

**CONCEJO MUNICIPAL DE BAGACES**

Acta de Sesión Extraordinaria N° CINCO celebrada a las 13:00 horas del día Jueves 17 de Enero 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 F. Vincenzi Z, preside.

**REGIDORES PROPIETARIOS:**

Carla F. Vincenzi Z

José Alfredo Jiménez

Olga Chaves Vargas.....AUSENTE

Milton Antonio Ledezma Rojas.....AUSENTE

Edgardo Alfredo Aragón Solera

**REGIDORES SUPLENTE:**

Luis Enoc Barrantes Cubero.....PROPIEDAD

Mayra Murillo Quesada

Jorge Mauricio Carranza Arias.....AUSENTE

María Cristina Solórzano Rodríguez.....AUSENTE

Natalia Salazar Alvarado

**SÍNDICOS PROPIETARIOS:**

Lucía Mendoza Ruíz.....AUSENTE

Wence Esmil Hidalgo López

Ivannia Rosa Vallejos Barahona.....AUSENTE

Xinia Treminio Pérez

**SÍNDICO SUPLENTE:**

Pedro González López.....AUSENTE

Marianita Arce Gutiérrez.....AUSENTE

José Pablo Trejos Villalobos.....AUSENTE

Lucas González Montoya

Están presentes en esta sesión el Señor Alcalde Lic. William Guido Quijano, Vice Alcaldesa Emilce Díaz, y empleados municipales.

**PUNTO A TRATAR:**

**1. Proyecto Eco turístico Cataratas Llanos del Cortés.**

**Señora Presidenta:** Procede a abrir la sesión, comprueba el quórum. Están presentes tres regidores propietarios, pone en propiedad al Reg. Luis Enoc Barrantes por la ausencia de la regidora Olga Chaves, al no haber suplencia del regidor Milton Ledezma, seríamos cuatro regidores para el tema de la votación.

**Cap. 16 Proyecto Eco turístico Cataratas Llanos del Cortés.**

**Señora Presidenta:** Cede la palabra al regidor Edgardo Aragón.

**Reg. Edgardo Aragón:** Vamos a ver el tema de la compra del terreno, tenemos claro que las cataratas no son de la Municipalidad esto por parte del compañero Topógrafo Marcos Campos, nosotros estamos dando un provecho tanto así que enmarcamos las Cataratas **como “Cataratas Llanos del Cortes de la Municipalidad de Bagaces”**

Esto nació por la presión que se vino dando luego que el señor Didier Arieta Ultate expuso aquí que él iba a estar ahí, quería una mutua relación comercial con él, pero el Concejo no vio la gran alianza que podía existir. Hay una compra detenida para darle la oportunidad a la Municipalidad para que la compre, de parte de la Empresa Burro Blanco, nos vende parte de la catarata, son sesenta hectáreas, para que nadie se nos meta. Se fueron tres meses de esa propuesta cuando la iniciamos, no presentamos nada, solo un acuerdo de que sí queríamos. Se vuelve a presentar la propuesta, otra vez la oportunidad de volver analizar este punto y ver si se compra.

**Reg. José Alfredo Jiménez:** Tenemos que saber muy bien los pasos que vamos a dar porque hay de por medio fondos públicos, tenemos que salvaguardar el bienestar de la Municipalidad, no podemos respaldar acciones de gestiones que no sean beneficio para la municipalidad.

Marcos ya nos explicó que el terreno donde estamos explotando no es municipal y en este punto se tienen que basar las decisiones. La idea de hoy como Concejo es que la administración nos presente parámetros para respaldar las decisiones, setecientos cincuenta millones es la inversión, el proyecto es la compra. Solicitamos tres escenarios financieros diferentes:

Primero con los entes financieros internacionales que operan en el país (**BID, BANCO INVERSIÓN EUROPEA, etc**) que podrían ofrecer financiamientos.

Segundo con la Banca Nacional tanto de desarrollo como lo operativo normal

Tercero, con instituciones de bienestar social como UNGL, IFAM, Embajadas, etc.

Solicitamos esos tres escenarios y toda la integración legal que con lleva un trámite de este tipo, sin concurso previo, porqué lado de la ley nos permiten negociar directamente?, la parte jurídica también, por eso estamos hoy aquí para definir estrategias ¿nos interesa comprar y seguir operando el proyecto? O seguir operando de esta manera hasta que nos echen? Qué queremos hacer? Hay que conversar.

**Señora Presidenta:** Sí estamos en un terreno que es de nosotros, es la caída de agua la que no, no estamos de forma ilegal pero tenemos que reformar esa parte.

**Reg. Natalia Salazar:** Es un proyecto que hay que hacerlo factible, el trabajo que han hecho es muy bueno, adquirir sesenta hectáreas es bastante terreno más para administrar, tenemos que buscar apoyo financiero para poder invertir, estoy segura que muchas instituciones podrían invertir en esto.

**Señora Presidenta:** Hemos visto que las entradas de las catarata son bastante significativas para el cantón, Rosbin usted investigó sobre la concesión?, esto nos vendría bien adquiriendo el otro pedazo, en relación a la Proveeduría, nos interesaba la parte de contratación administrativa, para ver qué tipo de procedimiento administrativo cabe aquí, en cuanto a la parte financiera nos quedamos muy cortos con solo una opción, tenemos que trabajar en equipo para llevar a cabo esta opción.

**Lic. Rosbin Rojas:** La Dirección de Aguas, solo da la concesión para uso de extracción de agua.

**Señora Presidenta:** Hablamos de un proyecto de aguas de piscinas! En esa línea voy.

**Lic. Rosbin Rojas:** En esa línea sí podemos, si tomamos una concesión porque tenemos piscinas, y las queremos trabajar con agua de río, sí se puede sacar la concesión para uso del agua, para extraer agua del río. Explica.

**Señora Presidenta:** La gente del MINAE decían que podíamos explotar como monumento nacional. Sabe algo usted de eso?

**Lic. Rosbin Rojas:** Tuvimos una reunión con el Ministerio de Ambiente, le expusimos deferentes escenarios, teníamos la opción del monumento natural, pero hay que hacer un reglamento para los monumentos naturales porque no lo hay. La opción del Ministro es como Refugio de Vida Silvestre como privado, pero es un armar de doble filo, ya que tiene que haber un plan de manejo, para no quedar encajonado y después no poder explotar, explica. A través del SINAC, estas son las dos opciones más cercanas que podemos tener.

**Señora Presidenta:** Deberíamos de impulsar el reglamento por lo menos en cuanto a monumento natural.

**Bach. Vernon Rodríguez:** Hay que hacer el Plan de Manejo, que es la visión a futuro del Proyecto, independientemente de lo que se vaya hacer.

**Señora Presidenta:** Me refiero a las puertas que ahorita tenemos y que empecemos a cerrar algunas que no necesitamos por ahora, que son a mediano plazo, pero que necesitamos trabajar en estos días para aterrizar para la compra de ese terreno.

**Reg. Natalia Salazar:** Podríamos aprovechar a los profesionales que tenemos colaborando en la Comisión del Embalse de Río Piedras, con lo del Plan de Manejo de Refugio y todos estos temas, ellos lo habían explicado bastante bien, este es un recurso que podríamos utilizar.

**Lic. Rodrigo Flores:** Sí se puede comprar el terreno, todo eso se debe de justificar ante la Contraloría, se puede comprar y hacer una compra directa (la directa por escasa cuantía, abreviada o licitación pública), eso depende de la cuantía, explica ampliamente, no podemos comprometer dineros sino sabemos si se va a dar o no la autorización y como todo en este país no es nada rápido. Por otro lado no podemos pagar lo que ellos piden, para poderlo hacer se debe de hacer un avalúo que diga cuánto cuesta en realidad, hay que ver si ese señor está tributando por el monto que está cobrando! Yo lo que veo es que lo estamos manejando como si fuéramos sector privado, y no somos privados, no podemos comprar al precio que nos pida cualquiera, otro sería la expropiación y esto es muy engorroso. Nosotros estamos amarrados por leyes, comenta. Los plazos que

nos están dando no vamos a poder cumplirlos. Yo veo el panorama negro para que la municipalidad pueda adquirir esto.

**Señora Presidenta:** Eso es lo que necesitamos licenciado, el camino a seguir, sobre todo en la administración pública, el señor Swart sabe que nosotros tenemos que pedir permisos y manejar una serie de procesos que no es tan fácil como la empresa privada. Tiene razón hay que hacer un evalúo, que quede claro yo quiero comprar ya que es un activo que nos viene a reforzar y respaldar el proyecto, pero hay que tener cuidado a la hora de firmar estos documentos.

**Arq. Jeanine Atencio:** Para aclarar, a nosotros nos gustaría comprar también, el tema son los costos, la factibilidad y todo lo que demanda toda esa acción verdad! Primero se habló de hacer el levantamiento, la cual Marco aún continúa con esto ya que es una finca muy grande, sí se hizo en coordinación con la Federación porque queríamos un ente externo para que no hubiera problema, ya vimos que la caída, la poza escondida y el playón está del lado de ellos, ya queda claro que hay una situación. Quien define cuanto es el costo por hectárea es lo más importante, hoy hice algunas averiguaciones, explica cuanto mide el terreno de ellos, y en cuanto lo tienen declarado en la municipalidad, son referencias. Sería bueno un perito ajeno, me dice don Gerardo que tiene que ser de Tributación, para que haga un estudio de mercado con las fincas colindantes, tipo de uso, etc.

**Señora Presidenta:** ¿Cuáles serían los pasos a seguir? Primero el evalúo Tributación Directa, y ¿que más?

**Arq. Jeanine Atencio:** Ya teniendo el evalúo, determinamos si el valor es de 21 mil dólares como dice el señor, y tener un documento certificado de los costos verdaderos, no antojadizo.

**Señora Presidenta:** Qué sigue luego que tengamos un monto y convengamos en comprar?

**Lic. Rodrigo Flores:** Hay que ver de dónde vamos a obtener el dinero, y después sería el proceso de contratación administrativa que en este caso sería una compra directa, pedir autorización a la Contraloría y si la Contraloría da el permiso y se hace la Compra Directa.

**Reg. Edgardo Aragón:** Qué lástima que perdimos tres meses y nunca pudimos hacer un ejercicio como este, pero nacen cosas importantes, pero ¿que sigue ahora? antes de todo yo detendría toda obra de los terrenos de la municipalidad, porque a como vemos la situación, casi que es un no, poder adquirir esos terrenos. Comenta sobre la fantasía en el nombre Cataratas Llanos del Cortés de la Municipalidad de Bagaces. Habla sobre los diferentes tajos que existen y a la

hora de ir a comprar a ellos esos tajos, si será que estos valen por el tema de Contraloría? Dice que no cree, cada quien le pone precio a sus tierras.

Mientras se averigua el precio, hoy nace algo, tenemos una tarea grande que es actualizar todo, para hablar en un solo idioma.

Hoy yo si estoy sorprendido con todo esto y de seguir invirtiendo en esas cataratas Llanos de Cortés, y me reservo “de la Municipalidad de Bagaces”, porque son fondos públicos.

Entonces ¿da miedo en seguir invirtiendo en algo que nosotros la creemos o da miedo que la competencia nos saque del ring?.

**Señora Presidenta:** Los linderos son hasta donde llegue el río, son 50 metros que no se pueden construir ni del lado de nosotros ni del lado de ellos, por eso no veo totalmente negro el panorama, hay que ver dos panoramas, uno, si compramos hay que hacer todo el proceso, si él no nos vende a ese precio, entonces que nos pague el valor en cuanto asuntos municipales y empezamos a desarrollar el terreno de nosotros, siempre vamos a tener acceso a la catarata, podemos hacer un mariposario, muchas actividades turísticas que no nos quitan el ingreso económico que esto pudiera representar.

**Lic. Rodrigo Flores:** Las zonas de protección son del estado, no es de nadie, ni se pueden poner cercar, explica el caso de Papagayo. Se pueden hacer en las Cataratas muchas atracciones turísticas a corto y mediano plazo invirtiendo la misma plata de las entradas, un centro de conferencias tipo rancho con aire acondicionado por ejemplo, comenta al respecto.

**Ing. Marco Campos:** Para expropiaciones sí existen peritos, avalúo, etc, pero para comprar él puede ponerle el valor que quiera, ese es el valor de venta, pero hay que ver si es factible adquirirlo.

**Señora Presidenta:** Deberíamos de ir hablar con él y explicarle el panorama.

**Reg. José Alfredo Jiménez:** Yo tengo dos escenarios y el plan de acciones para cada uno de ellos. Uno, seguimos teniendo la ventaja competitiva y comercial más grande que pudiera tener cualquiera propietario que esté operando ahí, compremos o no, dos: tenemos la facultad de acceder a cualquier tipo de financiamiento y capacidad para endeudarnos verdad don Gerardo?

**Lic. Gerardo Mendoza:** Recuerde que el endeudamiento no es de todo, de esos mil millones, sesenta por ciento son que nos transfiere el Gobierno, y eso no lo podemos utilizar para hacer pagos verdad.

**Reg. José Alfredo Jiménez:** Yo quiero pensar que sí tenemos capacidad de endeudamiento, tenemos el mejor punto comercial, jurídicamente nos lo permiten, toda esta parte es la del sí, cuál es la parte que nos lleva al no? que posiblemente haya una negativa de los propietarios para aceptar el avalúo, y para continuar con el avalúo tiene que declararse el trámite de interés público, municipal o cantonal, para que las instancias del Gobierno continúen con esto. Si el avalúo no da y él lo rechaza, pero ya fue declarado de interés, lo que sigue es la expropiación, ahí estaríamos entrando en un tema más difícil. Hay que buscar un equilibrio entre el no y el sí, hasta que no los busquemos a ellos, el siguiente paso es sentarnos con ellos, explica.

**Reg. Edgardo Aragón:** Los que nos tenemos que convencer de que queremos somos nosotros, ellos ya tienen un norte. Quedó claro que todo ciudadano tiene derecho libre tránsito en cualquier río hasta donde llegue la correntía máxima, eso dice la ley, pero esta no dice que un ciudadano tenga derecho a travesar una propiedad para llegar al disfrute de lo que la ley otorga. Explica el tema de colindancia con el río.

**Reg. Natalia Salazar:** Aclaro la posición mía, el avalúo hay que hacerlo, pero no hay que hacerlo para convencer al señor Stewart, sino para justificar a la Contraloría por qué del precio.

**Señor Alcalde Municipal:** Presento a la funcionaria del IFAM, Licda. Laura Vásquez, promotora del sector de nosotros, y la invitamos para que asistiera hoy, le agradecemos la presencia. Bienvenida.

**Licda. Laura Vásquez, IFAM:** Gracias

**Lic. Rosbin Rojas:** Con respecto a la competencia, tenemos el mejor acceso, ventajas, etc, la única desventaja es que funcionamos como institución pública, por lo tanto las cosas son más lentas, si damos un buen servicio, no hay competencia. Explica más del tema.

Yo a las personas no les cobro por usar la catarata, sino porque tenemos sanitarios, parqueos, seguridad, información turística, porque si pasa algún accidente tengo personas que lo pueden atender. Tengo un rótulo al lado mío que dice: "toda esta zona es propiedad privada" entonces me lavo las manos legalmente si pasa algo, comenta que estos son respaldos.

**Señora Presidenta:** Es importante que los vecinos, Camacho, Arrieta, están cobrando por entrar?, entonces que paguen patente! Explica.

**Lic. Rosbin Rojas:** Ellos están operando, y usando nuestros servicios como guardavidas, y lo pagamos nosotros!. Yo había solicitado un proceso ante el Ministerio de Salud, y con patentes de la Municipalidad.

**Señora Presidenta:** La competencia es buena, pero tienen que ponerse a derecho con la Municipalidad.

**Arq. Jeanine Atencio:** Aclara que ahora tuvieron una reunión con Didier Arrieta y él estaba pendiente del levantamiento, él lo que tiene es una señal de trato. Explica las actividades que este señor pretendía realizar en el lugar, Marco le aclaró que Camacho tampoco llega al playón, entonces se le cayeron los planes y viendo esto ya descartaría la compra. Él fue muy claro y lo que quiere es que el turismo quede en Bagaces, que no se vaya para otro lado, y ver como la Municipalidad podría apoyarlo y que a los empresarios que hagan paquetes turísticos de Bagaces, se les pueda mejorar la tarifa a la entrada de las Cataratas.

**Lic. Rosbin Rojas:** Él no le va a vender una tarifa a nadie por ejemplo de siete dólares a los extranjeros, para que se la vendamos a cinco!, eso no va a pasar nunca, Podemos apoyar en poner información como Cámara, porque el proyecto no es para beneficiar a uno, dos o tres, es como grupos.

**Arq. Jeanine Atencio:** Ya a él se le complico el asunto, porque el plan con Camacho ya no es tan factible por el tema de los accesos, pero él busca que los proyectos turísticos de Bagaces, puedan tener un beneficio ante los demás.

**Señora Presidenta:** No lo veo factible, más bien deberíamos de mejorar para atraer más al turismo, y ofrecer mejores cosas.

**Reg. José Alfredo Jiménez:** Lo que dice Rosbin está dentro de la lógica de cualquier operador, si trabajamos de una forma encadenada vamos hacer más fuertes, lo que hay que ver es que permite la ley como ente público. No podemos beneficiar con fondos públicos a entes privados.

**Señora Presidenta:** Presento moción de orden porque nos estamos adentrando en el tema de cómo explotar las cataratas, y que ofrecerle más al extranjero. Quiero cerrar el tema de lo que es la adquisición de lote, tenemos claro que primero hay que hacer un avalúo, buscar financiamiento, entrar a un permiso con la Contraloría, y luego hacer una contratación administrativa, si estamos en vías de adquirir y llegar a un acuerdo con el señor Stewart, deberíamos hacer una Comisión para ir a conversar con él, para poder tomar una decisión, si él estuviera de acuerdo seguiríamos con el tema de financiamiento, buscar con el IFAM, o con otros entes.



**Licda. Laura Vásquez, IFAM:** El 21 de diciembre del año pasado el IFAM renovó el Reglamento de crédito para todas las Municipalidades, ahora se trabaja con estratos, dependiendo del presupuesto que ingresa a cada Municipalidad, se califica en el estrato uno, dos, o tres, hasta ocho, en caso de Bagaces está en el estrato uno que es una tasa más baja que la que estaría en un estrato ocho, sería la tasa básica pasiva más un porcentaje que se asigna, aproximadamente Bagaces tendría 7.40 por ciento de tasa para algún financiamiento de algún proyecto que vayan a ejecutar, esta tasa como está amarrada a la tasa básica pasiva, no va ser fija durante todo el periodo como anteriormente, esto cambió. Comenta que el IFAM solicita una serie de requisitos (estudios de factibilidad, de riesgo, de mercado, etc) explica más al respecto.

**Señora Presidenta:** Como se categoriza este estrato uno al ocho, es por menos capacidad?

**Licda. Laura Vasquez, IFAM:** Sí por menos capacidad, por el presupuesto, explica. Este reglamento se publicó el 21 de diciembre 2018 en la Gaceta # 222 página 63.

**Reg. Mayra Murillo:** Con lo del caso de Yiyi, no hay posibilidades de que se unan varios y se pase información para promocionar.

**Señora Presidenta:** Es que ya hay una cámara de turismo que está caminando, que está concentrando a varios empresarios privados, nosotros somos ente público no podemos mezclarnos con ellos en ese sentido.

**Lic. Rosbin Rojas:** Ante esa situación fue una propuesta que yo le hice a Natalia, que como Cámara se promocionen sitios turísticos a cambio de algo, como un convenio.

**Reg. Natalia Salazar:** Rosbin fue que nos dio, esa sugerencia como Cámara pero aún no está inscrita, explica.

**Señora Presidenta:** Incluso los empresarios podrían decir vamos a contratar una buseta para que esté dando vueltas a las cataratas, comenta.

**Reg. José Alfredo Jiménez:** Ya Laura nos dio un dato importante un 1.5 más la tasa básica pasiva, entonces ya yo tengo un elemento para montar el primer escenario y hacer el análisis financiero que estamos pidiendo, explica con datos este primero. Esto es lo que ocupamos como Concejo para tomar decisiones.

**Licda. Laura Vasquez, IFAM:** El plazo máximo para proyectos es de veinte años.

**Reg. José Alfredo Jiménez:** Entonces lo hacemos a veinte años!, la amortización va ser menor, la carga de impuestos va ser menor, eso es lo que yo quiero Alonso y don Gerardo, que el día de mañana nos digan: “la banca de desarrollo ofrece a menos un punto por ciento la tasa básica pasiva”, explica ampliamente sobre la capacidad y el fundamento financiero, que es el análisis que se necesita. Comenta sobre el tema de avalúo y expropiación.

**Señora Presidenta:** Hay que tomar en cuenta las diferentes entidades que pudieran donar los fondos como el INDER, u organizaciones internacionales como Embajadas, todo es posible. Todo es sentarse hablar con el señor Stewart. Todos tenemos que ponernos a trabajar, en la parte financiera, en la parte de proyectos y en la parte de la Alcaldía. Hay que tocar puertas.

**Reg. José Alfredo Jiménez:** Hay algo muy importante que hay que tomar en cuenta, y es el tema de la garantía sobre el préstamo, nosotros como organización tenemos que presentar una garantía, puede ser el mismo terreno o el proyecto como tal, nosotros necesitamos que el proyecto se vea bien presentable para que los vean como garantía, como decía Laura, tenemos que tener un documento que nos respalde como perfil del proyecto, podemos ir avanzando en este tipo de cosas, ya es hora de irle dando forma a esto.

**Señora Presidenta:** Si tenemos que financiar con lo que el proyecto da, la ventaja es que tenemos los fondos del aeropuerto que se puede utilizar para irle metiendo infraestructura a la parte turística.

**Lic. Alonso González:** Las limitaciones de esa ley 9156 es en construcción de infraestructura turística y recuperación de patrimonio cultural.

**Señora Presidenta:** Se pueden hacer actividades culturales para que la gente vaya también.

**Reg. Natalia Salazar:** Debemos trabajar en un acuerdo más elaborado que diga el interés de este cantón en adquirir ese terreno, y eso va servir también para que los compañeros utilicen ese acuerdo para justificar ante la Contraloría, porque es importante que la Municipalidad a nivel social tenga ese terreno?. Entonces para que hagamos bien ese acuerdo, esto va a quedar enmarcado, eso es lo básico con lo que tenemos que empezar para que todo siga caminando.

**Señora Presidenta:** Vamos a tener que hacer una Comisión para ir hablar con el señor Stewart, presentarle el escenario que tenemos y explicarle los procedimientos que debemos de cumplir como entidad pública, y a partir de ahí

saber a lo que nos atenemos, dependiendo de la respuesta arrancamos a buscar financiamiento.

Es importante hacer el reglamento. Explica al respecto.

Hasta no saber lo que va a decir el señor, no podemos avanzar.

**Reg. Natalia Salazar:** La administración en las cataratas no es un fin para sí mismo, sino que tiene que ir para un bien mayor, la adquisición del terreno tiene que ir ligado a este bien mayor, explica al respecto.

El Concejo tiene que dejar bien definido porque es importante este proyecto.

**Arq. Jeanine Atencio:** A la hora que se haga la visita, es necesario que vaya el señor Alcalde y tal vez algunos funcionarios de la administración para la hora del acercamiento.

**Señora Presidenta:** La idea es que vayamos en conjunto y con un único frente. Bueno despedimos a los compañeros de la Administración. Ya nos han dado la retroalimentación que necesitábamos y eventualmente los tomaremos en cuenta para la cuestión de la Comisión. Gracias compañeros.

Da por finalizada la sesión.

Conclusión: Finaliza la sesión al ser las 15:00 horas.

Marianela Arias León.

Secretaría del Consejo Municipal

Carla Vincenzi Zúñiga

Presidente Municipal