



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

Al ser las cuatro y treinta de la tarde del día 16 de junio de 2016, se reúne el Concejo Municipal de Corredores, en la Sala de sesiones del Concejo en el Mercado Municipal, con la asistencia de los Señores Regidores y Síndicos Municipales.

REGIDORES PROPIETARIOS

José B. Chavarría Hernández
Presidente Municipal

Jorge Jiménez López (Comisión)
Vicepresidente Municipal

Maikol Castillo Granados (**Ausente**)

Laura Arias Castrillo

Marielos Castillo Serrano

Álvaro Ruiz Urbina

Alfonso Padilla Campos

REGIDORES SUPLENTES

María Magdalena Espinoza Calderón

Saray Dayana Rodríguez Castro

Giselle Vega Alvarado

Cristian García Miranda

Flor De María Sánchez Oconor (**Ausente**)

Elizabeth Bejarano Ruiz

Ever Arburola Olmos

SINDICOS PROPIETARIOS

José Walter Marín Figueroa

Jorge Morgan Moreno (**ausente**)

José Abel Gómez Gómez

William Jiménez Hernández

SINDICOS SUPLENTES

Jannett Quesada Fernández

Andrea Fabiola García Carranza

Olga Felicia Ramírez Castro

María Elizabeth Guido Batres

Lic. Carlos Viales Fallas
Alcalde Municipal

Lic. Erick Miranda Picado
Asesor Legal

Sra. Sonia González Núñez
Secretaria Municipal

AGENDA

- | | |
|---------------------|--|
| Artículo I | Saludo y Oración. |
| Artículo II | Comprobación del Quórum y aprobación de la agenda |
| Artículo III | Atención al Director Regional del INDER, Álvaro Chanto |
| Artículo IV | Acuerdos |
| Artículo V | Cierre de la Sesión |



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

ARTICULO I.

SALUDO Y ORACIÓN

El Señor Regidor José B. Chavarría Hernández, Presidente Municipal saluda a los presentes y acto seguido delega en la Señor Sindico José Abel Gómez, dirigir la oración del día.....

ARTÍCULO II.

COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM

El Señor Regidor José B. Chavarría Hernández, Presidente Municipal procede a realizar la comprobación del quórum, una vez comprobado el quórum, por lo que de inmediato procede a dar por abierta la sesión.....

Antes de someter a votación la agenda el Señor Presidente Municipal solicita se incorpore en la agenda la atención del Diputado Olivier Jiménez.

Con la incorporación en la agenda de la atención del Señor Olivier Jiménez Rojas el Señor Presidente Municipal somete a votación la agenda del día.

Por unanimidad el Concejo Municipal aprueba la agenda del día.

ARTÍCULO III.

Se recibe al Licenciado Álvaro Chanto, Director General del INDER y al Diputado Olivier Jiménez Rojas.

El Señor Regidor José B. Chavarría Hernández, Presidente Municipal, manifiesta que es importante la presencia de estos funcionarios, porque son parte legal del desarrollo del cantón y decirles que nosotros a partir de mayo hemos hecho un equipo de trabajo tratando de apoyar al Señor Alcalde, porque en el Cantón son tantas las necesidades que tenemos que no podemos hacer un proyecto de aldea, tenemos que pensar en grande y eso que cuatro años se van muy rápido.

En base a eso Don Álvaro Chanto ha tenido el interés de tener una reunión con el Concejo debido a la importancia que representa el INDER para nosotros y la relación que tiene con la Municipalidad, por lo tanto hicimos un análisis para ustedes miembros del Concejo del Reglamento de Concesiones.

Quiero que nosotros los Señores Regidores escuchemos bien la interacción de Don Álvaro Chanto, que luego hagan todas las preguntas, e interrogantes que tengan. Y también solicitarle a Don Alvaro se refiera un poquito al tema del terreno de los Hogares CREA, que han venido vecinos de Paso Canoas, de San Jorge, a referirse a la famosa construcción de los Hogares Crea y otros puntos que son importantes.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER primero agradecer la petitoria para que se le recibiera, tenemos un mandato de la Presidencia Ejecutiva de dar a conocer el reglamento de Concesiones que recientemente publicado en el alcance 81 de la gaceta 19 de mayo del 2016 sobre el tema de franjas Fronterizas.

El antecedente que tenemos para ubicarnos es que en la ley del IDA y en el reglamento de arrendamientos que se manejaba hace varios años se tenía la interpretación, porque también en algún momento la Procuraduría en algunos criterios fue un poco ambigua de que los terrenos de franja fronteriza constituyan una parte de la reserva nacional. Cuando hablamos de reserva nacional son aquellos terrenos que no tienen título de propiedad porque son del estado.

Entonces la ley del IDA autorizaba o le daba la facultad al Instituto de Desarrollo Agrario de administrar en nombre del estado las reservas nacionales, él tenía el criterio de que la franja fronteriza eran reservas nacionales, nada más que con una afectación de ser bien de dominio público, sin embargo, en el quehacer Legislativo la ley del INDER no incorporo esa facultad inicialmente la tenía, pero un voto de la Sala Constitucional se fue por otro lado, considero que la reserva nacional eran zonas de protección para el ambiente cosa que necesariamente no es así, entonces se fue definiendo por parte de los señores diputados excluir esa facultad en todo caso lo que interesaba era la aprobación de la ley del INDER. Entonces quedo a nivel de la Institución, entonces si la franja fronteriza es reserva nacional y el INDER ya no administra las reservas nacionales entonces a quien le corresponde administrar.

La Junta directiva en el año 2014 toma la decisión suspender todo trámite de arrendamiento y someter a consulta de la Procuraduría que se definiera si el Instinto era o no competente para administrar la franja fronteriza y se suspendió todo tramite lo cual se ha generado toda una serie de inconvenientes, una serie de atrasos en los tramites, no fue hasta en el mes de agosto del año 2015 que la Procuraduría se pronuncia con criterio C-223-2015 y entre varias cosas vienen a precisar algunos aspectos importantes con relación a la franja fronteriza.

La franja fronteriza no es reserva nacional, es una inalienable del estado, aunque tiene las características de una reserva nacional que no tiene título de propiedad y que es del estado, pero en el momento que hay una afectación como bien de dominio público dejo de ser reserva nacional, para aclarar toda aquella información posesoria que todo costarricense que tenga un terreno de reserva nacional, nada más que en franjas fronterizas por supuesto no se puede sacar informaciones posesorias.

Establece que el instituto del INDER es el administrador de la franja fronteriza en forma residual, en castellano de lo que sobre. Entonces el instituto asume un rol es el administrador.

Las figuras del arrendamiento que se venían dando no es la figura correcta el caso del arrendamiento en franja fronteriza tiene todo un antecedente histórico, porque resulta que en la ley del terreno baldío de 1939 se facultaba otorgar arrendamientos en la franja fronteriza y ese concepto de arrendamientos se replicó en el tiempo, entonces el instituto durante



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

muchísimos años otorgo arrendamientos en franjas fronterizas aunque la figura correcta es la concesión, entendiendo que la concesión es cuando se tratan de bienes públicos.

Entonces el instituto partiendo de un principio que establece el código civil, que dice que cuando se trata de bienes públicos el uso se regulara por los reglamentos administrativos correspondientes, partimos de un elemento del código civil cuando define que son bienes públicos y bienes privados, los bienes públicos se registrarán por los reglamentos administrativos bajo esa premisa y considerando que ya no es facultad solamente del INDER dictar un reglamento, por ejemplo hace como 20 años era un reglamento autónomo que lo hizo la junta directiva, pero ese reglamento tiene efecto a terceros entonces se establece la forma vía decreto ejecutivo. Entonces bajo esa forma se empezó a construir un reglamento, una propuesta que fue consultada, se recogieron una gran cantidad de observaciones algunas se incorporaron otras no eran viables legalmente y se empezó a tramitar una primer propuesta de reglamento que finalmente se aprueba, este reglamento no viene a llenar las expectativas de un título de propiedad hay que considerar que no se está dando título de propiedad la única forma de desafectar la franja fronteriza vía Poder Legislativo.

Es un reglamento que trata de combinar un precepto que establece la Contraloría que es que el Instituto debe administrar, controlar, supervisar, ordenar la franja fronteriza pero también permitir el aprovechamiento por parte de terceras personas de acuerdo algún mecanismo que se establezca.

Entonces en primera instancia según el artículo tercero les decía que el Instituto toma un rol de administrador residual o sea lo que sobra, en primer instancia señala la Procuraduría que en la franja fronteriza encontramos terrenos que son patrimonio natural del estado son áreas de bosques o de aptitud forestal, no necesariamente sean bosques sino por condiciones de suelo de aptitud forestal, esos terrenos son administrados por el SINAC o sea ahí sencillamente el Instituto no tiene nada que ver.

Segundo la Zona Marítimo Terrestre, porque creo que corresponde al cantón de Golfito en el caso de Punta Burica, pero el área de franjas fronterizas dentro de Zonas Marítimo Terrestre la administración es de la Municipalidad, aguas de dominio público y perímetros legales de protección de las fuentes que puedan surtir para el futuro a una población o sea todo lo que son aguas de dominio público y sus perímetros de protección cuando hay un interés del consumo humano actual o futuro, esas áreas le corresponde administración al A y A., aquí tenemos un primer elemento que no lo hemos venido insistiendo con acueductos y es que nos urge que acueductos haga la clasificación y a la limitación de cuáles son esas fuentes de aguas y el área de protección.

Luego las áreas con recursos minerales en algún momento comentados con la gente de Geología y Minas, dimos un listado donde están los yacimientos minerales importantes pero no nos lo dieron nada más nos definieron las áreas que son utilizadas actualmente con concesiones de explotación de tajos esa áreas que ya están definidas, y luego las áreas de patrimonio ecológico que también el Museo Nacional ya nos entregó un detalle le



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

corresponde la administración al Museo Nacional y finalmente los territorios que tienen un régimen totalmente especial de administración y otras áreas sujetas a un régimen especial. ...

Entonces después de quitar todos esos sectores lo que sobren es lo que administraría el Instituto este aspecto fue claramente establecido por la Procuraduría y creo que en alguna medida va a garantizar los derechos e intereses del estado dictados por otros tipos de leyes especiales.

Entonces separando todo eso que hacemos con la administración del resto de los terrenos se establece entonces la condición de este reglamento en el cual se pretende dar concesiones con una excepción en el artículo cuarto y es que se previó que a las instituciones públicas no se les otorgan concesiones, porque al final se creyó que es el mismo estado otorgándose concesión así mismo. Las Instituciones del estado lo único que se le dará es un reconocimiento del aprovechamiento definido sin condición y sin ningún costo lo único que tiene que plantear es la solicitud señalar el uso y aportar el plano catastral.

Se establecen dentro del reglamento algunos impedimentos para otorgar concesiones primero una cuestión de transparencia los miembros de la Junta Directiva del Instituto de la Gerencia General o a extranjeros que no se encuentren en la categoría de residentes con facultades para realizar actividades independientes y a sociedades que tengan domicilio en el exterior o a sociedades cuyo capital accionario no sea nacional, aquí estamos hablando de las sociedades anónimas que sean en más de un 50% de extranjeros o sea se pretende mantener por ser terrenos del estado en un área de interés por temas de seguridad pues un tema de representación mayoritariamente costarricense, a personas físicas que no se encuentren al día en sus obligaciones y a menores de edad.

Se establece también un tema de la cantidad de concesiones, 3 concesiones máximas por persona con una excepción si fueran concesiones de uso habitacional pues solamente es una por persona, porque no se justifica que alguien vaya a tener más de una habitación. Las asociaciones se establecen en varios usos agropecuarios, comercial, uso mixto, uso habitacional, entonces pueden jugar con varios usos la única restricción es una habitacional y con un máximo de 100 hectáreas, salvo casos debidamente fundamentados por la Junta Directiva, por alguna circunstancia particular tiene que existir alguna fundamentación.

Si se establece que las organizaciones comunales y entidades sin fines de lucro que presten un servicio a la comunidad si podrán tener tantas concesiones como las actividades así lo requieran, por ejemplos las cooperativas en el sector de Coto Brus, antes tenían hasta 20 arrendamientos ¿porque tantos? porque tiene recibidores de café por todo lado. Entonces se vio que se pudiese tener un número mayor pero restringido a organizaciones comunales o entidades sin fines lucro que presten un servicio a la comunidad.

Aquí hay un tema importante es un artículo que inclusive lo estamos aplicando son criterios de prioridad a quien se le puede otorgar una concesión. Establece un tema de primero al tiempo, primero al derecho o sea el primero que presente la solicitud tendría al principio derecho que se le atiende, sin embargo al momento de resolver se debe establecer ordenes de



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

prioridad, porque tampoco usted trata que el primero que presente la solicitud sea el que vaya tener primero el derecho.

En primer lugar la mayor conveniencia publica, o sea aquí hay un tema que el estado no puede perder, lo que debe prevalecer ante cualquier solicitante es el interés del estado, inclusive aquí hay un caso que lo estamos aplicando eventualmente hay solicitudes de concesión sobre un terreno sobre el cual la comunidad y el Ministerio de Vivienda tienen interés de establecer un proyecto habitacional, y esta la solicitud del particular de primero antes que el proyecto habitacional pero ¿cuál va a prevalecer?, el interés colectivo que es el proyecto habitacional ya ahí hay elementos para empezar a separar y a definir cuál solicitud se tramita o se resuelve.

También los lineamientos del plan regulador en cuanto a su aceptación en franja fronteriza, se deja previsto que en el momento en que se logre establecer algún lineamiento dentro de un plan regulador, pues los lineamientos de un plan regulador van a prevalecer ante cualquier solicitante individual. También a los aspectos que se consideren dentro del plan de Desarrollo Rural Territorio en cuanto a definir prioridades a los usuarios de previo que se encuentran en calidad de arrendatarios del Instituto y que se encuentren al día en sus obligaciones contraídas con el Instituto, el estado y los prestadores de servicios públicos de agua potable y alcantarillado sanitario; aquellas personas que se han mantenido como arrendatarias tienen toda una trayectoria y se encuentran al día con sus obligaciones, con el Instituto y a petición de Acueductos.

Con Acueductos y Alcantarillados pues tendrían también un sentido de prioridad a los pobladores de la zona que ocupen terrenos de forma quieta publica y pacífica y en forma continua, o sea previendo que el día de mañana Álvaro Chanto viene aquí a solicitar un concesión y Álvaro Chanto no es de acá, pero hay otra persona que es vecino de la Localidad pues pueda prevalecer la solicitud del vecino de la zona.

Básicamente son los criterios que se establecen para efectos de ir determinando a quien o a quienes se les otorgarían concesión normalmente en el caso de que pueda existir alguna contradicción o intereses contrapuestos.

El , Diputado Olivier Jiménez Rojas manifiesta que si en el caso de proyectos habitacionales si pueden lograr aprobar la ley de las concesiones, ahí si cabe si la persona pueda poner a responder la concesión para que le den un crédito para una vivienda, ahora con este decreto vi que en el Banco Nacional podía hacer préstamos para que la persona pudiera hacer una vivienda. Me preocupa porque el decreto ocupa una parte legal porque así como esta es preocupante.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que hay tener en cuenta varios elementos en el caso de vivienda, el tema financiero de vivienda otorgaba bonos de vivienda dentro de franja fronteriza con arrendamiento, es una figura todavía más débil porque el reglamento de prestación de servicio BANHVI así lo autoriza ahora con las concesiones se parte aquí de un tema inclusive se valoró antes de incorporar el reglamento



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

varios votos de la Sala Constitucional y criterios también de la Contraloría y Procuraduría porque aquí se está creando con derecho real de carácter administrativo y en el cual ya por ser un derecho real, las entidades públicas pueden otorgar créditos poniendo a responder no el terreno solo el derecho de concesión.

Entonces bajo ese alineamiento en el reglamento en el artículo 5, inclusive se previó que no era necesario porque ya por sí mismo por el tipo de derecho ya los Bancos están autorizados hacer un derecho real por poder y recibir en garantía la concesión, sin embargo para dar un poco más de tranquilidad puedan otorgarse créditos sobre este tema. Inclusive la Sala Constitucional se pronunció en ese momento porque en algún momento alguien planteo tratándose de la Zona Marítima Terrestre decidieron que no es inconstitucional que se otorgaran créditos si afectaban o no los terrenos, la Sala señala que el terreno no se afecta en ningún momento la única manera de desafectarlo es por ley.

Además hay un aspecto importante que aquí entramos a un tema de duplicidad, el terreno es del estado las inversiones, las mejoras del usuario, se prevé por ejemplo que si el día de mañana alguien construyó una casa y por alguna razón el estado tiene que recuperarla y si se hizo inclusive en todos los parámetros hay que indemnizar esa construcción, ya inclusive tenemos varios votos que los recibió en contra del Instituto por parte del Contencioso Administrativo señalando un aspecto muy importante la ley de bienes inmuebles resulta que exonera el pago sobre el terreno pero sobre las construcciones la Municipalidad cobra derechos de bienes inmuebles se atribuye como un bien, si estoy pagando es porque la construcción es parte de mi patrimonio.

Entonces aquí hay varios elementos que se consideraron para plantear e inclusive con el BANHVI se han estado haciendo conversaciones de que ningún momento es restrictivo para bonos de bienvenida y en caso de un crédito complementario pueden poner a responder la concesión o inclusive un mismo inmueble.

Aquí también hay un tema importante se habla que las concesiones hay que pagar en caso de que se extinga la concesión hay que pagar mejoras, si en algún momento el estado por alguna razón tiene que pagar alguna mejora puede volver a otorgar concesión sobre ese terreno, pero se va a sacar a licitación el solicitante de esa concesión porque una cosa es concesionar tierras nuevas y otra es con una construcción, esta ley la vamos a licitar con la construcción pero se va a concesionar con concesión pero se va a licitar al mejor postor pero que pague también de previo las mejoras, tampoco se trata de que el estado este pagando con un pago bastante bajo.

Aquí se parte que en el artículo 8 el contrato de concesión crea un derecho real administrativo a favor del confesionario es un derecho un compromiso de la persona, lo faculta para utilizar ese terreno durante un periodo de tiempo determinado. Sin embargo ese derecho no es transmisible salvo que exista autorización del Instituto aquí no es un título de propiedad es un derecho que lo puedo usar y lo transmitiré pero si se tiene autorización. También se considera que ese derecho puede ser heredado en el tanto también se haga el trámite de sucesorio y por el tiempo si yo tengo una concesión y fallece en unos 50 años mis hijos pueden heredar con el tiempo que me falte de la concesión, porque el plazo de la concesión se establece a 25



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

años, no se pueden otorgar por 10 por 5 por 15 hasta 25 años, prorrogable una única vez o sea al final lo que la concesión podría dar máximo son 50 años, que pasa después de 50 años posiblemente los hijos de los concesionarios quieren permanecer y no hay ninguna restricción por parte del estado pero tramitara una nueva solicitud de concesión donde se valora si se otorga o no, hay una excepción en el caso de los servicios comunales en eso la concesión sería directamente de 50 años.

Aquí hay un tema importante previendo que la concesión puede servir de garantía para alguna entidad financiera, las inversiones que se pueden hacer normalmente pueden ser de largo plazo un crédito de una vivienda, de un local, a 25 años plazo o a 30 años plazos la inversión.

Qué pasa si lo que tengo de concesión son 10 años, porque eran 25, han transcurrido 15 me quedan 10 y la inversión el Banco me la está dando a 25 años plazo, en ese momento se considera que el plazo se prolonga automáticamente hasta por el periodo de la deuda, que la entidad financiera sienta esa facilidad de que se pueda otorgar el crédito, pero si no pueden pasarse los 50 años.

¿Qué requisitos están pidiendo?, los requisitos son relativamente sencillos, una solicitud que se llena en la oficina del Instituto, foto copia legible de la cedula o de la cedula de residencia, lo faculta para realizar actividades dependientes, un lugar para recibir notificaciones, un pago de una inspección que aproximadamente anda en ¢10.000 o ¢12.000, aquí muy importante el plano catastrado, ¿Por qué?, porque hay que tener certeza de la ubicación de los terrenos. El Instituto de aquí de hace varios años tramitaba arrendamientos y los inspectores que hacían, estoy hablando de hace como 15 o 20 años, en una hoja en blanco con una regla hacían un cuadro y se justificaba el arrendamiento, eso ha generado un montón de desorden inclusive la Municipalidad y el instituto fueron condenados por la Sala Constitucional en un recurso de amparo que nos obligaba a velar por el ordenamiento urbano, la manera de tener certeza es un plano catastrado que sea visado por la Municipalidad.

Este visado por la Municipalidad es muy importante, a la Municipalidad le corresponde definir, anchos de calles, vías públicas, tamaños mínimos de los terrenos, aquí en algún momento hace tiempo hasta había conflictos serios porque en algún momento había un arrendamiento de 65 metros con patente y todo para un local comercial.

Visado Municipal eso es competencia Municipal, dice que el ancho de la calle es de 7, 14,15 o 20 metros, en el caso de que el terreno se halle frente a una ruta nacional, también se le va a pedir un visado del Concejo Nacional de vialidad y en el caso que el terreno este próximo a la línea de frontera un visado del IGN, donde determine si efectivamente no está del lado panameño.

Precisamente hoy en la mañana el topógrafo anda en el lado de San Vito verificando una denuncia, efectivamente la casa está en ambos lados no tiene arrendamiento ni siquiera lo está pidiendo, ahí hay un tema de IGN, porque inclusive se determina que los mojones están corridos, entonces precisamente en esos casos es importante si se da o no concesiones. Pero



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

también ahí hay un tema que en algún momento se ha planteado el área totalmente adyacente a la línea de frontera o sería más bien un área de interés público, un tema que hay que definir.

Luego en el caso de personas jurídicas adicionaron lo anterior, pero tienen que aportar certificación de la personería jurídica en el caso de sociedades con fines de lucro, una certificación de la titularidad de las acciones con vista al libro de accionistas, porque también hay que recordarse si una sociedad anónima su capital hace un años es más de 50% de extranjeros pues tiene un impedimento.

A parte de esto otro requisito es la publicación de un edicto en la gaceta, un aviso, para escuchar cualquier oposición que pueda existir, en el caso nuestro la primer contratación de publicación de edictos se hizo el lunes, esperamos que en cuestión de un mes estar tramitando las primeras 35 concesiones, se contrató no ha salido en la gaceta porque tarda como 10 días, es todo un tema sencillo.

El Instituto para hacer estos trámites contrató y le fue autorizado por la autoridad presupuestaria 13 plazas, ellos entraron a trabajar el primero de marzo, otros entraron hace un mes para constituir un equipo que empieza a trabajar en la revisión de expedientes, las inspecciones, dentro de ese equipo tenemos un topógrafo con un asistente, una abogada con un asistente, el resto personal de oficina y personal de campo, con ese equipo tal vez no sea suficiente para atender la demanda, pero por lo menos fortalece la capacidad institucional para empezar a dar respuesta, inclusive se diseñó un procedimiento para que sea sencillo, el visado del CONAVI lo vamos a gestionar nosotros, porque son tramites que hay que hacer en San José el que llega le dicen venga hoy y vuelve entre 10 días o 15 días, eso se va a gestionar por parte del Instituto lo mismo lo del IGN lo que se está dejando a cargo de cada solicitante pues es el de la Municipalidad, tratando de que el usuario tenga la mayor facilidad.

Aquí también quiero aprovechar en esto de la facilidad que el Instituto ya lícito se está adjudicando la reparación o reconstrucción de unas instalaciones en Paso Canoas que es donde estaba el gusano barrenador se estableció un convenio con SENASA y ahí se va a instalar la oficina de concesiones porque el movimiento es muy grande, imagínese que la oficina de Laurel antes de que entrara en vigencia el reglamento de enero a abril atendió 1600 personas, ahora ya el reglamento y que empieza el movimiento hay muchísimo más gestión, lo cual hace también que Laurel no sea el mejor lugar. Esperamos que esas reparaciones se terminen pronto ahí se están invirtiendo 86 millones de colones, porque se va a hacer eso nuevo, para también darle esa facilidad.

En el caso hay un tema importante el precio que hay que pagar por la concesión se está basando en el mapa de valores del Órgano de Normalización Técnica de la gestión de tributación, o sea la plataforma que está utilizando la Municipalidad con todos los ajustes que ellos le hacen porque el órgano de Normalización Técnica, valoran las propiedades si cuando una propiedad se sale un poco de contexto se le hacen unos ajustes. Sobre ese monto en el caso de concesiones de uso habitacional se cobrara el 0.15% del valor del terreno y en los otros usos un 0.25%, aquí hay que hacer una excepción en el caso de las concesiones de uso agropecuario no se puede aplicar la plataforma de valores del Órgano de Normalización



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

Técnica, porque es una ley que lo está impidiendo por la variación de valores entonces lo que se está aplicando es la plataforma de los valores Municipales promedios que tenga la Municipalidad para uso agropecuario, pero resulta que la Municipalidad en terrenos de franja fronteriza no tiene valores para uso agropecuario, entonces lo que se planteo fue los predios agropecuarios adyacentes a la línea de frontera cual es el promedio de valor de esos terrenos que estén reportados en la Municipalidad de uso agropecuario y sobre eso el 0.15%.

Ahora las organizaciones comunales no pagan absolutamente ningún derecho de concesión y los casos las personas físicas que se encuentren en condición de pobreza pagaran únicamente la cuarta parte de lo que ordinariamente le correspondía pagar, o sea aquí hay un tema de que realmente los valores pretenden no sean en ningún momento exagerados más bien ser muy consecuentes con la realidad y con una necesidad de desarrollo que tiene la región.

Por supuesto que las concesiones se pueden extinguir porque vence el plazo y no se prorroguen y la posibilidad de ejecución o actos de disfrute para el motivo que se otorgó la concesión, por la pérdida de categoría del residente permanente, por renuncia, por no aprobarse la prorrogación y se puede cancelar también por parte de pago de los cánones y por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la ley de tierras, la ley del Instituto de Desarrollo Rural, también si existiese resolución firme judicial para el concesionario por delitos contra la ley de psicotrópicos o vinculados con terrorismo o infracciones tributarias, pero también por razones de utilidad pública o seguridad pública como se considere.

El estado no puede perder tampoco su condición y si hay un interés público se pierde el derecho de concesión, en el caso del fallecimiento del concesionario en un plazo máximo de 6 meses después de que falleció el concesionario los herederos no abren el sucesorio, esto se incorporó porque en este país a veces falleció la persona y pasan uno, dos, tres, cuatro y más años y no se abre el sucesorio o la Mortual en este caso no podemos tener un terreno sin un responsable se da un plazo de 6 meses, sino se abrieron en 6 meses se extinguió la concesión básicamente hay algunos otros aspectos de procedimientos administrativos que se nos haría bastante largo el tema de irlos comentarios, sin embargo los aspectos fundamentales son esos.

Aquí yo hacía un llamado hace unos días en una sesión, que la Municipalidad tiene que tener una posición fundamental en cuanto al ordenamiento urbano, si en algún momento la Municipalidad logra establecer franja fronteriza, entonces un plan regulador va ser un elemento fundamental para ir determinando que tipos de concesiones, porque podría ser de uso comercial entonces solo concesiones de uso comercial estarían en ese sector, igual como todos, entonces son aspectos que quedan pendientes.

Pero si hay un aspecto importante, el reglamento permite empezar ya a resolverle a todo ese montón de pobladores que en este momento no pueden tramitar un bono de vivienda porque no tiene arrendamiento, no tienen nada, ni si quiera una prevista de agua porque si no tienen algún derecho no les otorgan una prevista de agua y ahora ni la electricidad. Entonces crea ese mecanismo que nos permite solventar ese problema, nos hemos propuesto que todos aquellos expedientes que estaban casi listos se les diera un trámite de prioridad, por eso decía



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

que para un mes o un mes y medio ya se puedan tener aprobadas las primeras concesiones se viene trabajando en un paquete grande importante y ahí por supuesto es necesarísimo la colaboración Municipal. En este momento se están sacando planos certificados 150, para que lo hagan llegar a la Municipalidad para el visado Municipal, poder establecer un mecanismo que permita esos visados es fundamental.

El SINAC en el caso de todo ese sector de Canoas y La Cuesta, hace varios años se hizo una clasificación de patrimonio natural del estado ya lo tenemos, no tenemos que estar solicitando con cada usuario porque ya nos la dieron, ya se hizo un montaje de ahí por supuesto la importancia de tener un topógrafo del equipo, porque plano que se presente, plano que una vez se confronta si no hay patrimonio, seguimos adelante, ese problema si lo estamos teniendo en el sector de Coto Brus, porque el SINAC no nos ha hecho la clasificación, entonces el cuello de botella que vamos a tener allá y aquí Don Olivier creo que ustedes nos debe meter el hombro con el SINAC para que haga una clasificación del patrimonio de toda la franja fronteriza, no caso por caso como se tiene acá, en este momento para el sector de abajo el cuello de botella que tenemos es la clasificación de Acueductos y Alcantarillados porque recuerden que el Instituto puede otorgar concesiones primero separando lo que le corresponde Acueductos y le hemos insistido a Acueductos que nos diga cuales son las áreas de interés de ustedes por protección y a la fecha no hemos tenido respuesta.

Entonces de momento se nos va a presentar un problema para los técnicos, al final que hemos hecho, mire muchachos ustedes ven cualquier naciente, cualquier fuente de agua dentro del terreno o aledaño ven ese casos en suspenso porque tampoco podemos asumir una responsabilidad hasta no tener la clasificación de Acueductos y Alcantarillados.

Otro tema también con acueductos que tratamos de solventar con el reglamento es que Acueductos se ha mantenido en una posición de que las previstas de agua de franjas fronteriza deben de quedar a nombre del Administrador del terreno o sea a nombre del INDER, imagínese lo que sería para el instituto que tenga todas esas previstas a su nombre, primero que nada nosotros no podemos avalarlas, la ley de presupuesto no nos permite dar avales a particulares y tampoco el día de mañana la Contraloría nos agarra así y cómo vamos a comprometer presupuestos por servicios que no está disfrutando la institución, pero eso es una posición de acueductos. En el reglamento se incorpora que los prestadores de servicios de agua potable podrán autorizar previstas de agua a nombre de los concesionarios, para que también asuman la responsabilidad y se pueda obviar este problema.

El reglamento insisto no es perfecto, recogió durante 5 a 6 meses una gran cantidad de observaciones que se incorporaron, en lo general nos sentimos satisfechos porque tenemos un instrumento que nos permite en este momento dar una respuesta a esa gran cantidad de personas que están solicitando algún derecho, algún reconocimiento sobre las áreas de franja fronteriza, se ha quedado el equipó para darle respuesta y en ese sentido también somos conscientes como toda norma jurídica está sujeta a eso, mejorando con el tiempo, de momento hasta donde hemos avanzado no hemos tenido problemas, también considerando un tema de que ya el Instituto venia tramitando arrendamientos muchos procedimientos ya estaban establecidos no había problemas, más bien ahora se procuró simplificar y también



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

dotar de un instrumento que no sea solamente un mecanismo que genere un derecho para una persona, sino que le sirva para favorecer el desarrollo, entonces creando esas condiciones es que estamos con este procedimiento.

El Señor Regidor Álvaro Ruiz Urbina, manifiesta que sucede si un Concesionario no paga los bienes inmuebles a la Municipalidad, que sucede cuando la Municipalidad le va hacer el cobro judicial quien va a responder.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que la Municipalidad ejercería su derecho que la ley lo faculta para hacer un proceso de cobro y que estaría respondiéndole ahí la Concesión, el día de mañana en ese proceso de cobro puede ser que ese derecho de concesión pase a manos de la Municipalidad, porque el usuario o el concesionario no pago.

El Señor Regidor Álvaro Ruiz Urbina, manifiesta que sucede si yo soy concesionario y tengo una casa que tiene un valor de 20 millones que un Banco me otorgo un préstamo para construirla y después me vuelvo moroso y no pago ¿qué sucede?, ¿a quién le cobra el Banco?

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que si el Banco le dio de garantía la concesión sencillamente el Banco como entidad financiera, aquí se consideran Bancos del sistema bancario nacional no bancas privadas, el Banco hace el proceso de cobro y puede adjudicarse la concesión y la concesión puede pasar al Banco o aun remate a un tercero, pero ese tercero si tendría que cumplir los requisitos como concesionario, pero el individuo estaría perdiendo su concesión y por su puestos su casa y bienes. Para aclarar el Banco ni ninguna entidad puede percibir el terreno porque es del estado eso bienes del terreno hay una prorrogas activa de los bienes de dominio público que son inembargables, entonces el terreno como tal no puede ser objeto de ninguna medida por cobro lo que se graba es el derecho.

El Licenciado Carlos Viales, Alcalde Municipal, felicita al Licenciado por la explicación y por estar con nosotros, con relación al plan regulador nosotros estamos en un 40% hay unas cositas que estamos emendando para poder continuar. Como haríamos con el palan regulador que son terrenos inalienables y que nosotros, ejemplo Barrio San Jorge, el plan queda como área habitacional y resulta que la fuerza pública tiene un terreno ahí donde va a construir un edificio que reúne ciertas condiciones para uso de ellos, como haríamos para engranarlo ahí en el plan regulador, en caso de que ya el plan estuviera finalizado, si se contrapone a lo que determina el plan y cuando el derecho de concesión dice de que está por encima de cualquier circunstancia el interés del estado.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que aquí hay un tema tal vez muy general el plan regulador entra en vigencia cuando se aprobó de ahí hacia adelante, mientras no haya plan regulador no hay impedimento.

El Licenciado Carlos Viales, Alcalde Municipal, manifiesta que eso lo tiene claro, pero pensado a futuro por ejemplo que nosotros ya tengamos el plan y en Barrio San Jorge quieran



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

construir un edificio, que tengan la concesión y que sea parte del estado, un ejemplo hipotético.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que aquí hay un tema si la concesión se otorgó.

El Licenciado Carlos Viales, Alcalde Municipal, manifiesta que no, que por ejemplo el estado, digamos que Control Fiscal quiere hacer un edificio para uso de ellos y resulta que lo van a construir de acuerdo al plan regulador es una área habitacional.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que sencillamente la Municipalidad no le daría permiso de construcción y aunque tenga una concesión no la podría utilizar porque también entra la normativa Municipal, porque a la Municipalidad aunque sea franja fronteriza tiene que dar permisos de construcción, tiene que dar permisos de funcionamiento, patentes, entonces al final si la persona no puede utilizar el terreno para eso sería una causa leve que la concesión se extinga.

El Licenciado Carlos Viales, Alcalde Municipal, manifiesta que me llamaba la atención porque dice que de acuerdo al artículo cuatro, que las instituciones públicas no tendrán ninguna restricción en cuanto a las concesiones en cuanto a la concesión se le limitaría por ahí.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que no se da una entidad pública, nada más aproveche todo el tiempo que ustedes quieran, empezando por la Municipalidad, pero por supuesto si yo no tengo permiso de construcción. Entonces no se pierde el tema de la dirección como Gobierno Local que tiene la Municipalidad.

El Señor Regidor Alfonso Padilla Campos, manifiesta que en el caso que expuso el señor Alcalde de ejemplo, no se le da permiso a esa institución para construir, pero si ya la misma está construida.

El Licenciado Carlos Viales, Alcalde Municipal, manifiesta que ya eso no.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que la norma no puede ser retroactiva, si ya está, ya está.

El Señor Regidor Cristian García Miranda, manifiesta como se va a regular las propiedades que tienen escritura dentro de la milla fronteriza, ¿Cómo se piensa regular?

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta hay una realidad, el criterio de la Procuraduría ratifica la posición que se venía manejando en la institución de que la afectación en la franja fronteriza deja una excepción aquellos casos de títulos legítimos en este momento reconocidos como título legítimo que aunque estén dentro de los dos mil metros y no lo consideramos franja fronteriza es el caso de Laurel y alrededores, inclusive la Contraloría dijo en un dictamen del 2007 que no se construyera



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

nada ahí pero ya nos liberó, ya que se reconoce que es un título legítimo que fue reconocido en el tratado limite Costa Rica Panamá, existen una seria de escrituras y algunas de esas escrituras son individuales, fueron otorgadas por procesos de información posesoria por los juzgados con información de planos no tan correctos y también algunos que en algún caso entregó el Instituto por los proyectos de titulación porque se alteró los planos, lamentablemente estos casos no pueden ser reconocidos, la Procuraduría y la Contraloría ordenan y en varios casos se están iniciando procesos de lesividad en el Contencioso Administrativo para que se determine que ese título fue otorgado irregularmente. En el caso donde fue entregado por la vía judicial se está preparando un expediente para presentarlo al juzgado el análisis de mejor derecho del estado, son casos particulares, ya el Instituto ha anulado algunos títulos, si hay casos donde se les ha explicado el problema de los títulos pero este reglamento no puede reconocer ni avalar títulos ilegítimos en franja fronteriza.

El Señor Regidor Cristian García Miranda manifiesta que sería bueno educar a las personas en cuanto al pago del impuesto de bienes inmuebles.

El Señor Regidor Alfonso Padilla Campos manifiesta el caso más singular lo tenemos en el Distrito de La Cuesta, de la Brujita para allá hay 3253 hectáreas tituladas que son segregadas de la escritura madre de Chiriquí Land Company pero en 1952 el abogado Francisco de Pavula Amador Sibaja llevo a la Cuesta con un equipo y levanto el 75% del territorio inmerso en la franja fronteriza, lo metió para su trámite en el Juzgado Civil de Hacienda quien lo declaro sin lugar por ser territorio propiedad del estado, entonces Amador invoco las cláusulas del tratado de limite que legalizaba a los panameños que se quedaron tanto en estatus migratorios como las tierras y el juzgado Civil de Hacienda declaro con lugar el asunto ¿Cómo quedaría esto?

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta la Procuraduría lo señalo muy claro título legítimo, si en algún momento hay un reclamo debe demostrar la legitimidad de ese título, habrá que irse a todos los antecedentes para plantearlo y que se valore si existe o no la legitimidad, Don Padilla usted nos ha venido planteando estas inquietudes en varias ocasiones, sería bueno documentar todo eso, en el caso de Laurel la Contraloría nos ordenó recoger esos terrenos empezariamos por Coopeagropal, pero si deberíamos sustentar bien la investigación para tener la certeza porque si no tenemos toda la argumentación no podemos dar por cierta la información.

El Señor Regidor Alfonso Padilla Campos manifiesta el caso de La Cuesta esta facilísimo ya que las personas tienen el documento de escritura pública y tienen el número de expediente y el juzgado que lo tramito, en el expediente encontraran los pormenores y el por tanto que se dio.

El Señor Bernabé Chavarría Hernández, Presidente Municipal manifiesta que este reglamento fue un trabajo arduo se socializo en Canoas y se consultó lo que ayudo mucho a consensuar el reglamento. Aparte de la concesión nosotros vemos el desarrollo de la zona.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que el Instituto en el mes de octubre – noviembre precisamente continuando que el tema de la franja fronteriza es un tema de desarrollo rural territorial con una serie de particulares integro en una sesión varias mesas de trabajo para trabajar temas fronterizos donde se hicieron convocatorias grandes en la UNA, UNED, mesas de salud, concesiones, Salud, Vivienda desarrollo comunal donde se daba una restricción de DINADECO que no lo apoya pero ya se está modificando, producto de esas mesas se han hecho una serie de gestiones buscando el desarrollo en el caso de la mesa de vivienda es el problema habitacional en San Jorge ya hay un perfil inicial que preparo el Ministerio de Vivienda con colaboración de personeros del INVU, tenemos un temita legal por resolver que está próximo a entrar a Junta Directiva para continuar con el proyecto habitacional de manera que se hagan los estudios y se cumplan con los requisitos, pero también el Instituto ha venido viendo como apoya el desarrollo, hay un tema económico, actividades productivas, nosotros estuvimos en una sesión en la aduana, donde pasamos tres horas hablando de la necesidad de crear un Plan de acción para el desarrollo y mucha gente dijo sino tenemos títulos no hacemos nada pero una señora se paró y dijo mientras discutimos nuestras familias se mueren de hambre y eso genero varios elementos que nos han permitido establecer algunos proyectos, entre esos proyectos están articular con la Municipalidad algunos aportes importantes mediante transferencias para este año estamos esperando una transferencia de 70 millones de colones para la base del proyecto Plaza de la Mujer, otro puente en las Vegas, ya se terminó un proyecto en Altos del Brujo, la idea es seguir apostando al desarrollo, pero no es que el Instituto viene a suplir la labor municipal, sino es complementar si el día de mañana hay que hacer una obra se tiene que pensar que es para el desarrollo del cantón, la idea es que no solo sea el Instituto sino que se articulen esfuerzos con una serie de instituciones.

El Señor Bernabé Chavarría Hernández, Presidente Municipal manifiesta con este reglamento se le da el fin a los arriendos y le abre las puertas a las Concesiones, quisiera preguntar que va a pasar con el terreno de Hogares Crea y lo otro es sobre el precario que esta por el terreno de Don Marcos.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta con respecto al precario que está en la calle hay un anteproyecto del Ministerio de Vivienda sobre un terreno en particular, que venía de un arrendamiento era una empresa de Responsabilidad Limitada que tenía ese arrendamiento y que fue extinto, ellos han planteado el interés en seguir con el derecho, para poder disponer del terreno debemos rechazar la solicitud, este reglamento nos vino como norma y con base en eso se está tramitando un proceso en Junta Directiva, pero no puedo dar a conocer más, pero si está en trámite, a fin de que el anteproyecto del Ministerio de la vivienda se pueda continuar.

Con respecto al terreno de Hogares Crea había una solicitud de la Municipalidad nada más que la Junta Directiva no la autorizo porque era el momento donde no teníamos certeza si éramos o no competentes posteriormente, hubo una propuesta de solicitud de la Policía de Fronteras porque ocupaban ubicarse precisamente esa semana se les envió una nota para que indicaran si lo iban o no a ocupar porque la idea es que se dé instituciones públicas, tenemos peticiones de una serie de instituciones pero la idea es que sean instituciones públicas.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

El Señor Sindico William Jiménez Hernández manifiesta ustedes son los que llegan a donde el propietario del terreno a indicarle que el título de escritura será una concesión porque está mal otorgado.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que si el INDER. Que en el Laurel no hay ningún problema.

La Señora Regidora Marielos Castillo Serrano hace referencia al Terreno de Hogares Crea, creo que nosotros tenemos necesidad de tomar en cuenta a Barrio San Jorge de manera que se ubique ahí un centro de formación como medida de prevención para atender a los jóvenes y adolescentes de la comunidad, siento que al Ministerio de Seguridad Pública se le han dado oportunidades pero siento que es meritorio que ese lugar se le dé a una institución Productiva en San Jorge para hacer actividades productivas con los jóvenes para sacarle provecho a los jóvenes.

El Síndico José Abel Gómez Gómez manifiesta que le había propuesto al Concejo que se tomara un acuerdo para hacer de ese terreno un proyecto con la Asociación de Desarrollo, exactamente lo que dice la compañera Marielos, porque ese local se debe aprovechar de la mejor manera por la comunidad.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que el tema de las instituciones se está tratando que sea totalmente coordinado porque también tenemos petición de la Aduana hay un tema de proyección y que se debe tener en cuenta para buscar lugares de reubicación pero es un tema que no solo le corresponde al instituto sino que se debe hacer de manera organizada.

El Señor Regidor Cristian García Miranda ¿Cómo hace una Asociación o Comité Organizado para acceder a los recursos del INDER para adquirir recursos?

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que el Instituto tiene varios programas pero quien lo determina es el proyecto si el proyecto es viable vemos si la organización tiene la condición de desarrollarlo, si se aprueban las dos cosas va para adentro, entonces no hay una propuesta lo que se valora es el proyecto, cuando hay grupos interesados se pueden acercar les facilitamos las guías de cómo desarrollar un proyecto.

El Señor Regidor Cristian García Miranda manifiesta que el terreno de Hogares Crea es grande, ahí se pueden colocar varias instituciones y se hace algo grande y que se trabaje en conjunto.

El Licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director Regional INDER manifiesta que esa es la idea, la Fuerza Pública está pidiendo solo una parte no la totalidad, lo que pasa es que la totalidad está invadida y ocupamos ejecutar el proyecto para poderlos reubicar.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

El Señor Bernabé Chavarría Hernández, Presidente Municipal agradecerle a Don Álvaro por la visita y la exposición brindada sobre el reglamento.

Se recibe al Señor Olivier Jiménez Rojas, Diputado Liberación Nacional, Asamblea Legislativa de Costa Rica.

El Señor Bernabé Chavarría Hernández, Presidente Municipal manifiesta me gustaría escuchar a don Olivier porque cuando vinieron los representante de Paso Canoas me preocupo por eso solicite la presencia de Olivier, porque he estado viendo el reglamento y la propuesta de Don Olivier, en lo personal lo he analizado y en cierta parte hay cosas que se parecen pero en otras hay discrepancias, pero este proyecto es preocupante porque no nos consultaron nada al respecto y la gente nos preguntan que hemos hecho al respecto. No estamos diciendo que su proyecto sea malo pero debieron haber hecho un proceso para socializarlo primero antes de meterlo a la Asamblea Legislativa.

El Señor Oliver Jiménez Rojas, Diputado felicitar a este Concejo Municipal porque se han unido y están trabajando conjuntamente por el Cantón.

Aquí habemos compañeros que anduvimos muy de cerca con el tema de la milla fronteriza fue de mucha lucha pero logramos llegar a un primer debate, fue un todo un trabajo de organización y sacrificio, pero se hizo con el fin de que la gente tuviera una escritura, pero no se pudo porque la Sala Cuarta se pronunció en contra consideraron que la parte técnica no estaba bien estructurada, la Sala Cuarta ni la Procuraduría, ni Gobernación ni Seguridad Pública, Ministerio de Relaciones Exteriores estaban de acuerdo por el fondo. Los asuntos demaniales y del patrimonio del Estado y vieron la negatividad en la zona fronteriza, ante esta situación me puse a pensar y ver que podíamos hacer y dentro de los aspectos principales era que nos preocupaba que un decreto ejecutivo se echará abajo el decreto, afectando lo que estaba hecho y que se venía trabajando, entonces pensamos que era conveniente que las concesiones se justificaran con una ley, pero este proyecto de ley apenas está pasando a la Asamblea Legislativa no se ha pasado a comisión por lo tanto no se puede mandar a consulta a las Municipalidades y demás, esto puede traer errores pero sin embargo como decía el compañero del INDER vienen un montón de cosas establecidas en esto, una de las diferencias es que se está pidiendo esa que el decreto se haga una ley para las concesiones, que tenga un rango legal para que el día de mañana un decreto no quite lo que ya está.

Aspectos generales:

En vista que la Sala Constitucional dejo claro que no es procedente tramitar un proyecto de ley referido a la titulación de terrenos que se encuentran en la milla fronteriza la posibilidad que nos queda para asegurar la estabilidad de las familias es la Concesión.

En este Sentido el Gobierno por medio de un decreto ejecutivo emitió un reglamento para propiciar las concesiones.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

Concesiones: es una figura que solamente puede darse vía ley de la República como autorización a una entidad pública para que las administre. En este sentido pienso que el decreto no alcanza para el otorgamiento de la concesión.

Por tal razón redactamos el siguiente proyecto de ley para elevar a rango de ley la figura de Concesión de la franja Fronteriza, en otras palabras estamos elevando al Rango de Ley lo actuado por el Poder Ejecutivo, con esto tenemos dos objetivos puntuales:

Evitar las posibles inconstitucionalidades en el trámite del decreto, proteger los derechos de los beneficiarios en el sentido de que el trámite de la ley es de rango superior al del decreto y cuando se quiera modificar se tiene que hacer otro proyecto y no como el decreto que en cualquier momento se puede modificar al ingreso de otra administración.

Este proyecto lo único que buscar es dar seguridad a los ocupantes y al Gobierno, no perjudica la Constitucionalidad ni la ciudadanía.

Es una iniciativa que atiende las advertencias de la Sala Constitucional en materia de Concesiones.

Estoy de acuerdo en que la construcción de este proyecto debe ser participativa y por esto le doy la posibilidad al Concejo Municipal para que me indique cuales son las organizaciones que quiera que se consulte y redactamos la moción para que el trámite y la discusión se tome en cuenta en la posición de las organizaciones.

Podemos trabajar en conjunto para mejorar la iniciativa que no tiene otro fin que beneficiar a la población de la zona. Hay algo muy importante que mencionar:

El artículo 1, indica que esta Ley tiene como objeto, establecer un régimen especial de concesiones para dar seguridad jurídica a los ocupantes actuales y arrendatarios ubicados en la franja fronteriza con la República de Panamá y Nicaragua, que cumplan con los requisitos y condiciones establecidas en la ley.

Artículo 2.- Demanialidad de la franja fronteriza.

Los terrenos comprendidos en una zona de dos mil metros de ancho, a lo largo de la frontera con las república de Panamá y Nicaragua, sobre el que se establecerá este régimen especial de concesiones, constituyen parte del patrimonio nacional, pertenecerán siempre al estado, son inalienables e imprescriptibles y no son susceptibles de ser adquiridos por denuncia o posesión, de conformidad con lo establecido en el artículo 7, inciso f) de la Ley N°. 2825 de 14 de octubre del 1961.

Su uso y aprovechamiento se regirá de acuerdo con las disposiciones contenidas en la presente ley, su reglamento y el plan Regulador. Con respecto al Plan regulador las municipalidades juegan un papel muy importante.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

En el artículo 17.- Mejoramiento de la zona limítrofe.

La municipalidad correspondiente, el INDER, SINAC, y las autoridades y dependencias competentes, deberán dictar y hacer cumplir las medidas que estimaren necesarias para mejorar, preservar y evitar que perjudiquen las condiciones actuales de las zonas limítrofes norte y sur así como sus recursos naturales.

Artículo 18.- Cánones.

Se establece un canon anual correspondiente a la concesión, que pagará el concesionario en favor de la municipalidad correspondiente, que se calculará tomando como parámetro el salario base definido en el artículo 2 de la Ley N° 7337, de 5 de mayo de 1993, de la siguiente manera:

- a) Concesión para uso agropecuario, pagará un canon anual de un tres por ciento (3%) de un salario base cuando el terreno no exceda de diez hectáreas; de 10 hectáreas y hasta cincuenta hectáreas pagará un canon de un 5% de salario base y un terreno mayor a cincuenta hectáreas, pagará un canon del 10% de un salario base.
- b) Concesión para vivienda de uso habitacional un diez por ciento (10%) de un salario base. Para uso habitacional recreativo un 15% de un salario base.
- c) Liso comercial, industrial y mixto pagará un canon anual de un quince por ciento (15%) de un salario base.

Artículo 19.- Registro

Las municipalidades mantendrán un registro administrativo actualizado de las concesiones de la zona limítrofe sur, así como prórrogas, gravámenes u otras • operaciones que se autoricen.

Además de lo indicado en el párrafo anterior, los contratos de concesión, las prórrogas, gravámenes y demás actos, no perjudicarán a terceros sino desde la fecha de su presentación en el Registro Nacional, entidad que deberá disponer de una sección especializada para la inscripción de esos y otros documentos.

Alguna gente que vio esto de algún impacto dijo que las concesiones estarían regidas por las municipalidad no por el INDER, pero este es un borrador, cuando se presenta la ley es un borrador, cuando a la ley se le aplique el artículo 137 que son para reformar cualquier artículo de esto, entonces se mejora el proyecto.

Artículo 22.- plazo.

Las concesiones se otorgarán por un plazo no menor de veinticinco años ni mayor de cincuenta años y deberán indicar el canon a pagar de acuerdo con la explotación que se haga y su forma de pago. El Reglamento de esta Ley establecerá la forma de tramitar la solicitud, las modalidades de la concesión, el canon a pagar en cada zona de acuerdo con sus



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

circunstancias y, en forma especial, con la diferente situación de los pobladores o habitantes de la zona, así como cualesquiera otras disposiciones que se estimaren necesarias para regular las relaciones entre las municipalidades y los concesionarios.

Artículo 23.- Clasificación de las concesiones.

Las concesiones se clasificarán de acuerdo con la modalidad de explotación de que será objeto el terreno, de la siguiente manera:

a) **Concesión para uso agropecuario.**

Comprende aquellos terrenos con un área máxima de cincuenta hectáreas, destinados a ejercer en ellos cualquier actividad relacionada con la producción de materias primas, ya sean estas agrícolas o ganaderas.

b) **Concesión para uso comercial.**

Comprende aquellos terrenos con un área máxima de dos hectáreas, destinados a ejercer en ellos la compra, venta o intercambio de cualquier tipo de bienes y servicios.

c) **Concesión para uso industrial.**

Comprende aquellos terrenos con un área máxima de veinticinco hectáreas, destinados a ejercer en ellos, las operaciones necesarias para la obtención, transformación y transporte de productos naturales a artificiales.

d) **Concesión de uso habitacional.**

Comprende aquellos terrenos con un área máxima de diez mil metros cuadrados, destinados a la construcción de viviendas a ser ocupadas directamente para el concesionario o su núcleo familiar.

e) **Concesión de uso mixto.**

Comprende aquellos terrenos con un área máxima de cincuenta hectáreas, destinados a ejercer en ellas cualquier tipo de combinación de las actividades agropecuarias, comerciales, industriales o habitacionales. En estos casos el uso de cada parte del terreno, será determinado de acuerdo con la inspección de campo que deberá realizarse para tales efectos.

f) **Permiso de uso de servicios públicos.**

Sin limitación de cabida, comprende aquellos terrenos que las Instituciones del Estado, requieran para la prestación amplia y efectiva de los servicios que presten.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

Viene muy completo, esto quiere decir que el decreto del INDER y eso vienen de la mano, pero una vez que se discuta y se lleve a una comisión y se le aplique el artículo 137 y se reforma, es darle el rango de legalidad a las concesiones para que ningún otro gobierno lo quite.

Quería decirles que esto era para que ustedes me ayuden porque a mi parecer esto debe pasarse a una Comisión de Municipalidad para que sea analizado y que a ustedes se les pida las recomendaciones necesarias. Esto con respecto a la gente que lo vino a plantear, la idea es darle carácter legal a este decreto ejecutivo del INDER y hay que agradecer el trabajo y el esfuerzo que hicieron ustedes.

El Licenciado José Mario, Asesor del Diputado Jiménez manifiesta que iniciamos el primer proyecto que se aprobó en primer debate en la Asamblea por iniciativa de Don Olivier para que los terrenos de la Milla Fronteriza se titularan, en lo personal conozco esta lucha desde el inicio porque fuimos los primeros que iniciamos el proyecto y que culminó con el primer debate y que la Sala lo declaró inconstitucional, he estado muy identificado y he venido mucho con otros diputados para que vieran la situación en el sitio, además le tengo mucho cariño a la zona y al proyecto. Quisiera aclarar porque la Sala lo declaró inconstitucional.

La Sala lo declaró inconstitucional porque no se había fundamentado en criterios y estudios técnicos, que no se había definido el tema indígena y las reservas naturales, el problema es que cuando la Sala declara inconstitucionalidad por procedimiento es vinculante para la Asamblea y si la Comisión de Consultas de Constitucionalidad no lo pudo subsanar ahí fue donde murió esto, hace poquito fue cuando la comisión dijo que no podía arreglarlo. La Sala también alegó por principios de Seguridad y Soberanía, cuando esa reserva se aprobó y limitaba la titulación en la zona fronteriza, pero ya eso quedó atrás. Pero la Sala si lo considero, y la Sala se extralimita.

Este proyecto va de la mano con el decreto del INDER, varía en algunas cosas, pero si ustedes los ven todo es muy necesario y aclara algunos temas de la Sala Cuarta, creo que el proyecto va muy de la mano con el decreto.

Con el decreto y con esta ley se pretende dar concesiones, es más importante un proyecto de Ley que un decreto, esto vendría a darle más seguridad jurídica a las personas de la franja fronteriza, con este proyecto se podrá permitir que la concesión sirva de garantía para obtener créditos hipotecarios, y así otros, que tengan derechos como cualquier otro ciudadano, el proyecto está aquí, tiene un número de expediente pero aún no ha sido asignado a ninguna comisión y cuando se empiece a discutir el proyecto se podrán hacer las modificaciones y las consultas del caso.

El Señor Oliver Jiménez, Diputado manifiesta que esta anuente a venir cuando ustedes así lo requieran, me pongo a la orden de ustedes, decirles que he estado pendiente de las cosas de este Cantón, en estos dos años ha pasado muchas cosas.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

El Señor Regidor Ever Arburola Olmos manifiesta que pasaría si ese proyecto de Ley sale a flote, no se puede pensar en una escritura.

El Señor Oliver Jiménez, Diputado manifiesta cuando hay bienes demaniales, hay refugios de doscientos metros, cuando afectan otras instituciones, ya las escrituras no se pueden dar, entonces pensar en un título de propiedad es muy difícil, la figura que cabe en este momento es la concesión. Le quedarían por ley las concesiones a la franja fronteriza habría algo legal porque el decreto lo pueden cambiar en cualquier momento.

Hay cosas que no son imposibles pero como ha sido tan imposible, ha sido muy negativo y uno se frustra un poco por la negatividad, se puede intentar pero uno sabe que ese paso es difícil porque la misma comisión que se nombró para ver asuntos de inconstitucionalidad en la Asamblea Legislativa fue la misma que lo archivo para no aprobarse en el segundo debate, son un montón de cosas que han pasado.

El Señor Sindico José Abel Gómez manifiesta que Don Olivier ha sido un apersona excelente, nos acompañó con Don José Mario en toda la odisea de la titulación, José Mario acaba de decir porque el proyecto no pasa, que tal si los vecinos de Paso Canoas presentan un nuevo proyecto y se hacen las correcciones, la preocupación de los vecinos de Paso Canoas es que al convertirse en ley se pierde el título de propiedad.

El Señor Oliver Jiménez, Diputado manifiesta tiene razón, hay cosas que se pueden intentar y podrían ser, si los problemas demaniales se pueden arreglar, se podría pensar en una titulación, pero si es complicado porque ya se emitió un criterio, pero si se sacara el rato, se arregla y presenta como es sería importante.

El Señor Sindico José Abel Gómez manifiesta porque no se presenta otra vez antes de que usted presente ese proyecto de ley.

El Licenciado José Mario, Asesor del Diputado Jiménez manifiesta que eso no quita que el día de mañana podría presentarse el otro proyecto y se derogaría esta ley.

El Señor Oliver Jiménez, Diputado manifiesta esto apenas está iniciando tendría que hacerse las consultas, hay cosas que no son imposibles pero si se quiere trabajar en eso se puede hacer, esto lo tenemos como una opción por todo lo que se ha hecho.

El Licenciado Carlos Viales Fallas, Alcalde Municipal manifiesta siento que a Don Ever no le entendieron la pregunta y siento que no le contestaron como lo consulto. El asunto es este, si este proyecto de Ley llega a constituirse en ley, es una ley de la república y por equis circunstancias los vecinos en algún determinado quieren presentar otro proyecto de ley que le de títulos de propiedad a los terrenos de la zona fronteriza y por cuestiones de cambio estructural y de pensamiento de la Sala Constitucional les aprueba que se pueda titular, esta ley eliminaría esta o que.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

El Licenciado José Mario, Asesor del Diputado Jiménez, manifiesta en la misma ley se derogaría la otra.

El Licenciado Carlos Viales Fallas, Alcalde Municipal manifiesta no les cortarían la aspiración a los poseedores de los terrenos de arrendamiento para que sigan luchando para la titulación.

El Señor Oliver Jiménez, Diputado manifiesta que una ley hace que otra ya no tenga validez como para tenerla presente.

El Licenciado Carlos Viales Fallas, Alcalde Municipal manifiesta ahí si les pido con todo respeto a Don Olivier y al Asesor que valore ciertas circunstancias con el INDER, si sería bueno articular con el INDER para ver hasta dónde llegan las limitaciones, las capacidades y la estructura que nosotros tenemos.

El Señor Regidor Cristian García Miranda manifiesta que hay que ser bien claros, y tener las dos opciones, este proyecto de Ley y un nuevo proyecto para la titulación, ahora el INDER tiene que ver cuantas propiedades le quedan, se deben trabajar de la mano.

El Señor Regidor Alfonso Padilla Campos manifiesta sería una mezquindad no reconocer el papel de Olivier Jiménez en la formulación del proyecto Titulación de Franja Fronteriza, ya quien fue quien acogió la redacción y lo metió en la corriente legislativa, desde ese punto de vista si hay una gran injusticia porque si la Sala Cuarta hubiera actuado bien intencionada pero no fue así, aunque haya una decisión de la Sala Cuarta no está escrita en piedra. En estos días surgieron unas polémicas por eso. Don Olivier usted ha sido claro, por lo tanto le sugiero a Don Olivier que hagamos un conversatorio con los interesados en este tema, podemos hacerlo en una de las Salas del Hotel El Descanso.

El Señor Oliver Jiménez, Diputado manifiesta quien lo vio de primera mano pensó que esto ya estaba, que esto era lo último pero es apenas un embrión, no ha ido a comisión, esto puede reformarse, se podría hacer pero como un diálogo porque aquí nadie le está quitando méritos a nadie.

El Licenciado José Mario, Asesor del Diputado Jiménez manifiesta que este proyecto es muy importante porque va ir permitiendo cambiar esa mentalidad que ha habido en el país de que las zonas fronterizas son intocables, pero al haber concesiones las cosas van a ir cambiando ese criterio incluso de la misma Sala y la misma costumbre que hace mucho en el país, con una concesión ustedes van a ir cambiando esa mentalidad de que la zona fronteriza puede ser manejada de otra forma y además esto daría chance a que la municipalidad de Corredores pueda terminar el Plan Regulador para después presentar un proyecto de titulación bien hecho, creo que se ganaría tiempo aprobando este proyecto y por otro lado las municipalidades avanzando en todo lo que debía hacerse y tenerse para un futuro proyecto de titulación.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

El Señor Regidor Álvaro Ruiz Urbina agradece la visita de Don Olivier, me di a la tarea de leer el documento y me di cuenta que usted lo que intentaba era dar un poquito más de seguridad por eso le preguntaba a Don Álvaro Chanto sobre las concesiones que garantías tenían para acceder a la parte financiera y fue claro al decir que si pueden pero no pueden empeñar el terreno pero si la concesión. Después usted menciona que lo que quiso fue reforzar estas concesiones. He entendido su intención porque usted nunca ha actuado en contra del cantón, sé que su intención es sumamente objetiva para tener una garantía de seguir adelante con el proyecto, para que más adelante nadie eche abajo este proyecto, nos están dando una herramienta.

El Señor Oliver Jiménez, Diputado manifiesta ustedes quieren un conversatorio me parece importante que este toda la gente interesada porque ahora ellos se van a interesar en revisar esto y también van analizar porque la Sala Cuarta dijo que no y que podemos hacer.

El Señor Regidor Bernabé Chavarría Hernández, Presidente Municipal manifiesta nosotros tenemos que ser protagonistas del Cantón, es importante la comunicación con su despacho, ya que conocimos este proyecto por segundas personas, como Concejo Municipal debemos reunirnos con la parte jurídica para analizar artículo por artículo, de manera que haya una propuesta clara del Concejo para cuando vayamos a Canoas y así hablar el mismo lenguaje.

El Señor Regidor Alfonso Padilla Campos quiere agradecer al Licenciado José Mario por habernos acompañado cuatro años en la Asamblea y todos lados.

También agradecerle a don Alvaro Chanto porque le ha ayudado al INDER y a la Sociedad de la forma clara y sencilla de cómo explica lo que hace que la gente entienda, además tiene a la gente contenta con lo que se ha logrado, muchas gracias por su trabajo.

El Señor Regidor Bernabé Chavarría Hernández, Presidente Municipal agradece al Diputado Jiménez y a su Asesor por la visita y le pedimos que nos tomen en cuenta cuando haya algún nuevo proyecto.

ARTÍCULO IV.

ACUERDOS: EL CONCEJO MUNICIPAL DE CORREDORES ACUERDA

Acuerdo N°01: Se nombra una comisión especial del Concejo Municipal integrada por Álvaro Ruiz Urbina, Cristian García Miranda, Alfonso Padilla Campos, Bernabé Chavarría y Jorge Jiménez con el objetivo de analizar el expediente 19.974, "ley para crear un régimen especial de concesiones para los arrendatarios y ocupantes actuales de la zona fronteriza con las repúblicas de Panamá y Nicaragua" y presentar las recomendaciones respectivas al Concejo Municipal.



ACTA
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 03
16 de junio del 2016

ARTICULO VI.

CIERRE DE SESION.

Al haberse agotado la agenda del día y al ser las ocho de la noche del día 16 de junio del año 2016, el señor Presidente Municipal, da por concluida la sesión.

Bernabé Chavarría Hernández
Presidente Municipal

Sonia González Núñez
Secretaria Municipal