

CONCEJO MUNICIPAL DE BAGACES

Acta de Sesión Extraordinaria N° TREINTA Y CUATRO celebrada a las 17:30 horas del día jueves 13 de Mayo del 2019, por el Concejo Municipal, en el salón de sesiones de la Municipalidad de Bagaces. Levanta el acta: Marianela Arias León. Secretaria del Concejo Municipal.

Es conforme acuerdo 17-98, publicado en la Gaceta 100 del 28-05-98.

La señora Carla Vincenzi Zúñiga, preside.

REGIDORES PROPIETARIOS:

Carla F. Vincenzi Z

José Alfredo Jiménez

Olga Chaves Vargas

Milton Antonio Ledezma Rojas

Edgardo Alfredo Aragón Solera

REGIDORES SUPLENTE:

Luis Enoc Barrantes Cubero

Mayra Murillo Quesada

Jorge Mauricio Carranza Arias

María Cristina Solórzano Rodríguez

Natalia Salazar Alvarado.....AUSENTE

SÍNDICOS PROPIETARIOS:

Lucía Mendoza Ruíz.....AUSENTE

Wence Esmil Hidalgo López

Ivannia Rosa Vallejos Barahona

Xinia Treminio Pérez

SÍNDICO SUPLENTE:

Pedro González López.....AUSENTE

Marianita Arce Gutiérrez.....AUSENTE

José Pablo Trejos Villalobos

Lucas González Montoya

Nos acompaña el señor Alcalde Municipal, Lic. Alonso González, Lic. Marcos Campos, Lic. Rodrigo Flores, Lic. Francisco Jiménez, Gerente Banco Popular Liberia, y el Ing. Adolfo Sibaja, Topógrafo FEMUGUA.

ORDEN DEL DÍA

PUNTO ÚNICO A TRATAR:

1. Tema “Análisis de la compra del terreno aledaño al Proyecto Eco-turístico Catarata Llanos del Cortés”

Señora Presidenta: Comprueba el quórum, estando todos los regidores propietarios presentes.

Somete a votación variar la agenda para ver el punto de la Modificación Presupuestaria. Quedando 4 votos a favor y uno en contra del Reg. Milton Ledezma. No justifica su voto.

CAP.133 Modificación Presupuestaria N. 07-2019

Señora Presidenta: Cede la palabra al Lic. Alonso González.

Lic. Alonso González: Explica sobre los 5 objetivos que trae la Modificación.

Resumen de los aspectos que se incluyen en la presente variación presupuestaria:

1. *Requerimientos de la Administración General.*
2. *Aspectos necesarios en el servicio Aseo de vías y sitios públicos y Recolección de Basura: Realizar Liquidación a personal por pensión.*
3. *Refuerzo Servicio de Recolección de Basura a alquiler de maquinaria (camión recolector).*
4. *Refuerzos al Servicio Mantenimiento de Edificios: para compra de uniformes a miscelánea.*
5. *Requerimientos Complejos Turísticos (Proyecto Eco-Turístico Catarata Llanos del Cortes).*

Señora Presidenta: Somete a votación verla el próximo martes. Quedando la Aprobación 5 votos positivos. **Acuerdo Unánime Definitivamente Aprobado.**

CAP.134 ANÁLISIS DE LA COMPRA DEL TERRENO ALEDAÑO AL PROYECTO ECO-TURÍSTICO CATARATA LLANOS DEL CORTÉS.

Señora Presidenta: El compañero José Alfredo va iniciar con el tema, dándoles una información general.

Reg. José Alfredo Jiménez: Saluda a todos. Para los compañeros involucrados en la compra, para nosotros este es un tema de muchísima trascendencia para nuestra municipalidad, alguien catalogo este proyecto como el atractivo más importante de la zona de la zona alta de Guanacaste, nosotros estamos muy interesados como Municipalidad en continuar con la gestión turística de este punto, pero también nos debemos de mover conforme lo establezca la ley.

Para nosotros es muy importante que empecemos a dar los pasos para llevar a cabo los trámites que se tengan que llevar para que esta compra se dé; contamos con la posición del dueño del terreno, en donde están abierto a la posibilidad de que nos vendan, ya está la carta aquí donde se explica esto, sin embargo hay varias cosas que nos preocupan y más que una sesión queremos que esto sea un taller o una sesión de trabajo, en donde salgan compromisos puntuales.

Nos preocupa el tema:

- 1) el avalúo.
- 2) ¿Qué requisitos? por eso fue que invitamos al Banco Popular, porque de todos los escenarios de crédito que analizamos, fue quizás el que más nos acercó a la posibilidad de decir que si estamos en la capacidad de realizar la compra del terreno. Pero nosotros como Concejo no somos los ejecutores de la compra, no vamos a tramitar ninguna compra, pero solo queríamos tener un punto de referencia y el Banco Popular fue quien más se nos acercó a esto.
- 3) Del lado de la Municipalidad, nos falta el flujo de efectivo y el estado de resultado del último año del proyecto, porque este último nos dirá si estamos en capacidad de asumir un reto de este tipo.
- 4) Nos preocupa las asesorías que ha tenido la Municipalidad con el IFAM, la UNGL, ¿Qué respaldo hemos tenido?
- 5) Tenemos el levantamiento topográfico.
- 6) ¿Qué requisitos son básicos de presentar ante la entidad crediticia?
En estos momentos no estamos en la capacidad de adjudicar a nadie, porque ni tan siquiera hay un concurso, pero quizás nos pueda decir, ¿Cuál es el respaldo crediticio de la Municipalidad?

Todos estos puntos necesitamos aclararlos, porque con ello trazaremos una hoja de ruta, hasta la fecha no contamos con una, para ir avanzando, aunque sea despacio.

Señora Presidenta: Parte de esta sesión ha sido resorte de la carta que obtuvimos de parte del señor de Burro Blanco.

Lee nota:

31 de Mayo 2019 Heredia

Sres:

Licda. Carla F. Vincenzi Zúñiga Presidenta, Concejo Municipal de Bagaces

Sr. William Guido Quijano Alcalde, Municipalidad de Bagaces

Estimados Señores:

Acuso recibo de su carta fechada 22 de mayo 2019, recibida ayer, 30 de mayo, por correo electrónico.

Si entiendo correctamente su carta, la Municipalidad de Bagaces ofrece comprar la catarata y sus terrenos aledaños con vocación turística, pertenecientes a Pecuaría Burro Blanco S.A, por el precio que establezca un peritaje, independientemente de cuál sea ese monto, y solicita que yo indique si estoy de acuerdo con ese procedimiento.

Antes de indicar la anuencia de mi representada con este procedimiento solicito un acuerdo del Concejo Municipal de que, en caso de aceptar mi representada este procedimiento:

- 1) La Municipalidad de Bagaces se comprometería a efectuar la compra en un plazo razonable en el precio determinado por el peritaje.*
- 2) El perito sería escogido de mutuo acuerdo entre Pecuaría Burro Blanco SA y la Municipalidad de Bagaces*
- 3) El costo del peritaje lo pagaría la Municipalidad de Bagaces.*

Debo indicar que cualquier plazo de la negociación del año 2018 ya venció y que mi representada no tiene compromiso alguno respecto a precio ni opción de compra. No omito manifestar que estoy disponible para cualquier reunión personal con el Concejo que se necesite, siempre que se coordine con la suficiente antelación.

Me suscribo, atentamente: Larry Stewart Postel, Presidente Pecuaría Burro Blanco S.A.

Con esta nota, existe la posibilidad de comprar menos hectáreas y no vernos tan afectado con la parte financiera.

Lic. Rodrigo Flores: Yo coincido con usted, para que comprar 60 hectáreas, conversando con el compañero Vernon, este me decía que si era importante, por el asunto del Corredor Biológico de las Morocochas, pero para los intereses de la Municipalidad ahorita, no es lo que nos interesa, ni lo que nos importa, porque ahorita nos importa capturar esta parte ahí y no tanto terreno.

En el caso de lo que el señor dice, si se hace un avalúo, lo que tenemos es intención de comprarlo, tampoco estamos obligados, como él quiere, si se hace un avalúo y nos tengamos que comprometer, el avalúo es exageración y no podemos pagarlo, no podemos decirles que sí, definitivamente, pero si es razonable el precio y la capacidad de pago nos da, pues, *¡por supuesto!*, el plazo razonable, es el que dicta la ley.

Para este caso aplica la Compra Directa y para esto hay que pedir permiso a la Contraloría General de la República, no es una licitación. El plazo para que la Contraloría dé el permiso puede ser de un mes, pero puede variar, Explica, no hay seguridad de que este plazo sea de todo respetado.

Para hacer el plano se quiere el avalúo, no se puede hacer un avalúo sobre una propiedad que no se tiene certeza de cuál es, para poder hacer el plano, no podemos pagarle a alguien por fuera para que nos haga un avalúo de un propiedad privada, en este caso tendría que ser personas de la institución o de la Federación que realicen el evaluó del terreno, lo mismo aplica para el peritaje, no podemos pagar para que nos hagan un peritaje fuera de. Entonces tenemos que acudir a una institución pública, que nos los haga gratis, incluso podemos acudir al Colegio de Ingenieros y Arquitectos, porque ellos tienen una gente que bridan esos servicios, si hay que pagar, será algo meramente representativo, opciones hay.

Manifiesta que esta propiedad no está registrada de carácter turístico. Siento necesario llamarlo y explicarle que nosotros no somos sector privado, hay que hacerle entenderle que estamos bajo principios de legalidad y de plazos, no nuestros, sino de una ley de Contratación Administrativa, que establece la Contraloría, quien nos va a decir “sí deben de comprar o no” No nos mandamos solos, necesitamos una autorización de la Contraloría.

Señora Presidenta: ¿Podemos solicitar un criterio adelantado a la Contraloría?

Lic. Rodrigo Flores: La Contraloría no emite criterios, ellos no contestan casos concretos. No veo factible que den criterio adelantado al respecto.

Si hay capacidad de compra y se justifica muy bien el ¿por qué se quiere comprar? al final no nos puede decir que no, porque tenemos autonomía.

Señora Presidenta: Contratación Directa, ¿nosotros decidimos a quien contratamos?

Lic. Rodrigo Flores: Si nosotros definimos a quien. Se puede enviar el estudio de los créditos y cuál fue el más favorable y por ser un ente estatal no requiere hacer contratación administrativa, por ser una contratación a un ente estatal.

Reg. Milton Ledezma: Para terminar de reforzar lo dicho, el objetivo de la sesión de hoy es prepararnos para la reunión que está solicitando el dueño de la propiedad, entonces con lo que se diga acá, serán las bases para intercambiar criterios. Los comentarios de Rodrigo me parecen interesantes.

La pregunta para Marcos es ¿hasta dónde llegan los límites de la propiedad?, ya que esto hay que tenerlo muy claro para lo que sigue.

A parte, consulta a los del Banco Popular si ¿las condiciones del crédito se mantendrían sin importar el tamaño del terreno?, porque el monto puede variar.

Consulta a los compañeros de la Administración, ¿estamos absolutamente convencidos de la compra? y si no, que nos digan de una vez, si es bueno para esta institución adquirirlo. Que los compañeros nos hagan saber lo que piensan, porque de esto puede depender que nosotros estemos atrasándonos o haciendo tiros al aire, sin saber para dónde vamos.

Este Concejo esta consiente de la necesidad de efectuar la compra, pero sí, hay algún motivo que este Concejo no conozca para no efectuarla, por favor háganlo saber.

Lic. Rodrigo Flores: Que hacemos nosotros con comprar todos los terrenos aledaños al río, la verdad nada, ¿por qué? Porque el lecho del río es del estado, cualquier persona puede ingresar, sea que se metan desde la carretera por la orilla del río, no podemos impedir que la gente entre por ahí, lo mismo da tenerlo a no tenerlo, la gente va a seguir entrando.

¿Queremos asegurarnos que la Catarata sea solo nuestra?, pero igual la gente va seguir entrando, igual no podemos de forma alguna impedir el paso, es como los hoteles que tienen que dejar espacio para ir a la playa, no es garantía que ahí no nos va a ingresar nadie.

Habría que hacer otra valoración, por ejemplo, ¿Qué es lo que se quiere? Que las Cataratas en si pertenezcan a la Municipalidad o evitar la competencia, porque si esto último, el señor puede cobrar y nosotros podemos cobrar, pero por otro lado se meten gratis, no podemos evitar esto.

Reg. Milton Ledezma: Si nosotros queremos asegurar más eso y que el grueso de las personas entren a este sitio por nuestro lado y lleguen por lo menos a 50 metros de las Cataratas, ¿Cómo nos aseguramos esto?

Lic. Rodrigo Flores: Eso ya lo tenemos, nosotros tenemos el acceso más directo a las Cataratas.

Por el otro lado no podemos impedir que una persona haga todas las vueltas legalmente, pueda meternos competencia para que la gente ingrese a su terreno. Igual de esta manera no podemos evitar que ellos hagan su parqueo, pero no quedará tan cerca como el de nosotros. El acceso más directo a las Cataratas ya lo tenemos, nadie puede entrar a esa distancia por Burro Blanco, porque ellos tendrían que pedir permiso para hacer carretera. No se puede segregar un pedazo adentro si no está frente de calle pública.

Reg. Edgardo Aragón: Que para la próxima sesión sobre este tema, vengamos bien preparados.

Las famosas Cataratas de Llanos del Cortés, sigo diciendo de los Stewart, no de nosotros, pero tienen dos cualidades muy importantes, los ríos es un bien de todos los costarricenses, pero esto no significa que una persona donde le pase un río su propiedad, que este finquero, no tenga derecho a poner “puertas falsas como les llamamos los Guanacastecos” explica. Las cualidades que tiene ella es que es una Catarata y para venirse del puente del Río Potrero solo lo pueden lograr personas jóvenes, con buena condición física.

El tema de la compra de las 60 hectáreas hay que analizarlo y que lástima que no pudimos contratar a alguien para que hiciera un estudio sobre cuanto terreno comprar.

La famosa Poza Escondida y de ahí para allá, es terreno de los Stewart, por la topografía que tiene el sitio no va a llevar ningún camino, siendo la Municipalidad la que está más cerca.

Entonces don Rodrigo ¿será posible hacer consultas directas a la Contraloría? O ¿se podrá ir en una Comisión a la Contraloría?

Lic. Rodrigo Flores: Ellos nunca adelantan criterios.

Reg. Edgardo Aragón: Está claro eso.

Lic. Rodrigo Flores: Para aclarar, dentro de la zona de protección no se puede construir nada, ni siquiera una cerca puede ir, ni portillos falsos, ni eso, porque la zona de protección no lo permite, salvo nosotros que podemos hacer una rampa para bajar, porque es por una cuestión de turismo, que es lo que pasa en el parque nacional y en playas. No obstante si alguien compra este terreno también puede hacer senderos por carácter turístico. Pero a como está hoy, nadie puede hacer cercas ahí.

Señora Presidenta: ¿Hasta qué punto nos perjudicaría no comprar? Si un hotel internacional compra, nos puede hacer la competencia y llegar al playón, es definitivo que nos conviene comprar eso, pero por qué 60 hectáreas.

Ing. Adolfo Sibaja: El tema de 60 o 30 hectáreas, la economía de una Municipalidad es igual que cualquier empresa, eso define en gran parte de ¿cuánto va a costar?, este es un tema de suma importancia, tanto es así, que se necesita conocer de previo más o menos ¿cuánto podría costar el terreno?, porque si alguien está haciendo el enlace con el señor y el señor está cobrando un exageración y lo que se puede pagar es un precio de mercado, y avalúo tiene que ser un precio de mercado y es muy probable que el Banco tenga que hacer su avalúo propio. Entonces ahí este es el primer paso que hay que dar.

Marcos un día me llamo y me consulto si yo podía hacerles el avalúo, yo he hecho avalúos para que municipalidades compren terrenos, pero digamos esta compra directa no habría que justificarla mucho si compráramos un terreno un 30% por debajo del valor del mercado, porque la Contraloría no pondría muchos peros, pero aquí es importante el valor y aquí yo se lo dije a Marcos, valor en zona agrícola, eso no es zona de aptitud turística, es de 6 a 8 millones la hectárea y depende de la topografía del

terreno. Entonces si el señor está pidiendo 13, 14 o 15 millones por hectárea ya la cosa se sale del canasto, por lo menos en mi opinión como perito.

Hay un tema que se requiere para hacer avalúo formal, hay unas especificaciones dadas por el Ministerio de Hacienda para que se hagan estos avalúos, tienen que haber un expediente completo y justificar por qué se está haciendo el avalúo, con plano catastrado. Este plano no lo puede hacer ni la Federación y yo le dije a Marcos, “*yo no sé si usted lo hace, porque el plano lo tiene que aportar la parte que vende*” porque a ellos se les va a pagar y deben de aportar el plano.

Es importante conocer el tema del valor del terreno y si hay alguien que está haciendo el enlace con el señor y ya se sabe que él va a cobrar 15, 12, 13 millones por hectárea y se le va a ofrecer el resultado del avalúo, anda entre 6 y 8 millones, es muy difícil que sobre pase este valor.

Tampoco se puede justificar que la Catarata es necesaria comprar para la parte operativa del proyecto, porque no es así, osea, el proyecto opera con la Catarata, simplemente por la ley de Aguas “Derecho al Dominio del Cause Público”, entonces esta justificación deben de hacerla bien, porque esta sirve para que este avalúo sea aceptado por la Contraloría.

Es importante hablar del tema dinero, porque ya sabiendo en cuanto anda el avalúo y de cuánto cobra el señor, se van aclarando ciertos nubados del día, también hacerlo incurrir a él en un plano, que también no creo, que él quiera hacer un plano de 60 de hectáreas, el cual va a tener un costo alto. Al final si el avalúo nos arroja un costo de 6 millones por hectárea, hay que decirle, mira el avalúo es de 6 millones y usted nos está cobrando 12 y estamos a un 50% , eso puede generar conflicto; por lo anterior es importantísimo este tema.

El plano de la finca de la Municipalidad, es un plano que no refleja la realidad del terreno, a la hora de irlo a marcar, genera un montón de inconsistencias, lo ideal es que la Municipalidad haga un plano nuevo, para que asegure y amojone correctamente hasta el playón, dando certeza jurídica y catastral al terreno; ahorita el plano dice que colinda con el río y usted va a ver y el lindero está a 50 metros del río, siendo importante analizar esto, quería hablarles del valor del mercado, para estuviera más cerca de la realidad.

Señora Presidenta: Él nos está ofreciendo a \$21,000.0 por hectárea, lo cual es el doble del avalúo que usted nos está informando.

Ing. Adolfo Sibaja: Estos son valores de mercado, en secano uno habla hasta de 5 millones de colones la hectárea, en fincas buenas, entre más grande el área, más baja el precio.

Reg. Edgardo Aragón: Lástima el tiempo que hemos gastado en esto, pero ya estamos aterrizando algo. Creí que teníamos una dirección bien aplomada para que este

municipio tuviera una dirección turística y que le entran recursos a esto, pero usted hoy aquí acaba de decir que:

“no importa que no la compremos, que tenemos el mismo beneficio, que no importa que compitamos con Cubillo o con el que compre”

Entonces si las cosas son así y que esto no cuesta más de 5 millones la hectárea, mejor no llámenos al señor Stewart, mejor digamos al señor Stewart que no tenemos la capacidad de comprar, pienso deberíamos ser más efectivos a la hora de tomar una decisión.

Yo creí que eso por su envergadura esto podría costar más. Yo jure que al tener el poder de todo el terreno nos garantizábamos el futuro del proyecto de las Cataratas, no de la Municipalidad.

Ing. Marcos Campos: Efectivamente sí, La Poza Escondida y la Catarata queda al otro lado, el plano si está malo, porque ahorita no representa la realidad física de los linderos de la propiedad, ni la de nosotros, ni de las que van hacia el sur. En caso de que se decida la compra, sería necesario levantar dos planos, el nuestro y el que se vaya a levantar de la otra persona que se escoja, no sé si se va a hacer gratis, se va a comprar a alguien o si Burro Blanco lo va a hacer. Hay que levantar nuevamente el plano.

Se está haciendo el levantamiento de la calle nueva, hay que continuarla, pero como a veces pasa, se cambian las cosas, este proyecto quisiera saber si ustedes quieren que yo continúe con la medición de la finca para un plano nuevo, o con lo de la calle pública para concluirles algo, no me gusta dar informes incompletos.

Lic. Rodrigo Flores: La gente se acostumbra a tirar eso en los ríos, pero no por que se haga quiere decir que sea legal, es normal verlo, pero la ley no lo permite.

Siempre he pensado e para qué vamos a comprar eso, si tenemos la circunstancia que cualquiera puede ingresar, yo preferiría tomar dinero e inyectarlo al mismo proyecto, ya tenemos la ventaja de estar más cerca del río, es el lugar más accesible, podemos meter, personas adultas mayores, en sillas de rueda y ahí le ganamos por mucho a la otra gente.

Que venga alguien que quiera comprar de forma privada a este señor por el precio que quiera comprar, va a ser gente que no va a meter cualquier tipo de turismo ahí, vamos a competir con alguien con mucho dinero, vamos a tener nuestra propia clientela, ya manejamos un nicho de clientes, la gente va a seguir llegando, ¿cuándo van a ir allá abajo? Cuando estemos llenos y excediendo la capacidad de albergar y entonces buscan como ingresar por el otro lado, pero yo preferiría inyectar dinero al proyecto, porque yo sueño despierto y tendríamos ahí un lugar para convenciones y no tendríamos competencia por que somos entidad pública, los otros serian privados, yo pienso en hacer una cafetería en la finca la Garrapata, con vivero con venta de compost, plantas medicinales y ese montón de cosas. Explica.

Señora Presidenta: Esto ayudaría a que el playón no esté tan saturado, y que las personas circulen.

Reg. José Alfredo Jiménez: Leyendo la nota de Larry Stewart, hay un error conceptual que debemos de hacerle la aclaración, sobre que la Municipalidad de Bagaces ofrece comprar la Catarata, porque ni él nos puede vender la Catarata ni nosotros la podemos comprar. Me parece esto amerita una aclaración.

En este momento no tengo los elementos de juicios necesarios para dar un criterio, si yo no conozco ese plano real de la municipalidad, que posibilidad tengo crecer, porque en estos momentos tenemos un debilidad grandísima en la parte operativa, yo lo veo así. En el desarrollo integral del proyecto tenemos que tener alternativas para que la gente no haga fila o esté esperando, tendríamos que tener algo mas dinámico, como piscinas afueras, senderismo, pero si no conozco la propiedad para desarrollar. Pero si el crecimiento amerita que compremos la otra parte de la propiedad.

El segundo punto importante es el ejercicio económico del año operativo del Proyecto Eco turístico de las Cataratas de Llanos del Cortés, sin en el cual no podemos decir si esto funciona.

Lic. Rodrigo Flores: Esta claro que colindamos con lo que es el playón de las Cataratas, al tener acceso a este, de ahí hacia atrás se desarrolla todo lo que quiera, no es una pérdida de tiempo, ya el proyecto demostró que es viable, el punto que tenemos es privilegiado. Desarrollemos, no creo que la competencia sea mala. Se puede hacer tanto en esta propiedad, entonces lo que falta pidamos dinero al banco para desarrollar este proyecto, que el mismo sitio va a pagar este crédito y de ahí que empiecen a desarrollar este terreno.

Bach. Rosbin Rojas: Con respecto al levantamiento del terreno creo que es muy importante, explica que por eso venia incluido en la modificación presupuestaria lo de la cerca. Explica el tema de la cerca y del terreno hay que replantear en el nuevo plano.

Con lo que decía José Alfredo, nadie nos puede vender las Cataratas, por ser patrimonio del estado.

Cosas buenas de las que dijo Rodrigo, si al final vamos a sumir si legal o financiera nos apto el terreno, lo que si sería una buena idea que las alternativas de que hacer el sitio sobren, para que todos ingresen y tengan algo que hacer, así ahí vamos.

En caso de que no se diera la compra, una muy buena opción de competir seria con un producto de calidad, y así no habría miedo de competir con nadie, siempre y cuando no tardemos 5 años en hacer una soda o 10 en hacer un suvenir.

Ya nos aprobaron la perforación del poso, esperamos solo la notificación.

Sobre la entrada, ahí van a ver el diseño y trae paradas para la población de Llanos del Cortés, va ser muy lindo y genial.

Con los de los baños esperamos la aprobación de la Contraloría, vamos bien por ese lado.

Yo no veo muy cerca a la competencia y si viene no le tengo miedo, si tenemos que ofrecer al turista. Si piscina y restaurante.

Reg. José Alfredo Jiménez: El proyecto presentado por Jeanine no contemplaba la posibilidad para poner a hacer algo a 300 personas que estaban sin poder acceder, ¿hay que hacer un modificación?

Bach. Rosbin Rojas: El primero proyecto que tenía, lo vimos pero teníamos que aterrizar muchas cosas, era un idea muy bonita, pero ya se veía lo que estaba pasando en el proyecto, como que no se contemplaba que hacer en el sitio. Primero voy a autorización del que nos presentó el nuevo diseño por parte del TEC, este es un proyecto un poco mejorado y más elaborado, en esto se traen los tours en bicicletas, piscinas, es una posibilidad para que se hagan más cosas. Explica.

Reg. Milton Ledezma: Este Concejo ha sido muy claro desde el inicio, pero siento que a nosotros no se ha hablado claro, hasta el día de hoy que se nos están aclarando muchas cosas, hemos insistido en el primer punto, que se nos aclare hasta donde está el límite. Si no estoy equivocado Marcos, en la presentación que se nos hizo aquí ¿faltaba cierta distancia para llegar al Playón?

Ing. Marcos Campos: ¿Por playón que entiende?

Reg. Milton Ledezma: Los últimos 30 metros antes del río.

Ing. Marcos Campos: Se supone que el lindero iba por el playón, explica. En si el playón topográficamente no es como una unidad única, el playón está dentro de la zona de protección. Explica.

Sea como sea nosotros estamos pegando a la zona de protección que con lleva al playón. Sé que cuesta verlo, porque no hay cercas, pero el hecho de que no haya, es porque estamos en una zona de protección.

Entonces ni él ni nosotros podríamos construir ahí, cercas, murallas o muretes, como sea que lo quieran llamar, porque estamos colindando por la zona de protección.

La idea de la comprar es meramente estratégica, porque ya vimos que legalmente hablando, nosotros estamos bien y poder seguir.

Quitando de lado esto que ustedes consideren que es mejor y que se tiene que ampliar porque se tienen más oportunidades de crecimiento el proyecto este y todo el asunto, ya es otra cosa.

Legalmente nosotros podemos entrar, con la modificación nueva que se le hará al plano o sin la modificación podemos entrar.

Reg. Milton Ledezma: Hace como dos meses se nos hizo una presentación, si mal no recuerdo usted había venido y a mí me parecía que el limite estaba por donde está el parqueo.

A nosotros se nos dio a entender, por lo menos a mí, que entre la propiedad de la Municipalidad de Bagaces y la zona protegida, ahí había un propietario, esa imagen yo la tengo. En algún momento fue lo que yo entendí, incluso se nos dijo que se tenía que hacer otra verificación, pero desde hacer 3 meses se tenía que hacer pero no se podía ingresar a esa propiedad, incluso nosotros veníamos preguntando pero nadie nos dice que esta pasando.

Para mí el tiempo de todos nosotros es valioso, quizás aquí estemos perdiendo el tiempo, me da pena con Francisco, porque quizás nosotros debimos de haber aclarado aquí muchas cosas antes que no se nos dicen con claridad, aquí yo he dicho, invertimos en Cataratas cuando tengamos en regla lo que tenemos nuestro, porque no sabemos si vamos a construir un servicio en una propiedad que no es nuestra. Así lo hemos comentado y ha quedado claro, primero verifiquemos el plano a ver hasta dónde llega la propiedad nuestra y ahí partimos.

Entonces plano, verificación, yo sigo diciendo, incluso para hacer presión, no invirtamos en infraestructura hasta no tener claro esto, para mí es el primer plazo, quizás voy a chocar con Rosbin, pero tengo meses estarlo diciendo, no invirtamos hasta no tener en regla, quizás esta es una forma mía para hacer presión y que se ejecuten las cosas.

Señora Presidenta: Los linderos no están donde se va a construir la infraestructura, están mas para acá, el hecho de que se tengan que arreglar los linderos, no quiere decir que no pueda yo construir, no creo que esto impida solicitar un préstamo para construir y mejorar los servicios.

Mauricio Carranza: Buenas noches, dos puntos: sin perder el espíritu de todo lo que hemos avanzado hasta acá, y era un tema de darle seguridad del proyecto y una ventaja competitiva de no solo de nosotros de tener el acceso que hoy tenemos, que ahora nos queda claro que así está, del hecho generador más importante que es la catarata como tal, estratégicamente y punto de vista comercial y dándole más seguridad, por qué no valorar adquirir la otra parte del bien, o el punto generador que es el otro terreno que es el otro vecino que se encuentra a un costado y desde el punto de desarrollo también, eso nos da una gran ventaja, tendríamos un potencial para imaginarnos cualquier desarrollo teniendo los dos terreno a ambos márgenes y hacer lo que queramos, hay un opción ahorita importante ahí de aprovecharla y decir cómo se amarra esto para el futuro, explica.

Ahorita enmarcar ese potencial y tener el control absoluto sobre el sitio considero que lo valorem, indiferentemente si hoy se puede hacer o no, pero que el trabajo que se ha llegado hasta acá, es poco lo que nos falta para concretar algo, tenemos mucho adelantado, motivarlos a que veamos eso totalmente, y le pregunto a Marco que ha

caminado el sitio, ¿cuál es un espacio mínimo amparado en un futuro desarrollo, que ocuparíamos, que permita desarrollar otras partes? Explica.

Ing. Marcos Campos: Actualmente con el levantamiento que se ha realizado, les indicamos que nosotros estamos del otro lado de la catarata pero podemos acceder a ella, actualmente hay construcciones fuera de zona de protección como por ejemplo los baños que están en nuestra finca y el proyecto ha continuado bien, entonces no puedo hablarles sobre márgenes, áreas ni bofers porque no tengo las herramientas para esto, pero si les indico que haciendo de la modificación del plano o no, estamos dentro, la finca mide de 60 a 70 hectáreas, en realidad hay área, el pensar si comprarla o no es estratégico como dice Mauricio, me imagino que tiene que tener algún peso, por ejemplo considerar el peso que sostiene el que yo invierta en mi proyecto tal y que peso sostiene comprar la franja para impulsarlo, esa es la decisión más óptima.

Me indicaron que la Federación va hacer la compra de un dron y la compra de un GPS bastante bueno, es como un anuncio para el nuevo levantamiento que sí se va a realizar, porque ya está la orden, esto es bueno porque son recursos importantes que se adjuntarían al nuevo diseño que está haciendo Rosbin.

El plano tiene su escritura, y tiene finca inscrita.

Reg. Luis Enoc Barrantes: Aquí ha faltado interés en un montón de cosas, no se ha hecho una visita al campo, explica cuál es el terreno de los Steward, y dice que sí es de interés comprar.

Comenta lo que salió en un medio de comunicación con respecto al señor Camacho

Yo conozco la catarata cuando ni siquiera nadie entraba, yo tengo un terreno cerca de ahí, si la Municipalidad comprara esta parte (explica) aseguran el paquete.

Informa que el señor Arrieta se retiró por el tema de la entrada, el turismo no va entrar igual, y dice que este señor le puede comprar a Camacho. Explica ampliamente en detalle.

Como dice el compañero hay que valorar eso e irlo a ver. Se puede llegar a la catarata por la parte de arriba. Tal vez no sean las 60 hectáreas pero sí nos asegura un montón de cosas, porque para atrás está muy plano, comenta.

Saquemos un día para darnos la vuelta y conozcan.

Explica todo lo que se puede hacer en el terreno para el turismo. Comenta que el Sr. Camacho va venir con más fuerza y al parecer tiene un socio.

Bach. Rosbin Rojas: Repasando los linderos, en el periódico que estuvo saliendo mucha información de Bagaces La Voz de Guanacaste, salió un plano muy malversado, donde nos tiraban el lindero como en medio parqueo, decían en la imagen que nosotros teníamos que pasar por una propiedad para llegar al río. Si nos quisiéramos poner

estrictos con la ley y aplicar la normativa, nosotros caemos al río por cualquier lado del terreno nuestro, explica.

Esto nos da seguridad en construir baños en nuestra zona, no dudo en decirlo, no pretendería hacer un baño ni lo fomentaría, si estuviese en un lindero cerca de la zona de protección, pero construir algo en media finca es garantía 100% que es de la municipalidad, no hay riesgo en construir.

No hemos perdido para nada el tiempo con todo lo que hemos realizado. Con respecto al terreno del Sr. Camacho, este no llega a la catarata, no llega ni a la poza Escondida incluso, explica.

Al final hay que valorar si financieramente se compran las hectáreas que ocupamos para desarrollar el proyecto.

Las agencias me preguntan continuamente qué vamos a desarrollar, y que vamos a mejorar para ofrecerle al turista, ya que ellos llevan a muchas personas, el que pone la cara ante ellos soy yo cada día. Si comprar me garantiza que además del terreno puedo seguir ofreciéndole mejoras al turista, y si tenemos la afluencia de dinero para poderlo pagar, en hora bueno por supuesto, pero tenemos un año diciendo que vamos hacer los baños nuevos.

Este mes de junio he tenido la visita de cuatro mayoristas de Guanacaste, agencias bastante grandes, explica.

A mí me deja pensando si al final se va poder tener la facilidad de comprar y seguir haciendo cosas para que mejore la calidad del servicio, y si no, tenemos que hacer algo para seguir dando la calidad.

Reg. Edgardo Aragón: Con mi poco alcance que tengo, quiero decirles que en la parte debajo de la catarata no podemos meter más de trescientas personas. No comparto lo que dice Rosbin de que él se preocupa que al comprar, no se pueda hacer otra inversión porque hay que pagar primero esto, yo quiero decir más bien con un mejor punto de apoyo operacional sería más rentable y más cantidad de gente que entraría a las cataratas, y no solamente gente que caiga al hueco de las cataratas, hay gente que no le gusta bañarse sino buscando aves, serpientes, etc, entonces voy agarrar una palabra de Milton, me apena desaprovechar el tiempo porque desde octubre está esto dando vueltas, explica.

Si no se compra ahí si voy a tener cuidado, y quiero que me demuestre un analista de proyectos esto que hoy está pasando, que nos diga: “ok aquí están estas dos opciones si no compro que va a pasar y si compra que va a pasar”, nunca pudimos hacer este ejercicio. Tengo una pregunta al señor José Francisco Jiménez ¿Para el Banco Popular que usted representa, será que el valor en realidad es de ocho millones de colones por hectárea?

El tiempo es el mejor testigo de las cosas y quizás aquí en este Concejo ha habido varias cosas que no me he equivocado, el Concejo y principalmente nuestra señora presidenta ha insistido con este proyecto. Si ya tenemos un reflejo sin tener más, tenemos datos importantes, el señor Jiménez del Concejo ha sido insistente y terco en decir: a donde están los numeritos que nos hacen decirle al señor del Banco Popular que nos dé más dinero porque si podemos nosotros agarrar unos colones más para hacer aquel proyecto que Rosbin está insistiendo tanto.

Mientras realmente nosotros no tengamos apuntado, donde tenemos que direccionar todas las baterías para que esto llegue a concretarse, seguiremos en lo mismo.

Tenemos dos cosas que hacer hoy: o seguimos o quizás el Banco nos diga que el valor de la hectárea sea menos, hay que tomar una decisión sino para decirle al señor Steward que venda al que iba a vender y no seguir engañándolo a que nos dé tiempo.

Aterricemos esta situación, hagamos notas, explica.

Señora Presidenta: Nos interesa conocer el proceso bancario a nivel de institución pública.

Lic. José Francisco Jiménez: Para resolver estos cuestionamientos en el banco necesitamos insumos, y el más importante es saber cuánto es lo que necesitan, porque a partir de ahí es que se determina si la capacidad de pago que demuestra la municipalidad, con la información financiera que son documentos que ahí se los habíamos pasado, son o no suficientes para el monto, la otra parte que para ustedes son muy importantes es lo que tiene que ver con el plan de inversión, si es que quieren comprar 10 hectáreas, o si el dinero lo ocupan para invertir en infraestructura, eso es una parte del crédito que nos la expondrán, pero de ninguna manera determina si se puede o no prestar la plata, el monto y la información financiera es lo importante, ahora ¿Cuánto tiempo tardamos en resolver? En determinar la capacidad de pago con la información, es muy rápido es cuestión de días, hay ciertos parámetros que hay que respetar, explica en detalle.

¿Si el valor de la propiedad afecta la decisión del banco, en cuanto a la materialización del crédito? Es importante como referencia, pero en el caso de las municipalidades lo que requerimos es que les aprueben el presupuesto, nosotros no tomamos eso en garantía.

Entonces si les aprueban el presupuesto, si nosotros con nuestros parámetros determinamos que hay capacidad de pago suficiente y ese presupuesto en las condiciones que nosotros les damos se los aprueban, con eso es suficiente para nosotros.

No soy un perito para pronunciarme en cuanto al valor de las hectáreas en la zona, pero sí les puedo dar un valor referencial, ahí lo valoran como finca, y no está muy lejano del valor que dijo el señor, claro está que una cosa es lo que el perito dice con los parámetros que tienen para eso, y otra cosa lo que la gente está dispuesta a vender, explica.

Señora Presidenta: Por supuesto que la propiedad en garantía sería el terreno, no entendí muy bien, en la parte pública donde está la hipoteca?

Lic. José Francisco Jiménez: No hay hipoteca, lo que hay es un contrato lo que lo respalda es la aprobación del presupuesto. Por razones obvias si tienen que haber avalúos que le den sustento y razonabilidad a lo que están haciendo.

El proyecto está a tono con cierta vocación que tiene el Banco en cuanto a desarrollo Comunal, nos gustan esos proyectos, agradezco mucho que me hayan considerado estar aquí, la decisión que tomen en cuanto a comprar o no, es un asunto de ustedes y tiene que ver con todo los razonamientos que hagan con todo lo que han dicho aquí.

Si requirieran algún avalúo por alguna razón podría ver la posibilidad que el departamento de ingeniería del banco lo haga.

Señora Presidenta: Muchas gracias, excelente.

Reg. Milton Ledezma: Esa es la pregunta que le tenía, sin ningún tipo de compromiso, si el banco podría ayudarnos con un peritaje, con una valúo.

Lic. José Francisco Jiménez: No se los puedo asegurar, pero no lo veo imposible.

Señora Presidenta: Podría consultar y tener una expectativa.

Reg. Milton Ledezma: Necesito aclarar algo, yo en ningún momento e condicionado a que se haga algo en el terreno si se compra o no se compra Rosbin, será que no me di a entender bien, fui claro en que siempre he hecho presión para que las cosas se ejecuten, yo fui conciso en eso, por ejemplo de no hacer los baños hasta poner en regla las cosas, desde hace tiempo vengo diciendo que nos aclaren. El plano que publicaron en la Voz de Guanacaste es el plano que yo me refiero que si no me equivoco lo tomaron de una presentación que se hizo aquí. Con ese plano lo que dice es que tendríamos que dar la vuelta y entrar por el cauce del río a la zona del playón. Hace tiempo venimos diciendo que nos informen cual es el verdadero lindero, aclaren, hoy se nos está aclarando, obviamente para mí cambian muchas cosas, tal vez para alguien ya no va ser atractivo llegar a tratar de comprar en un montón de plata al otro lado, para ponernos competencia, pero puede ser que nosotros le digamos al señor: “no, ya tenemos acceso, vamos a comprar solo 10 o 5 hectáreas”, todo esto cambia porque para esto era el ejercicio de hoy.

Para terminar, yo espero que aterricemos los cinco puntos que le vamos a ofrecer a este señor, porque yo creo que se compre o no tenemos que invitarlo a una reunión, yo creo

que sí acepta el peritaje, si él dice que no acepta menos del precio que está poniendo, hay que decirle que no podemos llegar a un acuerdo difícilmente.

Señora Presidenta: Procede a dar un receso.

Pasado el receso, se reanuda la sesión.

Ing. Marcos Campos: El 22 de mayo se publicó en la Gaceta el Reglamento de Simplificación de Trámites, gracias a ustedes que lo aprobaron, vamos a iniciar con trámites de visado de usos de suelo, visado municipal, declaración de bienes inmuebles, y exoneración de bienes inmuebles por internet.

Señora Presidenta: Que dicha, ya no hay que presentar certificación única para exonerar?

Ing. Marcos Campos: Sí hay que presentarla.

Señora Presidenta: Pero ustedes no pueden verla en línea?

Ing. Marcos Campos: El requisito dice que sea certificación, es la ley de bienes inmuebles. Podemos hacer un convenio para sacarla aquí.

Cuando la gente no viene pasan dos cosas, con firma digital, o si vinieron aquí a la Municipalidad y se inscribieron personalmente para hacer el trámite con nosotros, incluirían estados de cuenta, información de las bases de datos, siempre y cuando esté debidamente inscrito con nosotros.

Yo hice una capacitación ayer a ciertos funcionarios y se va hacer para los de plataforma y para Álvaro Duarte que es el que da los usos de suelo básicos, porque los otros los da la Comisión, esto se va hacer de dos formas a través de la página o a correos del funcionario indicado, quien vise los planos, quien dé el uso de suelo, o quien haga la declaración o exoneración, explica.

Señora Presidenta: Yo preferiría para no alargar mucho esto, coordinar para ver cuándo puede venir usted y Roy para que nos expliquen en detalle. Vamos a ver la agenda con Marianela.

Bach. Rosbin Rojas: Ciertamente lo que dice Milton que todavía no tenemos unos reglamentos claros, entonces todavía tenemos una tarea pendiente, todos la conocen, saben cuál es, la del Reglamento Específica del Recurso, la parte financiera; muy bien dicho de parte de Milton, que en teoría se había dejado muy avanzada, lo que queda es parte de decisión de ustedes, por favor cuando puedan méntalo en sus agendas para poder concretar. Explica al respecto.

Señora Presidenta: No sé si podríamos convocar una sesión extraordinaria para reglamentos (Reglamento de Simplificación de Trámites y el de las Cataratas), el próximo 20 de junio a las 05:30 p.m., porque necesitamos el dato para ver cuánta plata podemos disponer para el préstamo del Banco Popular.

Somete a votación la propuesta anterior. Quedando 5 votos positivos. **Acuerdo Unánime Definitivamente Aprobado.**

Reg. José Alfredo Jiménez: Para aterrizar lo que hemos hablado bastante, quiero que quede en actas los cuatro puntos indispensables para que nosotros continuemos con esto, primero el plano definitivo, cual es nuestro alcance en la propiedad, segundo el ejercicio económico, tenemos los elementos para tener un ejercicio económico, tenemos que tener entradas y salidas, cuanto es la utilidad neta en este año operativo, es indispensable para decirle al banco estamos en capacidad de pago, y de acuerdo a lo que diga el límite de la propiedad podemos nosotros decidir cuánto realmente le conviene a la municipalidad comprar o no, totalmente con Luis Enoc tenemos que tener una visita al sitio, yo sí la quiero hacer, hay que hacer esto para tener bien claro cuando tengamos el plano definitivo y decir: “hasta aquí llegamos y como es”, y definir el punto de agenda con el señor Larry, porque por todas las razones que sean, por todos los medios que sean, nosotros no nos representamos a nosotros mismos, él tiene que entender que nosotros representamos el bienestar común y para eso fuimos electos, y como tal tenemos la obligación para ir y viéndolo a los ojos al frente y decirle a él como está el panorama, ojalá nos acompañe Rodrigo, Fabiola del punto de vista de contratación, y explicarle que es lo que la ley nos permite, y asía vamos a proceder, estos son los pasos a seguir.

El único tema que nos queda pendiente como Concejo es citar a don Larry, el resto es parte de la administración.

Señora Presidenta: Gracias por su asistencia.

Da por concluida la sesión.

Conclusión: Finaliza la sesión al ser las 21:00 horas.

Marianela Arias León.

Secretaría del Consejo Municipal

Carla F. Vincenzi Zúñiga.

Presidente Municipal