
6 5 0095- 0122, el cual corresponde a un arrendamiento sobre un terreno  
7 ubicado en la actualidad en la Zona Pública de playa 4X4, en razón de lo  
8 anterior me permito remitir el presente Criterio basado en lo siguiente:

#### 9 I. ANTECEDENTES

- 10 • Consta en el expediente solicitud de concesión con fecha 12 de enero  
11 de 1993, por parte de la señora Flor del Carmen Fonseca Estrada, sobre  
12 un terreno ubicado en Playa 4X4 DE Cuajiniquil, con un área de 219.16  
13 m<sup>2</sup>, en el cual hay construida una casa de madera con agua potable y  
14 Luz eléctrica.
- 15 • El 12 de enero del 1993 se recibe copia del escrito dirigido al Concejo  
16 Municipal y firmado por el señor Jesús María López López en el que  
17 cede tres lotes del arrendamiento número 456-1713 E, Entre esos uno a  
18 Flor del Carmen Fonseca Estrada, terreno ubicado en Cuajiniquil, con  
19 una medida de 166 m<sup>2</sup>, terreno con árboles frutales y una casa, linderos  
20 norte, Aida María Montiel Héctor, sur calle pública, este Luis Abellán,  
21 oeste océano pacífico. Solicita se efectúe el correspondiente traspaso de  
22 los derechos de cada lote. Folio 6 y 7.
- 23 • Consta en el expediente croquis del terreno en cuestión por un área de  
24 219.16 m<sup>2</sup>, en el que se muestra una casa construida con amarre a  
25 mojón 12. Además, consta escrito firmado por la señora Flor del Carmen  
26 Fonseca Estrada en el que se compromete a acogerse al transitorio  
27 sétimo de la Ley 6043 y su reglamento. Folio 9.
- 28 • Consta en el expediente, escrito con fecha del 12 de enero de 1993 por  
29 parte de la señora Flor del Carmen Fonseca Estrada, solicitando le sea

1 confirmada la concesión de arrendamiento que tiene en Playa 4X4, hace  
2 más de 19 años.

- 3
- 4 • Mediante Acuerdo #2-10 de la Sesión Ordinaria #05-93, verificada por la  
5 Municipalidad de La Cruz, Guanacaste, el día 15 de diciembre de 1993,  
6 el Concejo Municipal de La Cruz, aprueba solicitud de arrendamiento,  
7 presentada por la señora Flor del Carmen Fonseca Estrada, vecina de  
8 San José, de un terreno ubicado en Playa Cuajiniquil, jurisdicción del  
9 Cantón de La Cruz, con un área de 345 metros cuadrados. Dicho  
10 arrendamiento con una vigencia de 5 años prorrogables, a partir del  
11 pago de canon correspondiente de mutuo acuerdo entre las partes.

- 12
- 13 • Mediante resolución de las diez horas del veinticuatro de agosto del  
14 2009 el Departamento de Zona Marítimo Terrestre procede al archivo de  
15 la solicitud de concesión a nombre de Flor del Carmen Fonseca Estrada,  
16 quedando sin movimiento alguna y sin fundamento legal para actuar por  
17 quedar en zona pública con el nuevo amojonamiento publicado en La  
18 Gaceta N°.123 del 27 de junio del 2001. Folios 25 al 27.

- 19
- 20 • El 16 de setiembre del 2009 se recibe en el Departamento de ZMT,  
21 recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra resolución de  
22 las diez horas del veinticuatro de agosto del 2009. Folios del 31 al 54.

- 23
- 24 • Mediante resolución de las trece horas con treinta minutos del día  
25 veintiuno de setiembre de dos mil nueve, se rechaza el recurso de  
26 revocatoria con apelación en subsidio y el incidente de nulidad  
27 interpuesto por la señora Flor del Carmen Fonseca Estrada. Folio 61 al  
28 65.

- 1 • Mediante acuerdo #4-13 de la sesión ordinaria #34-2009 rechaza el  
2 recurso de apelación interpuesto por la señora Flor del Carmen Fonseca  
3 Estrada. Folios del 68 al 71.  
4
- 5 • Mediante oficio MLC-ZMT-0087-2014 El Departamento de Zona  
6 Marítimo Terrestre de la Municipalidad de La Cruz, recomienda al  
7 Concejo Municipal, suspender en forma inmediata el cobro por concepto  
8 de arrendamiento y se realice el estudio para cancelar el Permiso de  
9 Uso de Suelo, a nombre de la Sra. Flor del Carmen Fonseca Estrada, de  
10 un terreno ubicado en la Zona Pública de Playa Cuajiniquil jurisdicción  
11 del Cantón de La Cruz. Folios 74 al 78.  
12
- 13 • Que se han venido realizando los pagos por concepto de canon de  
14 forma continua hasta el año 2014, que mediante acuerdo #2-2 de la  
15 Sesión Ordinaria #31-2014, verificada por la Municipalidad de La Cruz  
16 Guanacaste, el día 18 de setiembre del 2014, acuerdan suspender el  
17 cobro debido a que existe un amojonamiento vigente con el que el  
18 terreno se ubica en la zona pública de la zona marítimo terrestre.  
19
- 20 • Existe amojonamiento del sector frente a Playa Cuajiniquil oficializado en  
21 La Gaceta N°123 del miércoles 27 de junio del 2001, con dicho  
22 amojonamiento el terreno en cuestión se ubica parcialmente en la Zona  
23 Pública de la Zona Marítimo Terrestre, quedando la casa construida y  
24 una estructura llamada rancho en Zona Pública.  
25
- 26 • Que existe Plan Regulador por ese sector, aprobado y publicado en la  
27 Gaceta el 20 de noviembre del 1996, actualmente desactualizado.  
28
- 29 • No consta en expediente renovación del permiso de uso.  
30

- 1 • Que existe acuerdo n° 2-9 de la sesión Ordinaria n° 34-2018 del 30 de  
2 agosto del 2018, mediante el cual el Concejo Municipal se acoge a la  
3 Ley moratoria para la zona Marítimo Terrestre, en cumplimiento al  
4 artículo 6 del Decreto Legislativo N° 9577, publicado en el alcance N°133  
5 del 20 de Julio del 2018.

## 7 II. CONSIDERACIONES GENERALES

### 8 **II.1 Sobre el pago de canon, el carácter precario de los permisos de** 9 **uso y el uso de la Zona Pública.**

10  
11 El permiso de uso es un acto unilateral de la Administración, de carácter  
12 precario, que concede a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio  
13 público. Como figura genérica es también aplicable a la zona marítimo  
14 terrestre, siempre y cuando no perjudique sus condiciones naturales ni el libre  
15 tránsito sobre la zona pública, y su ejercicio no menoscabe de manera alguna  
16 la futura planificación del sector. Con motivo de ello y a que se aplica sólo a  
17 obras sencillas de fácil remoción para no lesionar el bien demanial, se excluye  
18 todo tipo de edificación que implique una adherencia permanente a la tierra...  
19 (Dictamen C-100-95 de la Procuraduría General de La República).

20 El pago de canon por este concepto no otorga ningún derecho, puesto que  
21 cualquiera podría pagar a nombre del deudor, tampoco otorga derecho al  
22 pagador, es oportuno mencionar que el acto de aprobación de un  
23 arrendamiento y demás formas de ocupación no genera derechos subjetivos  
24 sobre bienes demaniales.

25 A como en derecho corresponde, los arrendamientos (antes de la ley en  
26 1977), permisos de uso, incluso concesiones son otorgadas en la Zona  
27 Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, conservando la Zona Pública libre  
28 de ocupaciones, según su naturaleza demanial dedicada al uso público.

29 *"Salvo las excepciones establecidas por la ley, la zona pública no puede*  
30 *ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso. Nadie podrá*

1 *alegar derecho alguno sobre ella". Está dedicada al uso público y, en especial,*  
2 *al libre tránsito de las personas" (Ley 6043, artículo 20). Su Reglamento*  
3 *(artículo 2°, inciso I) define el uso público como "el derecho que tiene toda*  
4 *persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra*  
5 *limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos". "En el ejercicio*  
6 *del derecho al uso público debe tenerse siempre presente el interés general,*  
7 *garantizando en todo momento el acceso a la zona y el libre tránsito en ella de*  
8 *cualquier persona, la práctica de deportes y de actividades para el sano*  
9 *esparcimiento físico y cultural" (artículo 9°).*

10 No obstante, el artículo 24 del mismo cuerpo normativo, establece que si  
11 por variaciones en la topografía producto de causas naturales una construcción  
12 o instalación resultare ubicada dentro de la zona pública, el propietario  
13 conservará sus derechos pero no podrá efectuar refacciones ni  
14 remodelaciones, por lo que se deberá tratar de alinear a la Zona Restringida, o  
15 en su defecto procede la expropiación. -

16 "Cuando por causas naturales, varía la topografía de un terreno, con el  
17 consiguiente cambio de distancias, y una propiedad privada debidamente  
18 inscrita en el Registro Público, construcción o instalación lícitas o parcela en  
19 concesión, antes en zona restringida, resultaren ubicadas en zona pública, el  
20 propietario o concesionario conserva sus derechos, sujetos a las limitaciones o  
21 restricciones de los artículos 24 y 25 ibid. Para la parcela concesionada, esa  
22 circunstancia conduciría a la denegatoria de la prórroga, al cumplirse el plazo  
23 del contrato (artículo 51)."( OJ,253-2003 de 02 de diciembre 2003).

24

25 **II.2 Sobre la ausencia de renovación del arrendamiento, solicitud de**  
26 **permiso de uso o concesión. -**

27

28 El artículo 50 de la Ley 6043, establece la posibilidad de prorrogar una  
29 concesión al vencimiento del término otorgado por una primera vez o de la  
30 prórroga anterior, por un plazo no mayor que el estipulado en el artículo 48 del

1 mismo cuerpo normativo. Entonces bien, lo anterior aplica para la prórroga o  
2 renovación de permisos de uso otorgados por el ente correspondiente, por un  
3 periodo determinado. De lo contrario este acto fenece y carece de toda validez.

4 Por otro lado, La Ley de Zona Marítimo Terrestre, en su transitorio II  
5 viene a definir las acciones a seguir frente a los casos de arrendamientos  
6 dados antes de la entrada en vigencia de La Ley de Zona Marítimo Terrestre en  
7 el año 1977, con el fin de darle validez a los actos otorgados previos y  
8 ajustarlos al bloque de legalidad.

9 **Transitorio II.-** Las municipalidades y el Instituto de Tierras y  
10 Colonización deberán remitirle al Instituto Costarricense de Turismo, dentro de  
11 los seis primeros meses de vigencia de esta ley, copias de los contratos o  
12 concesiones que hubieren otorgado en la zona marítimo terrestre, sin perjuicio  
13 de que los interesados presenten, también en ese plazo, sus contratos a ese  
14 Instituto, todo para efectos de su registro en el mismo. Vencido ese término sin  
15 haberse presentado dichos contratos, carecerán de validez y se tendrán como  
16 extinguidos.

17 Si no se hubieren extendido contratos deberán presentarse los  
18 comprobantes que existieren.

19 En todo caso deberá adjuntarse constancia de que se está al día en el  
20 pago de los cánones respectivos. La ausencia de esa constancia será  
21 comprobación de que los cánones no se han satisfecho.

22 Para los efectos de este transitorio podrán presentarse los originales de  
23 los documentos o copias fotostáticas de los mismos, suscritas por el interesado  
24 o por el representante de la entidad correspondiente.

25

### 26 **II.3 Sobre las infracciones en Zona Marítimo Terrestre y la aplicación de** 27 **La Ley 9577, Ley de protección a los ocupantes de Zonas Clasificadas** 28 **como especiales.**

29 Es importante aclarar que cuando existen levantamiento de obras en la ZMT  
30 o cualquier otra actividad no permitida en la Ley 6043 (artículo12), Las

1 Municipalidades tienen el deber de proceder conforme lo determina el artículo  
2 13 de la misma Ley.

3 **Artículo 13.-** Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las  
4 municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que  
5 se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información  
6 levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la  
7 destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones  
8 realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la  
9 municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la  
10 construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones  
11 penales que procedan.

12 Ahora bien, con la entrada en vigencia de la Ley Moratoria, actualmente La  
13 Ley 9577, Ley de protección a los ocupantes de Zonas Clasificadas como  
14 especiales, viene a brindar un tratamiento diferente cuando la entidad Municipal  
15 constate algún caso irregular en Zona Marítimo Terrestre. Por ejemplo, el tema  
16 de construcciones en Zona Marítimo terrestre que carecen de los permisos  
17 respectivos.

18 La Ley de Protección a los ocupantes, en su artículo 1 establece que por  
19 el plazo de treinta y seis meses se suspenderá el desalojo de personas, la  
20 demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias  
21 y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en la zona marítima  
22 terrestre, zona fronteriza y patrimonio natural del Estado, salvo aquellas que  
23 sean ordenadas mediante resolución judicial o administrativa en firme,  
24 fundamentándose en la comisión de daño ambiental o cuando exista peligro o  
25 amenaza de daño al medio ambiente.

26

27 Entonces bien, existen dos vías para proceder al desalojo y demolición de  
28 obras:

29 3. Mediante resolución Administrativa en firme, demostrando el daño o  
30 amenaza al ambiente.



1 Zona Pública, cuya naturaleza es el uso público, debiendo garantizarse el libre  
2 tránsito.

3 Al respecto, es importante tomar en cuenta que en el presente caso el  
4 terreno y la construcción se ubica en la Zona Pública, producto del  
5 amojonamiento oficializado en la Gaceta N° 123 del 27 de junio del 2001. Lo  
6 anterior, constituyendo un delito contra los bienes del demanio público, en  
7 detrimento del artículo 20 de la Ley 6043.

8 No obstante, la Ley de Zona Marítimo Terrestre en su artículo 24, indica que  
9 cuando ocurra que las construcciones por razones de la naturaleza y topografía  
10 del terreno, resultaran en Zona Pública, el concesionario conserva sus  
11 derechos y se tratará por parte de la Administración de alinearlos a la Zona  
12 Restringida, o en su defecto este hecho hace que no proceda la prórroga para  
13 las concesiones una vez concluido el plazo por el cual se otorgaron.

14 Entonces bien, aplicando la lógica Jurídica en el caso en concreto al  
15 cumplirse el presupuesto, sobre el cual las construcciones se encuentran en  
16 Zona Pública, por razones de un re amojonamiento en la topografía legalmente  
17 no procede su prórroga o renovación. Lo anterior en el entendido que se trate  
18 de una concesión debidamente otorgada e inscrita en el Registro Público, pero  
19 en este caso, se tiene el agravante que no se trata de una concesión, sino de  
20 un arrendamiento o permiso de uso que nunca fue prorrogado, a pesar que  
21 existe Plan Regulador aprobado y publicado en el Diario La Gaceta n° 223 del  
22 20 de noviembre de 1996; por lo que no consta en el expediente solicitud de  
23 concesión posterior a la aprobación del Instrumento Jurídico de Planificación.  
24 Derivado de lo anterior, es claro que durante el lapso en que el Plan Regulador  
25 podía ser aplicado, puesto se encontraba actualizado y vigente, los  
26 permisionarios u ocupantes del terreno nunca hicieron las gestiones necesarias  
27 para poner a derecho su situación.

28

29 En relación a las construcciones existentes en Zona Pública La Ley 9577,  
30 contempla que, para proceder al desalojo o demolición de las mismas, debe la

1 Administración emitir una resolución Administrativa fundada que demuestre la  
2 comisión o amenaza de daño ambiental.

3 El daño o amenaza de daño ambiental podría presumirse con solo  
4 constatar construcciones etc, en Zona Pública, por tratarse de un área  
5 ambientalmente frágil. Empero para proceder al desalojo y demolición de obras  
6 existentes en dicho sector, no basta con meras presunciones sino, que La  
7 Municipalidad debe demostrar el daño ambiental, pero para esto debe basarse  
8 en el criterio técnico de un experto en la materia que pueda determinar la  
9 comisión efectiva del daño ambiental, así como la amenaza del mismo.

10 **Por lo tanto, se recomienda para su consideración:**

11

12 • Manténgase suspendido el cobro de canon de ocupación, además  
13 corroborar la efectiva notificación del acuerdo que suspende el cobro de  
14 canon.

15

16 • No permitir modificaciones en la obra construida en la Zona Pública de  
17 La Zona Marítimo Terrestre de Playa Cuajiniquil. (artículo 4 de la Ley  
18 9577).

19

20 • Elevar el caso al Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), para que  
21 como órgano técnico competente en la materia pueda determinar si  
22 existe o no la comisión de daño ambiental o peligro o amenaza de daño  
23 al medio ambiente.

24

25 • Una vez obtenido el criterio técnico que permita definir la comisión de  
26 daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio ambiente,  
27 proceder como lo indica el artículo 1 y 2 de La Ley de protección a los  
28 ocupantes en zonas clasificadas como especiales. Ley 9577. Pudiendo  
29 la Administración mediante resolución Administrativa, basada en el

1           criterio técnico proceder al desalojo y demolición de obras o en su  
2           defecto dictar las medidas cautelares correspondientes.

- 3
- 4           • De lo contrario elevar el presente caso a nivel judicial, con el fin que el  
5           Ministerio Público determine las acciones a seguir.

6           La señora Socorro Díaz Chaves, Presidente Municipal les manifiesta  
7           “compañeros estos documentos son de estudio, algún compañero quiere  
8           expresar algo al respecto?, nadie, entonces les propongo que se remita ante la  
9           Comisión de la Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de la Cruz, para  
10          que lo estudie, analice y dictamine y así tomar la resolución respectiva, que sea  
11          firme, definitivo, levanten la mano los que estén de acuerdo.

12          Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

13

14          **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, remite ante la  
15          Comisión de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de la Cruz  
16          Guanacaste, oficio N° MLC-ZMT-GJ-CJ-005-2020, firmado por la Licda.  
17          Yahaira Duarte Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal  
18          de La Cruz, donde brinda recomendaciones con relación al permiso de uso en  
19          la zona pública de playa Cuajiniquil 4X4, por parte de la señora Flor del  
20          Carmen Fonseca Estrada, se remite para que lo estudien, analicen y  
21          dictaminen y así tomar la resolución que corresponda.   **ACUERDO**

22          **DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL**  
23          **TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves,**  
24          **Julio César Camacho Gallardo, José Manuel Vargas Chaves, Juan José**  
25          **Taleno Navarro, Eneas López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

26

27          **B.-** Se conoce oficio MLC-ZMT-GJ-CJ-003-2020, firmado por la Licda. Yahaira  
28          Duarte Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La  
29          Cruz, de fecha 04 de mayo del 2020, en el cual en relación al **expediente PUS-**  
30          **62-1993**, a nombre del señor **Orlando Armas Rivas**, el cual corresponde a un

1 arrendamiento sobre un terreno ubicado en la actualidad en la Zona Pública de  
2 playa 4X4, en razón de lo anterior me permito remitir el presente Criterio  
3 basado en lo siguiente:

#### 4 I. ANTECEDENTES

- 5
- 6 • Que el 29 de enero de 1993, el señor Orlando Armas Rivas, portador de  
7 la cédula de identidad número 5-0104-0548, presenta solicitud de  
8 concesión, sobre un terreno ubicado en Playa Cuajiniquil con un área de  
9 455 m2, que linda al norte con Aida Montiel Héctor, sur: Calle Pública,  
10 este: Luis Abellan Cisneros y Oeste: Carlos Villalon Andrés.
- 11
- 12 • En misma fecha se recibe escrito firmado por el señor Armas Rivas, en el  
13 que solicita se le renueven los documentos del arrendamiento, solicita  
14 acogerse al transitorio VII de La ley 6043, que por no cumplir el terreno  
15 con las medidas requeridas solicita se le adjudiquen 145m2 hacia el lado  
16 este y solicite a los colindantes a mantener sus propiedades sin  
17 construcción limpias de maleza.
- 18 • Consta en el expediente certificación de escritura pública otorgada el 01  
19 de diciembre de 1981, mediante el cual comparecen las partes Luis  
20 Alberto Abellan Cisneros, portador de la cédula de identidad número 8  
21 008-074 y el señor Orlando Armas Rivas, portador de la cédula de  
22 identidad número 5-0104-0548, donde el primero le vende al segundo  
23 finca sin inscribir ubicada en Cuajiniquil de La Cruz. Mide  
24 aproximadamente 455 m2 y colinda al norte con Aida Maria Montiel  
25 Héctor, sur: Calle pública, este: resto que se reserva el vendedor, oeste:  
26 Carlos Villalon. Mediante el mismo acto el señor Armas Rivas acepta la  
27 venta, mediante la cual se le ceden los derechos de posesión decenal  
28 ejercida por el señor Abellan Cisneros.
- 29

- 1       • No consta en expediente autorización alguna por parte del ente público  
2       competente, que otorgue algún derecho al señor Armas Rivas.  
3
- 4       • Que, mediante resolución de las trece horas del dieciséis de setiembre  
5       del 2009, el Departamento de Zona Marítimo Terrestre procede al  
6       archivo definitivo de la solicitud de concesión, quedando dicho  
7       expediente sin movimiento alguno y sin fundamento legal para actuar,  
8       toda vez que no reúne los requisitos estipulados en La Ley 6043 y su  
9       Reglamento.  
10
- 11      • El 19 de febrero del 2013 se recibe croquis actualizado con referencia a  
12      los mojones vigentes y la casa se ubica en Zona Pública.  
13
- 14      • Que se han venido realizando los pagos por concepto de canon de  
15      forma continua y a la fecha se encuentra al día en el pago, que mediante  
16      acuerdo nº 2-170 de la sesión Ordinaria nº 35-2017 se suspende el  
17      cobro por concepto de canon, debido a que se ubica parcialmente en la  
18      Zona pública de la Zona Marítimo Terrestre.  
19
- 20      • Existe amojonamiento del sector frente a Playa Cuajiniquil oficializado en  
21      La Gaceta N°123 del miércoles 27 de junio del 2001, con dicho  
22      amojonamiento el terreno en cuestión se ubica parcialmente en la Zona  
23      Pública de la Zona Marítimo Terrestre, quedando la casa construida en  
24      Zona Pública.  
25
- 26      • Que existe Plan Regulador por ese sector, aprobado y publicado en la  
27      Gaceta el 20 de noviembre del 1996.  
28
- 29      • No consta en expediente renovación del permiso de uso.  
30

- 1 • Que existe acuerdo n° 2-9 de la sesión Ordinaria n° 34-2018 del 30 de  
2 agosto del 2018, mediante el cual el Concejo Municipal se acoge a la  
3 Ley moratoria para la zona Marítimo Terrestre, en cumplimiento al  
4 artículo 6 del Decreto Legislativo N° 9577, publicado en el alcance N°133  
5 del 20 de Julio del 2018.

## 6 II. CONSIDERACIONES GENERALES

### 7 8 **II.1. Falta de autorización de los entes públicos competentes, artículo 45** 9 **de La Ley 6043.**

10 El artículo 45 de la Ley 6043, es clara al determinar que para que se  
11 posible el otorgamiento o cesión de derechos derivados de concesiones o  
12 permisos de uso, es estrictamente necesario la autorización del órgano  
13 competente.

14 **Artículo 45.-** Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma  
15 traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos  
16 derivados de ellas, sin la autorización expresa de la municipalidad respectiva y  
17 del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización,  
18 según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que  
19 infringieren esta disposición.

### 20 21 **II.2. Sobre el pago de canon, el carácter precario de los permisos de uso y** 22 **el uso de la Zona Pública.**

23 El permiso de uso es un acto unilateral de la Administración, de carácter  
24 precario, que concede a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio  
25 público. Como figura genérica es también aplicable a la zona marítimo  
26 terrestre, siempre y cuando no perjudique sus condiciones naturales ni el libre  
27 tránsito sobre la zona pública, y su ejercicio no menoscabe de manera alguna  
28 la futura planificación del sector. Con motivo de ello y a que se aplica sólo a  
29 obras sencillas de fácil remoción para no lesionar el bien demanial, se excluye

1 todo tipo de edificación que implique una adherencia permanente a la tierra...  
2 (Dictamen C-100-95 de la Procuraduría General de La República).

3 El pago de canon por este concepto no otorga ningún derecho, puesto que  
4 cualquiera podría pagar a nombre del deudor, tampoco otorga derecho al  
5 pagador, es oportuno mencionar que el acto de aprobación de un  
6 arrendamiento y demás formas de ocupación no genera derechos subjetivos  
7 sobre bienes demaniales.

8 A como en derecho corresponde, los arrendamientos (antes de la ley en  
9 1977), permisos de uso, incluso concesiones son otorgadas en la Zona  
10 Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, conservando la Zona Pública libre  
11 de ocupaciones, según su naturaleza demanial dedicada al uso público.

12 *"Salvo las excepciones establecidas por la ley, la zona pública no puede*  
13 *ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso. Nadie podrá*  
14 *alegar derecho alguno sobre ella". Está dedicada al uso público y, en especial,*  
15 *al libre tránsito de las personas" (Ley 6043, artículo 20). Su Reglamento*  
16 *(artículo 2°, inciso l) define el uso público como "el derecho que tiene toda*  
17 *persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra*  
18 *limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos". "En el ejercicio*  
19 *del derecho al uso público debe tenerse siempre presente el interés general,*  
20 *garantizando en todo momento el acceso a la zona y el libre tránsito en ella de*  
21 *cualquier persona, la práctica de deportes y de actividades para el sano*  
22 *esparcimiento físico y cultural" (artículo 9°).*

23 No obstante el artículo 24 del mismo cuerpo normativo, establece que si  
24 por variaciones en la topografía producto de causas naturales una construcción  
25 o instalación resultare ubicada dentro de la zona pública, el propietario  
26 conservará sus derechos pero no podrá efectuar refacciones ni  
27 remodelaciones, por lo que se deberá tratar de alinear a la Zona Restringida, o  
28 en su defecto procede la expropiación.

29 "Cuando por causas naturales, varía la topografía de un terreno, con el  
30 consiguiente cambio de distancias, y una propiedad privada debidamente

1 inscrita en el Registro Público, construcción o instalación lícitas o parcela en  
2 concesión, antes en zona restringida, resultaren ubicadas en zona pública, el  
3 propietario o concesionario conserva sus derechos, sujetos a las limitaciones o  
4 restricciones de los artículos 24 y 25 ibid. Para la parcela concesionada, esa  
5 circunstancia conduciría a la denegatoria de la prórroga, al cumplirse el plazo  
6 del contrato (artículo 51).”( OJ,253-2003 de 02 de diciembre 2003).

### 7 **II.3. Sobre la ausencia de renovación del arrendamiento, solicitud de** 8 **permiso de uso o concesión.**

9 El artículo 50 de la Ley 6043, establece la posibilidad de prorrogar una  
10 concesión al vencimiento del término otorgado por una primera vez o de la  
11 prórroga anterior, por un plazo no mayor que el estipulado en el artículo 48 del  
12 mismo cuerpo normativo. Entonces bien, lo anterior aplica para la prórroga o  
13 renovación de permisos de uso otorgados por el ente correspondiente, por un  
14 periodo determinado. De lo contrario este acto fenece y carece de toda validez.  
15 Por otro lado, La Ley de Zona Marítimo Terrestre, en su transitorio II viene a  
16 definir las acciones a seguir frente a los casos de arrendamientos dados antes  
17 de la entrada en vigencia de La Ley de Zona Marítimo Terrestre en el año  
18 1977, con el fin de darle validez a los actos otorgados previos y ajustarlos al  
19 bloque de legalidad.

20  
21 **Transitorio II.-** Las municipalidades y el Instituto de Tierras y  
22 Colonización deberán remitirle al Instituto Costarricense de Turismo, dentro de  
23 los seis primeros meses de vigencia de esta ley, copias de los contratos o  
24 concesiones que hubieren otorgado en la zona marítimo terrestre, sin perjuicio  
25 de que los interesados presenten, también en ese plazo, sus contratos a ese  
26 Instituto, todo para efectos de su registro en el mismo. Vencido ese término sin  
27 haberse presentado dichos contratos, carecerán de validez y se tendrán como  
28 extinguidos.

1 Si no se hubieren extendido contratos deberán presentarse los  
2 comprobantes que existieren.

3 En todo caso deberá adjuntarse constancia de que se está al día en el  
4 pago de los cánones respectivos. La ausencia de esa constancia será  
5 comprobación de que los cánones no se han satisfecho.

6 Para los efectos de este transitorio podrán presentarse los originales de  
7 los documentos o copias fotostáticas de los mismos, suscritas por el interesado  
8 o por el representante de la entidad correspondiente.

#### 9 **II.4 Sobre las infracciones en Zona Marítimo Terrestre y la aplicación de** 10 **La Ley 9577, Ley de protección a los ocupantes de Zonas Clasificadas** 11 **como especiales.**

12 Es importante aclarar que cuando existen levantamiento de obras en la ZMT  
13 o cualquier otra actividad no permitida en la Ley 6043 (artículo12), Las  
14 Municipalidades tienen el deber de proceder conforme lo determina el artículo  
15 13 de la misma Ley.

16 Artículo 13.- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las  
17 municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que  
18 se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información  
19 levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la  
20 destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones  
21 realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la  
22 municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la  
23 construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones  
24 penales que procedan.

25 Ahora bien, con la entrada en vigencia de la Ley Moratoria, actualmente La  
26 Ley 9577, Ley de protección a los ocupantes de Zonas Clasificadas como  
27 especiales, viene a brindar un tratamiento diferente cuando la entidad Municipal  
28 constate algún caso irregular en Zona Marítimo Terrestre. Por ejemplo, el tema  
29 de construcciones en Zona Marítimo terrestre que carecen de los permisos  
30 respectivos.

1 La Ley de Protección a los ocupantes, en su artículo 1 establece que por  
2 el plazo de treinta y seis meses se suspenderá el desalojo de personas, la  
3 demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias  
4 y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en la zona marítima  
5 terrestre, zona fronteriza y patrimonio natural del Estado, salvo aquellas que  
6 sean ordenadas mediante resolución judicial o administrativa en firme,  
7 fundamentándose en la comisión de daño ambiental o cuando exista peligro o  
8 amenaza de daño al medio ambiente.

9  
10 Entonces bien, existen dos vías para proceder al desalojo y demolición  
11 de obras:

- 12 5. Mediante resolución Administrativa en firme, demostrando el daño o  
13 amenaza al ambiente.
- 14 6. Mediante resolución judicial.

### 15 16 III. CASO CONCRETO

17 En relación al caso en concreto se logra constatar que efectivamente existe  
18 una solicitud de concesión por un área de 455 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector de  
19 Playa Cuajiniquil, de La Cruz, Guanacaste, realizada por parte del señor  
20 Orlando Armas Rivas. Quien ostenta la posesión de dicho terreno desde 1981,  
21 producto de la suscripción de un contrato privado, mediante el cual compra  
22 dicho terreno al señor Abellán Cisneros, quien ostentaba la figura de ocupante.

23 Importa tomar en cuenta lo dispuesto en el dictamen C-155-2003, respecto  
24 a la transmisión de la condición de ocupante a terceros.

25 ***“Permitir la transmisión a terceros de la condición de poblador y***  
26 ***ocupante es incluso moralmente cuestionable, por cuanto ello implicaría***  
27 ***la posibilidad de lucrar con una situación que en su origen fue antijurídica***  
28 ***(inexistencia del contrato de arrendamiento)”***.

29

1 Además de lo anterior, cabe destacar que no se acreditó según lo que  
2 consta en el expediente, acto administrativo de aprobación del permiso de uso  
3 o arrendamiento, por lo que el llamado “arrendamiento”, en estas condiciones  
4 carece de un mecanismo de control de legalidad, ya que la aprobación  
5 constituye un requisito de eficacia del acto administrativo.

6 Al respecto el Tribunal Contencioso Administrativo, sección quinta, mediante  
7 voto N°021-2008, dispone lo siguiente:

8 *“Traspasos privados, sin autorización de los entes públicos competentes, no*  
9 *pueden otorgar ningún derecho a las empresas, por cuanto por disposición de*  
10 *Ley, carecen de validez”.*

11 Consecuentemente el artículo 45 de La Ley 6043 establece la  
12 prohibición de ceder, comprometer, traspasar, gravar total o parcialmente las  
13 concesiones sin la autorización expresa de la Municipalidad y del Instituto  
14 Costarricense de turismo o del Instituto de tierras y colonización, por lo que  
15 cualquier acto contrario carecerá de validez.

16 Quiere decir que lo actuado, por los señores Abellán Cisneros y Armas  
17 Rivas al realizar un traspaso mediante contrato privado, sin la autorización del  
18 órgano competente, se enfrenta al numeral 45 de La Ley 6043 por lo que el  
19 mismo carece de validez.

20 Si bien es cierto existe una relación de mera tolerancia, en ausencia del acto  
21 administrativo de aprobación de dicha ocupación, el transitorio II de la Ley  
22 6043, establece que cuando existan ocupaciones en la Zona Marítimo  
23 Terrestre, deberá enviarse copia de los contratos o actos administrativos al  
24 ICT, ante la falta de acto administrativo y posterior envío a la entidad  
25 correspondiente, contrasta con lo indicado en el transitorio II de la Ley 6043 , **la**  
26 **cual indica que todos los contratos de concesiones o documentos que**  
27 **demuestren la obtención de algún derecho (incluso precario), deberán ser**  
28 **remitidos por La Municipalidad al Instituto Costarricense de Turismo**  
29 **dentro de los primeros 6 meses de la entrada en vigencia de La Ley 6043.**

1 Resultando que una vez vencido ese plazo sin haberse enviado las copias o  
2 contratos, los mismos carecerán de validez y se tendrán como extinguidos.

3 A pesar que no consta otorgamiento ni renovación del permiso otorgado, se ha  
4 venido realizando ininterrumpidamente el pago de canon y a la fecha se  
5 encuentra al día. Cabe aclarar que este hecho no otorga derechos subjetivos  
6 sobre la franja de Zona Marítimo Terrestre que se esté ocupando, menos aún si  
7 esa ocupación es en Zona Pública, cuya naturaleza es el uso público, debiendo  
8 garantizarse el libre tránsito.

9 Al respecto, es importante tomar en cuenta que en el presente caso el  
10 terreno se ubica parcialmente en Zona Pública, la casa se ubica en la Zona  
11 Pública, producto del amojonamiento oficializado en la Gaceta N° 123 del 27 de  
12 junio del 2001. Lo anterior, constituyendo un delito contra los bienes del  
13 demanio público, en detrimento del artículo 20 de la Ley 6043.

14

15 No obstante, la Ley de Zona Marítimo Terrestre en su artículo 24, indica que  
16 cuando ocurra que las construcciones por razones de la naturaleza y topografía  
17 del terreno, resultaran en Zona Pública, el concesionario conserva sus  
18 derechos y se tratará por parte de la Administración de alinearlos a la Zona  
19 Restringida, o en su defecto este hecho hace que no proceda la prórroga para  
20 las concesiones una vez concluido el plazo por el cual se otorgaron.

21

22 Entonces bien, aplicando la lógica Jurídica en el caso en concreto al  
23 cumplirse el presupuesto, sobre el cual las construcciones se encuentran en  
24 Zona Pública, por razones de un re amojonamiento en la topografía legalmente  
25 no procede su prórroga o renovación. Lo anterior en el entendido que se trate  
26 de una concesión debidamente otorgada e inscrita en el Registro Público, pero  
27 en este caso, se tiene el agravante que no se trata de una concesión, sino de  
28 un arrendamiento o permiso de uso que nunca fue prorrogado, a pesar que  
29 existe Plan Regulador aprobado y publicado en el Diario La Gaceta n° 223 del  
30 20 de noviembre de 1996; por lo que no consta en el expediente solicitud de

1 concesión posterior a la aprobación del Instrumento Jurídico de Planificación.  
2 Derivado de lo anterior, es claro que durante el lapso en que el Plan Regulador  
3 podía ser aplicado, puesto se encontraba actualizado y vigente, los  
4 permisionarios u ocupantes del terreno nunca hicieron las gestiones necesarias  
5 para poner a derecho su situación.

6 En relación a las construcciones existentes en Zona Pública La Ley 9577,  
7 contempla que, para proceder al desalojo o demolición de las mismas, debe la  
8 Administración emitir una resolución Administrativa fundada que demuestre la  
9 comisión o amenaza de daño ambiental.

10 El daño o amenaza de daño ambiental podría presumirse con solo  
11 constatar construcciones etc, en Zona Pública, por tratarse de un área  
12 ambientalmente frágil. Empero para proceder al desalojo y demolición de obras  
13 existentes en dicho sector, no basta con meras presunciones sino, que La  
14 Municipalidad debe demostrar el daño ambiental, pero para esto debe basarse  
15 en el criterio técnico de un experto en la materia que pueda determinar la  
16 comisión efectiva del daño ambiental así como la amenaza del mismo.

17

18 **Por lo tanto, se recomienda para su consideración:**

19 • Manténgase suspendido el cobro de canon de ocupación, además  
20 corroborar la efectiva notificación del acuerdo que suspende el cobro de  
21 canon.

22

23 • No permitir modificaciones en la obra construida en la Zona Pública de  
24 La Zona Marítimo Terrestre de Playa Cuajiniquil. (artículo 4 de la Ley  
25 9577).

26

27 • Elevar el caso al Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), para que  
28 como órgano técnico competente en la materia pueda determinar si  
29 existe o no la comisión de daño ambiental o peligro o amenaza de daño  
30 al medio ambiente.

1

2 • Una vez obtenido el criterio técnico que permita definir la comisión de  
3 daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio ambiente,  
4 proceder como lo indica el artículo 1 y 2 de La Ley de protección a los  
5 ocupantes en zonas clasificadas como especiales. Ley 9577. Pudiendo  
6 la Administración mediante resolución Administrativa, basada en el  
7 criterio técnico proceder al desalojo y demolición de obras o en su  
8 defecto dictar las medidas cautelares correspondientes.

9

10 • De lo contrario elevar el presente caso a nivel judicial, con el fin que el  
11 Ministerio Público determine las acciones a seguir.

12

13 La señora Socorro Díaz Chaves, Presidente Municipal les manifiesta "alguien  
14 tiene algo que externar?, nadie, es similar al oficio anterior, nada más cambia  
15 de nombre, entonces propongo que se remita ante la Comisión de la Zona  
16 Marítimo Terrestre de la Municipalidad de la Cruz, para que lo estudie, analice  
17 y dictamine y así tomar la resolución respectiva, que sea firme, definitivo,  
18 levanten la mano los que estén de acuerdo.

19

20 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

21

22 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, remite ante la  
23 Comisión de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de la Cruz  
24 Guanacaste, oficio N° MLC-ZMT-GJ-CJ-003-2020, firmado por la Licda.  
25 Yahaira Duarte Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal  
26 de La Cruz, donde brinda recomendaciones con relación al permiso de uso en  
27 la zona pública de playa Cuajiniquil 4X4, por parte de la señor Orlando Armas  
28 Rivas,, se remite para que lo estudien, analicen y dictaminen y así tomar la  
29 resolución que corresponda. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO,**  
30 **EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A**

1 **FAVOR (Socorro Díaz Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José**  
2 **Manuel Vargas Cháves, Juan José Taleno Navarro, Eneas López**  
3 **Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

4 **C.-** Se conoce oficio MLC-ZMT-GJ-CJ-004-2020, firmado por la Licda. Yahaira  
5 Duarte Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal de La  
6 Cruz, de fecha 05 de mayo del 2020, en el cual en relación al **expediente PUS-**  
7 **08-1993**, a nombre de la señora **Aida María Montiel Héctor**, el cual  
8 corresponde a un arrendamiento sobre un terreno ubicado en la actualidad en  
9 la Zona Pública de playa 4X4, en razón de lo anterior me permito remitir el  
10 presente Criterio basado en lo siguiente:

#### 11 **I. ANTECEDENTES**

12

13 • Consta en el expediente copia del contrato de arrendamiento entre el  
14 señor Jesús María López López y el Instituto de tierras y colonización  
15 por un plazo de cinco años.

16

17 • Consta en el expediente copia certificada de escritura con fecha 25 de  
18 setiembre de 1974, en la que comparecen el señor Jesús María López  
19 López, portador de la cédula de identidad número 5-009-9489, y la  
20 señora Aida María Montiel Héctor, donde el primero le vende a la  
21 segunda un terreno en arrendamiento con el Instituto de Tierras y  
22 Colonización, con las características terreno para construir con los  
23 linderos, norte: Otto Fonseca Estrada, sur: Jesús María López López,  
24 este: estero Cuajiniquil, oeste faja inalienable de cincuenta metros con  
25 un frente de veinte varas. Con un área de 1600 varas cuadradas  
26 aproximadamente. Se incluye en la venta el derecho de posesión que,  
27 en forma pública, pacífica, sin interrupción y a título de dueño ha ejercido  
28 el vendedor durante catorce años.

29

- 1 • Consta en el expediente croquis del terreno en cuestión por un área de  
2 de 3114.82 m<sup>2</sup>, recibido el 20 de enero de 1993, en el que se muestra  
3 una casa, un tanque de agua y un área que dice construir y muestra los  
4 mojones 12 y 13 que forman parte del amojonamiento
- 5 • El 21 de enero de 1993 se recibe escrito firmado por la señora Aida  
6 María Montiel Héctor en el que solicita acogerse al transitorio VII de La  
7 ley 6043.
- 8
- 9 • Mediante acuerdo #2-21 de la sesión ordinaria #63-93 verificada el 1 de  
10 diciembre de 1993, el Concejo Municipal de La Cruz, Guanacaste  
11 aprueba solicitud de arrendamiento presentada por la señora Aida María  
12 Montiel Héctor, de un terreno, sito en la zona marítimo terrestre en playa  
13 Cuajiniquil, por un área de 2, 904,00 metros cuadrados, con una  
14 vigencia de **dicho arrendamiento de 5 años prorrogable de mutuo**  
15 **acuerdo entre las partes. Todo basado y amparado al**  
16 **TRANSITORIO VII DE LA LEY 6043.**  
17
- 18
- 19 • Mediante oficio de fecha 6 noviembre del 2006 solicita a la señora Aida  
20 María Montiel Héctor plano o croquis actualizado. Folio 23.
- 21
- 22 • No consta en el expediente croquis por un área de 2904 m<sup>2</sup>, área que se  
23 otorga en arrendamiento por el Concejo Municipal, mediante acuerdo  
24 #2-21 de la sesión ordinaria #63-93 verificada el 1 de diciembre de 1993.
- 25
- 26 • En el folio 79 consta croquis por un área de 1634 m<sup>2</sup>, sin embargo, en  
27 cuanto a la delimitación de la zona pública de la zona marítimo terrestre  
28 hace referencia a los mojones 12 y 13 que corresponde al  
29 amojonamiento oficializado en La Gaceta No. 210 del 2 de noviembre de  
30 1982 y no al vigente.

- 1
- 2 • Que se han venido realizando los pagos por concepto de canon de
- 3 forma continua hasta el año 2018, que mediante acuerdo #1-5-G de la
- 4 sesión extraordinaria #13-2018, debido a que existe un amojonamiento
- 5 vigente con el que el terreno se ubica en la zona pública de la zona
- 6 marítima terrestre.
- 7
- 8 • Existe amojonamiento del sector frente a Playa Cuajiniquil oficializado en
- 9 La Gaceta N°123 del miércoles 27 de junio del 2001, con dicho
- 10 amojonamiento el terreno en cuestión se ubica parcialmente en la Zona
- 11 Pública de la Zona Marítimo Terrestre, quedando la casa construida y
- 12 una estructura llamada rancho en Zona Pública.
- 13
- 14 • Que existe Plan Regulador por ese sector, aprobado y publicado en la
- 15 Gaceta el 20 de noviembre del 1996.
- 16
- 17 • No consta en expediente renovación del permiso de uso.
- 18
- 19 • Que existe acuerdo n° 2-9 de la sesión Ordinaria n° 34-2018 del 30 de
- 20 agosto del 2018, mediante el cual el Concejo Municipal se acoge a la
- 21 Ley moratoria para la zona Marítimo Terrestre, en cumplimiento al
- 22 artículo 6 del Decreto Legislativo N° 9577, publicado en el alcance N°133
- 23 del 20 de Julio del 2018.
- 24

## 25 II. CONSIDERACIONES GENERALES

### 26 II.1 Sobre el pago de canon, el carácter precario de los permisos de uso y 27 el uso de la Zona Pública.

28 El permiso de uso es un acto unilateral de la Administración, de carácter  
29 precario, que concede a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio  
30 público. Como figura genérica es también aplicable a la zona marítimo

1 terrestre, siempre y cuando no perjudique sus condiciones naturales ni el libre  
2 tránsito sobre la zona pública, y su ejercicio no menoscabe de manera alguna  
3 la futura planificación del sector. Con motivo de ello y a que se aplica sólo a  
4 obras sencillas de fácil remoción para no lesionar el bien demanial, se excluye  
5 todo tipo de edificación que implique una adherencia permanente a la tierra...  
6 (Dictamen C-100-95 de la Procuraduría General de La República).

7 El pago de canon por este concepto no otorga ningún derecho, puesto que  
8 cualquiera podría pagar a nombre del deudor, tampoco otorga derecho al  
9 pagador, es oportuno mencionar que el acto de aprobación de un  
10 arrendamiento y demás formas de ocupación no generan derechos subjetivos  
11 sobre bienes demaniales.

12 A como en derecho corresponde, los arrendamientos (antes de la ley en  
13 1977), permisos de uso, incluso concesiones son otorgadas en la Zona  
14 Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, conservando la Zona Pública libre  
15 de ocupaciones, según su naturaleza demanial dedicada al uso público.

16 *"Salvo las excepciones establecidas por la ley, la zona pública no puede*  
17 *ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso. Nadie podrá*  
18 *alegar derecho alguno sobre ella". Está dedicada al uso público y, en especial,*  
19 *al libre tránsito de las personas" (Ley 6043, artículo 20). Su Reglamento*  
20 *(artículo 2°, inciso l) define el uso público como "el derecho que tiene toda*  
21 *persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra*  
22 *limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos". "En el ejercicio*  
23 *del derecho al uso público debe tenerse siempre presente el interés general,*  
24 *garantizando en todo momento el acceso a la zona y el libre tránsito en ella de*  
25 *cualquier persona, la práctica de deportes y de actividades para el sano*  
26 *esparcimiento físico y cultural" (artículo 9°).*

27 No obstante el artículo 24 del mismo cuerpo normativo, establece que si  
28 por variaciones en la topografía producto de causas naturales una construcción  
29 o instalación resultare ubicada dentro de la zona pública, el propietario  
30 conservará sus derechos pero no podrá efectuar refacciones ni

1 remodelaciones, por lo que se deberá tratar de alinear a la Zona Restringida, o  
2 en su defecto procede la expropiación.

3 “Cuando por causas naturales, varía la topografía de un terreno, con el  
4 consiguiente cambio de distancias, y una propiedad privada debidamente  
5 inscrita en el Registro Público, construcción o instalación lícitas o parcela en  
6 concesión, antes en zona restringida, resultaren ubicadas en zona pública, el  
7 propietario o concesionario conserva sus derechos, sujetos a las limitaciones o  
8 restricciones de los artículos 24 y 25 ibid. Para la parcela concesionada, esa  
9 circunstancia conduciría a la denegatoria de la prórroga, al cumplirse el plazo  
10 del contrato (artículo 51).”( OJ,253-2003 de 02 de diciembre 2003).

## 11 **II.2 Sobre la ausencia de renovación del arrendamiento, solicitud de** 12 **permiso de uso o concesión.**

13 El artículo 50 de la Ley 6043, establece la posibilidad de prorrogar una  
14 concesión al vencimiento del término otorgado por una primera vez o de la  
15 prórroga anterior, por un plazo no mayor que el estipulado en el artículo 48 del  
16 mismo cuerpo normativo. Entonces bien, lo anterior aplica para la prórroga o  
17 renovación de permisos de uso otorgados por el ente correspondiente, por un  
18 periodo determinado. De lo contrario este acto fenece y carece de toda validez.

19 Por otro lado, La Ley de Zona Marítimo Terrestre, en su transitorio II  
20 viene a definir las acciones a seguir frente a los casos de arrendamientos  
21 dados antes de la entrada en vigencia de La Ley de Zona Marítimo Terrestre en  
22 el año 1977, con el fin de darle validez a los actos otorgados previos y  
23 ajustarlos al bloque de legalidad.

24 **Transitorio II.-** Las municipalidades y el Instituto de Tierras y  
25 Colonización deberán remitirle al Instituto Costarricense de Turismo, dentro de  
26 los seis primeros meses de vigencia de esta ley, copias de los contratos o  
27 concesiones que hubieren otorgado en la zona marítimo terrestre, sin perjuicio  
28 de que los interesados presenten, también en ese plazo, sus contratos a ese  
29 Instituto, todo para efectos de su registro en el mismo. Vencido ese término sin

1 haberse presentado dichos contratos, carecerán de validez y se tendrán como  
2 extinguidos.

3 Si no se hubieren extendido contratos deberán presentarse los  
4 comprobantes que existieren.

5 En todo caso deberá adjuntarse constancia de que se está al día en el  
6 pago de los cánones respectivos. La ausencia de esa constancia será  
7 comprobación de que los cánones no se han satisfecho.

8 Para los efectos de este transitorio podrán presentarse los originales de  
9 los documentos o copias fotostáticas de los mismos, suscritas por el interesado  
10 o por el representante de la entidad correspondiente.

### 11 **II.3 Sobre las infracciones en Zona Marítimo Terrestre y la aplicación de** 12 **La Ley 9577, Ley de protección a los ocupantes de Zonas Clasificadas** 13 **como especiales.**

14 Es importante aclarar que cuando existen levantamiento de obras en la ZMT  
15 o cualquier otra actividad no permitida en la Ley 6043 (artículo12), Las  
16 Municipalidades tienen el deber de proceder conforme lo determina el artículo  
17 13 de la misma Ley.

18 Artículo 13.- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las  
19 municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que  
20 se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información  
21 levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la  
22 destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones  
23 realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la  
24 municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la  
25 construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones  
26 penales que procedan.

27 Ahora bien, con la entrada en vigencia de la Ley Moratoria, actualmente La  
28 Ley 9577, Ley de protección a los ocupantes de Zonas Clasificadas como  
29 especiales, viene a brindar un tratamiento diferente cuando la entidad Municipal  
30 constate algún caso irregular en Zona Marítimo Terrestre. Por ejemplo, el tema

1 de construcciones en Zona Marítimo terrestre que carecen de los permisos  
2 respectivos.

3 La Ley de Protección a los ocupantes, en su artículo 1 establece que por  
4 el plazo de treinta y seis meses se suspenderá el desalojo de personas, la  
5 demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias  
6 y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en la zona marítima  
7 terrestre, zona fronteriza y patrimonio natural del Estado, salvo aquellas que  
8 sean ordenadas mediante resolución judicial o administrativa en firme,  
9 fundamentándose en la comisión de daño ambiental o cuando exista peligro o  
10 amenaza de daño al medio ambiente.

11

12 Entonces bien, existen dos vías para proceder al desalojo y demolición  
13 de obras:

14 7. Mediante resolución Administrativa en firme, demostrando el daño o  
15 amenaza al ambiente.

16 8. Mediante resolución judicial.

17

18

### III. CASO CONCRETO

19 En relación al caso en concreto se logra constatar que efectivamente  
20 existe un arrendamiento aprobado por el Concejo Municipal mediante acuerdo  
21 #2-21 de la sesión ordinaria #63-93 verificada el 1 de diciembre de 1993, sobre  
22 un terreno, sito en la zona marítimo terrestre en playa Cuajiniquil, por un área  
23 de 2,904,00 metros cuadrados, a favor de la señora Aida María Montiel  
24 Héctor.

25 Importa mencionar que posterior al acto administrativo mencionado con  
26 anterioridad, no consta en el expediente solicitud de renovación de  
27 arrendamiento o permiso de uso por parte de los interesados,  
28 consecuentemente tampoco acto administrativo que acredite la renovación del  
29 arrendamiento o permiso de uso. Por lo que resulta, que el acto administrativo  
30 que otorgó derechos de ocupación feneció, puesto que se otorgó por un

1 periodo de 5 años, contados desde el año 1993, y no consta en el expediente  
2 un nuevo acto otorgando su prórroga, recayendo en inválido cualquier alegato  
3 sobre derechos adquiridos amparados en un acto fenecido.

4 De igual forma la falta de renovación del acto y posterior envío al ICT  
5 contrasta con lo indicado en el transitorio II de la Ley 6043, **la cual indica que**  
6 **todos los contratos de concesiones o documentos que demuestren la**  
7 **obtención de algún derecho (incluso precario), deberán ser remitidos por**  
8 **La Municipalidad al Instituto Costarricense de Turismo dentro de los**  
9 **primeros 6 meses de la entrada en vigencia de La Ley 6043.** Resultando  
10 que una vez vencido ese plazo sin haberse enviado las copias o contratos, los  
11 mismos carecerán de validez y se tendrán como extinguidos.

12 A pesar que no consta renovación del permiso otorgado, se ha venido  
13 realizando ininterrumpidamente el pago de canon hasta el año 2018. Cabe  
14 aclarar que este hecho no otorga derechos subjetivos sobre la franja de Zona  
15 Marítimo Terrestre que se esté ocupando, menos aún si esa ocupación es en  
16 Zona Pública, cuya naturaleza es el uso público, debiendo garantizarse el libre  
17 tránsito.

18 Al respecto, es importante tomar en cuenta que en el presente caso el  
19 terreno, las construcciones llámese casa de habitación y rancho se ubican en la  
20 Zona Pública, producto del amojonamiento oficializado en la Gaceta N° 123 del  
21 27 de junio del 2001. Lo anterior, constituyendo un delito contra los bienes del  
22 demanio público, en detrimento del artículo 20 de la Ley 6043.

23 No obstante, la Ley de Zona Marítimo Terrestre en su artículo 24, indica que  
24 cuando ocurra que las construcciones por razones de la naturaleza y topografía  
25 del terreno, resultaran en Zona Pública, el concesionario conserva sus  
26 derechos y se tratará por parte de la Administración de alinearlos a la Zona  
27 Restringida, o en su defecto este hecho hace que no proceda la prórroga para  
28 las concesiones una vez concluido el plazo por el cual se otorgaron.

29 Entonces bien, aplicando la lógica Jurídica en el caso en concreto al  
30 cumplirse el presupuesto, sobre el cual las construcciones se encuentran en

1 Zona Pública, por razones de un re amojonamiento en la topografía legalmente  
2 no procede su prórroga o renovación. Lo anterior en el entendido que se trate  
3 de una concesión debidamente otorgada e inscrita en el Registro Público, pero  
4 en este caso, se tiene el agravante que no se trata de una concesión, sino de  
5 un arrendamiento o permiso de uso que nunca fue prorrogado, a pesar que  
6 existe Plan Regulador aprobado y publicado en el Diario La Gaceta nº 223 del  
7 20 de noviembre de 1996; por lo que no consta en el expediente solicitud de  
8 concesión posterior a la aprobación del Instrumento Jurídico de Planificación.  
9 Derivado de lo anterior, es claro que durante el lapso en que el Plan Regulador  
10 podía ser aplicado, puesto se encontraba actualizado y vigente, los  
11 permisionarios u ocupantes del terreno nunca hicieron las gestiones necesarias  
12 para poner a derecho su situación.

13 En relación a las construcciones existentes en Zona Pública La Ley 9577,  
14 contempla que, para proceder al desalojo o demolición de las mismas, debe la  
15 Administración emitir una resolución Administrativa fundada que demuestre la  
16 comisión o amenaza de daño ambiental.

17 El daño o amenaza de daño ambiental podría presumirse con solo  
18 constatar construcciones etc, en Zona Pública, por tratarse de un área  
19 ambientalmente frágil. Empero para proceder al desalojo y demolición de obras  
20 existentes en dicho sector, no basta con meras presunciones sino, que La  
21 Municipalidad debe demostrar el daño ambiental, pero para esto debe basarse  
22 en el criterio técnico de un experto en la materia que pueda determinar la  
23 comisión efectiva del daño ambiental, así como la amenaza del mismo.

24 **Por lo tanto, se recomienda para su consideración:**

- 25 • Manténgase suspendido el cobro de canon de ocupación, además  
26 corroborar la efectiva notificación del acuerdo que suspende el cobro de  
27 canon.

28

- 1 • No permitir modificaciones en la obra construida en la Zona Pública de  
2 La Zona Marítimo Terrestre de Playa Cuajiniquil. (artículo 4 de la Ley  
3 9577).
- 4
- 5 • Elevar el caso al Ministerio de Ambiente y Energía (MINAIE), para que  
6 como órgano técnico competente en la materia pueda determinar si  
7 existe o no la comisión de daño ambiental o peligro o amenaza de daño  
8 al medio ambiente.
- 9
- 10 • Una vez obtenido el criterio técnico que permita definir la comisión de  
11 daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio ambiente,  
12 proceder como lo indica el artículo 1 y 2 de La Ley de protección a los  
13 ocupantes en zonas clasificadas como especiales. Ley 9577. Pudiendo  
14 la Administración mediante resolución Administrativa, basada en el  
15 criterio técnico proceder al desalojo y demolición de obras o en su  
16 defecto dictar las medidas cautelares correspondientes.
- 17
- 18 • De lo contrario elevar el presente caso a nivel judicial, con el fin que el  
19 Ministerio Público determine las acciones a seguir.

20

21 La señora Socorro Díaz Chaves, Presidente Municipal les manifiesta "alguien  
22 tiene algo que externar?, nadie, es similar al oficio anterior, nada más cambia  
23 de nombre, entonces propongo que se remita ante la Comisión de la Zona  
24 Marítimo Terrestre de la Municipalidad de la Cruz, para que lo estudie, analice  
25 y dictamine y así tomar la resolución respectiva, que sea firme, definitivo,  
26 levanten la mano los que estén de acuerdo.

27

28 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

29

1 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, remite ante la  
2 Comisión de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de la Cruz  
3 Guanacaste, oficio N° MLC-ZMT-GJ-CJ-004-2020, firmado por la Licda.  
4 Yahaira Duarte Aguirre, Gestora Jurídica de Zona Marítimo Terrestre Municipal  
5 de La Cruz, donde brinda recomendaciones con relación al permiso de uso en  
6 la zona pública de playa Cuajiniquil 4X4, por parte de la señora Aida María  
7 Montiel Héctor, se remite para que lo estudien, analicen y dictaminen y así  
8 tomar la resolución que corresponda. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE**  
9 **APROBADO Y EN FIRME, por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves,**  
10 **Julio César Camacho Gallardo, José Manuel Vargas Chaves, Juan José**  
11 **Taleno Navarro, Eneas López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

12

13 20.- Se conoce oficio MLC-ZMT-128-2020, firmado por la Ing. Alexandra  
14 Gonzaga Peña, Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre  
15 Municipal de La Cruz, de fecha 17 de julio del 2020, en el cual en calidad de  
16 Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la  
17 Municipalidad de La Cruz, en relación a concesión inscrita bajo el folio real **5-**  
18 **2645-Z-000** a nombre de **Playa Piedritas, S.A.** cédula jurídica 3-101-158317  
19 por un área de **3277 m<sup>2</sup>**, ubicada en Playa Pilas conocida como Piedritas, en el  
20 sector de El Jobo, el representante legal de la concesionaria, mediante escrito  
21 de fecha 15 de julio del 2020, solicita prórroga del plazo de inicio de  
22 construcciones en la concesión, debido a que mediante oficio número **SIGDD-**  
23 **00026123-1-1-1** el Instituto de Acueducto y Alcantarillado emite certificación de  
24 NO disponibilidad de AGUA POTABLE FRENTA A LA PROPIEDAD Y NO HAY  
25 DISPONIBILIDAD DE SISTEMA DE ALCANTARILLADO AL FRENTE DE LA  
26 PROPIEDAD.

27 Considerando que, en la cláusula quinta del contrato de concesión, se  
28 establece:

29

1           **“QUINTA.PLAZO DE INICIO Y CONCLUSIÓN DEL PROYECTO. EL**  
2 *CONCESIONARIO se compromete a dar inicio de las obras del proyecto que*  
3 *ejecutará, en un plazo no mayor a VEINTICUATRO (24) meses contados a*  
4 *partir de la formalización del contrato de concesión, una vez aprobado por el*  
5 *Instituto Costarricense de Turismo, se establece a su vez que si por motivos de*  
6 *fuerza mayor la empresa no puede iniciar las obras del proyecto en el plazo*  
7 *antes indicado, podrá solicitarle una prórroga del plazo a LA MUNICIPALIDAD,*  
8 *previa justificación, la misma deberá ser autorizada por el Concejo Municipal.”*  
9

10           Siendo que el plazo para iniciar las construcciones para la concesionaria  
11 vence el próximo 25 de octubre del año en curso y que no se cuenta con la  
12 disponibilidad del agua potable y que el contrato de concesión establece que  
13 cuando por motivos de fuerza mayor la empresa no puede iniciar las obras del  
14 proyecto, podrá solicitar prórroga, la cual deberá ser autorizada por el Concejo  
15 Municipal; se recomienda a este honorable Concejo Municipal otorgar prórroga  
16 a Playa Piedritas, S.A. cédula jurídica 3-101-158317 para el inicio de las obras  
17 en la concesión inscrita bajo el folio **5-2645-Z-000**.

18  
19 La señora Socorro Díaz Cháves, Presidente Municipal les manifiesta“algún  
20 compañero tiene algo que decir al respecto?, puede hacerlo, nadie, entonces  
21 propongo que se remita ante la Comisión de Zona Marítimo Terrestre de la  
22 Municipalidad de la Cruz Guanacaste, oficio N° MLC-ZMT-128-2020, para que lo  
23 estudie, analice, y dictamine y así tomar la resolución respectiva, que sea firme, y  
24 definitivo, levanten la mano los que estén de acuerdo.

25  
26 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

27  
28 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, remite ante la  
29 Comisión de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de la Cruz  
30 Guanacaste, oficio N° MLC-ZMT-2020, firmado por la Ing. Alexandra Gonzaga

1 Peña, Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre Municipal  
2 de La Cruz, en la cual recomienda otorgar prórroga a Playa Piedritas, S.A.  
3 cédula jurídica 3-101-158317 para el inicio de las obras en la concesión inscrita  
4 bajo el folio **5-2645-Z-000** , ya que el plazo para iniciar las construcciones para  
5 la concesionaria vence el próximo 25 de octubre del año en curso y que no se  
6 cuenta con la disponibilidad del agua potable. Se remite para que lo estudie,  
7 analice, y dictamine y así tomar la resolución respectiva. **ACUERDO**  
8 **DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA DEL**  
9 **TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz Chaves,**  
10 **Julio César Camacho Gallardo, José Manuel Vargas Chaves, Juan José**  
11 **Taleno Navarro, Eneas López Chavarría: Regidor Suplente en ejercicio).**

12

13 21.- Se conoce oficio MLC-ZMT-127-2020, firmado por la Ing. Alexandra  
14 Gonzaga Peña, Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre  
15 Municipal de La Cruz, de fecha 17 de julio del 2020, en el cual en calidad de  
16 Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la  
17 Municipalidad de La Cruz, en relación a concesión inscrita bajo el folio real **5-**  
18 **2649-Z-000** a nombre de **Playa Piedritas, S.A.** cédula jurídica 3-101-158317  
19 por un área de **5511 m<sup>2</sup>**, ubicada en Playa Pilas conocida como Piedritas, en el  
20 sector de El Jobo, el representante legal de la concesionaria, mediante escrito  
21 de fecha 15 de julio del 2020, solicita prórroga del plazo de inicio de  
22 construcciones en la concesión, debido a que mediante oficio número SIGDD-  
23 00026080-1-1-1 el Instituto de Acueducto y Alcantarillado emite certificación de  
24 NO disponibilidad de AGUA POTABLE FRENTA A LA PROPIEDAD Y NO HAY  
25 DISPONIBILIDAD DE SISTEMA DE ALCANTARILLADO AL FRENTE DE LA  
26 PROPIEDAD.

27 Considerando que, en la cláusula quinta del contrato de concesión, se  
28 establece:

29

1           **“QUINTA.PLAZO DE INICIO Y CONCLUSIÓN DEL PROYECTO. EL**  
2 *CONCESIONARIO se compromete a dar inicio de las obras del proyecto que*  
3 *ejecutará, en un plazo no mayor a VEINTICUATRO (24) meses contados a*  
4 *partir de la formalización del contrato de concesión, una vez aprobado por el*  
5 *Instituto Costarricense de Turismo, se establece a su vez que si por motivos de*  
6 *fuerza mayor la empresa no puede iniciar las obras del proyecto en el plazo*  
7 *antes indicado, podrá solicitarle una prórroga del plazo a LA MUNICIPALIDAD,*  
8 *previa justificación, la misma deberá ser autorizada por el Concejo Municipal.”*

9           Siendo que el plazo para iniciar las construcciones para la concesionaria  
10 vence el próximo 25 de octubre del año en curso y que no se cuenta con la  
11 disponibilidad del agua potable y que el contrato de concesión establece que  
12 cuando por motivos de fuerza mayor la empresa no puede iniciar las obras del  
13 proyecto, podrá solicitar prórroga, la cual deberá ser autorizada por el Concejo  
14 Municipal; se recomienda a este honorable Concejo Municipal otorgar prórroga  
15 a Playa Piedritas, S.A. cédula jurídica 3-101-158317 para el inicio de las obras  
16 en la concesión inscrita bajo el folio **5-2649-Z-000**.

17 La señora Socorro Díaz Chaves, Presidente Municipal les dice” compañeros  
18 este oficio es similar al anterior, por lo tanto, si algún compañero tiene algo que  
19 decir al respecto, puede hacerlo, nadie, entonces propongo que se remita ante  
20 la Comisión de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de la Cruz Guanacaste,  
21 oficio N° MLC-ZMT-127-2020, para que lo estudie, analice, y dictamine y así tomar la  
22 resolución respectiva, que sea firme, y definitivo, levanten la mano los que estén de  
23 acuerdo.

24  
25 Por lo que en esto hubo conformidad de parte de los demás señores regidores.

26  
27 **ACUERDAN.-** El Concejo Municipal de la Cruz Guanacaste, remite ante la  
28 Comisión de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de la Cruz  
29 Guanacaste, oficio N° MLC-ZMT-127-2020, firmado por la Ing. Alexandra  
30 Gonzaga Peña, Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre

1 Municipal de La Cruz, en la cual recomienda otorgar prórroga a Playa  
2 Piedritas, S.A. cédula jurídica 3-101-158317 para el inicio de las obras en la  
3 concesión inscrita bajo el folio **5-2649-Z-000**, ya que el plazo para iniciar las  
4 construcciones para la concesionaria vence el próximo 25 de octubre del año  
5 en curso y que no se cuenta con la disponibilidad del agua potable. Se remite  
6 para que lo estudie, analice, y dictamine y así tomar la resolución respectiva.  
7 **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO, EN FIRME, Y SE DISPENSA**  
8 **DEL TRÁMITE DE COMISIÓN, por 5 VOTOS A FAVOR (Socorro Díaz**  
9 **Chaves, Julio César Camacho Gallardo, José Manuel Vargas Cháves,**  
10 **Juan José Taleno Navarro, Eneas López Chavarría: Regidor Suplente en**  
11 **ejercicio).**

12

13 El señor Lic. Luis Alonso Alan Corea, Alcalde Municipal les manifiesta, buenas  
14 noches compañeros regidores, síndicos, señora Vicealcaldesa, señor  
15 Secretario, Eladio Bonilla Morales, a Wilberth Sequeira de Radio Éxitos F.M, y  
16 a los vecinos que nos ven por la plataforma digital, quiero expresar mi  
17 solidaridad con Socorrito, señora Presidente Municipal por lo que ha pasado,  
18 por su integración al Concejo Municipal el día de hoy, me uno a su dolor, y  
19 quiero informarles que hay 250 cubanos en la Frontera de Peñas Blancas que  
20 no los dejan entrar a Nicaragua, están en la zona sur de la aguja, estamos  
21 tomando medidas por el riesgo que corremos, no pueden estar así, las  
22 exigencias están fuera de lo que piden y sobre los asuntos sanitarios, se están  
23 trasladando a la Cruz, usan los buses, hacen compras, visitan los negocios y  
24 transitan acá, así que tomaremos medidas en el control de esta gente, les  
25 informo para que conozcan lo que está sucediendo porque se pone en gran  
26 riesgo y en un futuro cercano evitar un grave problema del COVID-19, y quiero  
27 agradecer a la señora Presidente Municipal por el espacio que me dio, porque  
28 me salí del tema, pero importante informarles de lo que está pasando.

29

1 La señora Socorro Díaz Chaves, Presidente Municipal les dice” de mi parte  
2 agradecer a los compañeros y compañeras que se unieron a mi dolor, y que  
3 recibí buenos mensajes que me hacen seguir adelante, muchas gracias a  
4 todos.

5

6

7

## **ARTICULO SEGUNDO**

8

### **CIERRE DE SESION**

9

10 Al no haber más asuntos que tratar, se cierra la sesión a las 19:30 horas.

11

12

13

14

15 Socorro Díaz Chaves

Lic. Carlos Miguel Duarte Martínez

16 Presidente Municipal

Secretario Municipal

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5