

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



### INFORME

#### PROYECTO CENTRO COMERCIAL PLAZA MOIN PROPIETARIO DEL PROYECTO RAMIRES Y ASOCIADOS

LA MUNICIPALIDAD DEL CANTON CENTRAL DE LIMON, GESTORIA DE LA DIRECCION DE INGENIERIA, A LAS 09 HORAS 45 MINUTOS DEL TRECE DE JULIO DEL 2020.

Conoce mediante oficio numero DI ML 0105 2020 , emitido por el Ing. Antonio Bab Reid- Director de la Dirección de Ingeniería, sobre la **DENUNCIA SOLICITUD DE INVESTIGACION DEL ALINEAMIENTO Y USO DE SUELO PARA EL PROYECTO PLAZA MOIN**, a nombre de la empresa Ramirez y Asociados S. A - cédula jurídica No. 3-101-105789; representado por el señor José Hans Ramirez González – Cédula No. 1-0359-0745.

### RESULTANDO

**PRIMERO:** Se consulta sobre el Uso de Suelo para el proyecto Plaza Moin, se envió oficio DIG-010- 2020; de fecha 03 de julio del 2020 a la Ing. Natalia Alvarado Montero, actual Jefa de la Unidad Técnica y Estudio; para que nos brinde el **USO DE SUELO** otorgado al Proyecto Plaza Moin, con sus requisitos, según oficio **US-0198 2017**.

**SEGUNDO:** Luego de haber revisado la información suministrada por la Ing. Alvarado Montero, remitida en forma digital, observamos los siguientes documentos que configuran como requisitos al momento de haber otorgado la licencia constructiva del proyecto

1. OFICIO GSP-RHC-L-2018-00449 10 de mayo del 2018, suscrito por Acueductos y Alcantarillados
2. OFICIO GSP-RHC-L-2018-00471 15 de mayo del 2018 suscrito por Acueductos y Alcantarillados
3. Solicitud para: CONSTRUCCION DE CENTRO COMERCIAL, Línea No: 2018-03891 DVOP-DI-DV-PV-S-2018-4385, Inspección de: Oficina JOV Plano Catastrado No: 7-1250451-2008 Inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el número de folio real: 127859-000 "Linea de Construcción".

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



4. DVOP-DI-DV-PV-S-2018-4199 Línea No: 2018-03892, devolución de la solicitud de alineamiento de la propiedad situada en Sandoval, Distrito: 03 Río Blanco , Cantón: 01 Limón, provincia de Limón, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con número de folio real: 7 083841-000, relacionado con el número de plano de catastro L-1253582-2008, el alineamiento y permiso de construcción son de competencia municipal, conforme lo establece el Capítulo I y concordantes de la Ley General de Caminos Públicos.
5. Certificaciones de las propiedades, expedidas por el Registro Público en el 2018.
6. Constancia de Morosidad de la Caja Costarricense del Seguro Social.
7. Declaración de Bienes Inmuebles de la propiedad 127856 en fecha 29 de agosto del 2017.
8. Plano Catastro 1250451, plano Catastro 1253582 2008 este tiene señalado la línea de construcción.
9. Certificación de Personería Jurídica
10. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL NÚMERO DE CONTRATO: 825935
11. Certificación de Uso de Suelo oficio US- 0198 2017, firmado por el Ing. David Mejías Chacón Gestor de la Unidad Técnica y Estudio, en fecha 19 de agosto del 2017, para el plano catastro L -1250451 2008.
12. Certificación de Uso de Suelo oficio US -0199 2017, firmado por el Ing. David Mejías Chacón Gestor de la Unidad Técnica y Estudio, en fecha 19 de agosto del 2017, para el plano catastro L -1253582 2008.
13. Viabilidad Ambiental por parte de Setena

**TERCERO:** De la información suministrada por el Ing. Antonio Babb Reid, sobre el Proyecto Centro Comercial Plaza Moin, observamos que dicho proyecto cuenta con licencia constructiva desde el **22 de julio del 2019**, para un área de 4505 metros cuadrados, referenciados a los planos catastrados L- **1250451-2008**, Finca **#7-127856-000**, L- **1250451-2008**, Finca **#7-127856-000**, propietario Ramírez y Asociados S.A, cédula jurídica 3-101-105789, ubicación del proyecto Provincia de Limón, Cantón Limón, Distrito Rio Blanco, dirección del Proyecto 50 metros sureste del Polideportivo Recope - Moin, Limón, para un área de 4,505 m<sup>2</sup>, monto de la tasación: 1,520,332,000.00; proyecto que fue autorizado mediante licencia constructiva # **GI-PC-APC-238-2019**, por el In Ing. Oscar Waters Altamirano; en su condición de Gestor de Ingeniería y Jefe de la Unidad Técnica y Estudio.

**CUARTO:** Se observa el oficio DI-ML- 091 2020 de fecha 10 de junio del 2020, firmado por el Director el Ing. Antonio Babb Reid, donde le ordena a los ingenieros Erwin Amador Ulloa- Jefe de la Unidad de Censo y Catastro y Oscar Waters Oviedo- Jefe de la Unidad Técnica y Estudio, el traslado de la denuncia por presunta

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



Invasión de la Edificación denominada Plaza Moin; reducción de camino de acceso, Loma linda Limón, y a la fecha ninguno de los dos ingenieros han contestado la nota, ni brindado los informes técnicos solicitados.

**QUINTO:** Sobre los usos de suelo, podemos señalar que la Unidad Técnica y Estudio, emitió varios Certificados de Uso de Suelo y un oficio ratificando la zonificación del proyecto:

- a. Certificación de Uso de Suelo oficio US -0198 -2017, firmado por el Ing. David Mejías Chacón Gestor de la Unidad Técnica y Estudio, en fecha 19 de agosto del 2017, para el plano catastro L -1250451 2008.
- b. Certificación de Uso de Suelo oficio US 0199 -2017, firmado por el Ing. David Mejías Chacón Gestor de la Unidad Técnica y Estudio, en fecha 19 de agosto del 2017, para el plano catastro L 1253582 2008.
- c. Oficio GDI ML 083 2019, de fecha 08 de marzo de 2019, el Ing. Oscar Waters Oviedo, en su condición de Gestor de Ingeniería y Jefe de la Unidad Técnica y Estudio.

**SEXTO:** Sobre el tema del alineamiento es competencia municipal la calle ubicada en el lindero sureste, señalados y marcados en los siguientes planos catastros:

- a. Plano catastrado numero: 7-1253582-2008, que es parte del Folio Real 7 63841 000, donde el Ing. Erwin Amador Ulloa, sella el plano y le indica una línea de construcción a 9 metros del centro de calle, no contiene más elementos técnicos.
- b. Plano catastro numero: 7- 1250451 2008, que es parte del Folio Real 7 83841 000 donde el Ing. Erwin Amador Ulloa, sella el plano y le indica una línea de construcción a 9 metros del centro de calle, no contiene más elementos técnicos.

**SETIMO:** Sobre el permiso de la Planta de Tratamiento del Proyecto, conforme al APC MUNICIPAL, se registra el permiso de construcción **#GI-PC-APC-149-2020**, aprobado el día 5 de junio del 2020, para un ara de construcción 62 metros cuadrados, monto del contrato 16,478,000.00 (Dieciséis millones cuatrocientos setenta y ocho colones), dicho proyecto cuenta con una observación por parte del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, donde indica (ATENCION MUNICIPALIDAD), a partir del 12/06/2020, este proyecto no cuenta con profesional responsable de ejecución de obra.

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



### RESULTANDO:

#### Sobre los usos de suelos otorgado al Proyecto Centro Comercial Plaza Moin.

Se tienen otorgados varios Usos Suelo dentro del Proyecto Centro Comercial Plaza Moin, que fue presentado a esta municipalidad para que el mismo se desarrollara en los planos catastrados L- 1253582-2008 y L -1250451-2008, matriculas de Folio Real 7-3310-000 y 7-83841-000 , ambas del Partido de Limón.

Resulta que dentro de las incongruencias del trámite de uso de suelo, y del permiso de construcción; de acuerdo a la Plataforma de APS **NO**, se observan los siguientes documentos: un primer uso de suelo formulado mediante oficio # **US-0198-2017**; de fecha 19 de agosto del 2017, otorgado por el Ing. David Mejías Chacón, quien fungía como Gestor de la Unidad Técnica y Estudio, en el certificado de uso de suelo se señala que la propiedad ubicada en Colina, con plano catastrado numero **L- 1250451-2008, Finca #7-127856-000**, se encuentra dentro de los límites del Reglamento de Zonificación de Limón, como: Zona Portuaria (ZP100%).

Además el segundo Uso de Suelo, otorgado mediante oficio #**US-0199-2017**, de fecha 19 de agosto del 2017, por el mismo Ingeniero municipal, para el plano catastro L- 1253582-2008, Finca #7-83841, se encuentra dentro de la Zona Portuaria (ZP100%).

Y para profundizar en la información que contiene los usos de suelos se indican el artículo 20 en sus incisos 20.1., 20.2, 20.3, 20.4, que señalan:

"20.1 Propósito: Dicha área de reserva portuaria se ha destinado para el desarrollo portuario y sus actividades similares y conexas que requiera Limón en este desarrollo hasta el año 2000 o más (decreto n°16952-MOPT. " La Gaceta N° 74 del 21 de abril de 1986).

20.2 Usos Permitidos: Todos los usos similares o conexas de la actividad portuaria que se requieran.

20.3 Usos condicionales. Todos aquellos proyectos de vocación similar y que sean proyectos del estado y de sus instituciones en beneficio de un mayor desarrollo integral de la zona. Los anteriores proyectos quedan sujetos a permisos y análisis por parte de las entidades encargadas (JAPDEVA, MOPT. RECOPE).

20.4 Queda absolutamente prohibidas en dicha zona toda actividad que no sea descrita antes. "

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



Sin embargo resulta que la resolución del certificado de uso de suelo, le otorga un uso distinta de lo señalado en los norma 20 y todos sus inciso y para lo cual lo detallo textualmente "... se autoriza el Uso de Suelo solicitado con el fin de desarrollar un área aproximada de **área 7000.00 m<sup>2</sup>**, para un **CENTRO COMERCIAL DE CONVIVENCIA PORTUARIA**, área total a construir entre las fincas 7-127856-000 y 7-1253582-000, propiedades ubicadas en Colina, Distrito Limón, Cantón Limón, provincia de Limón, con Plano Catastrado numero: L-1253582-2008. Deberá presentar los planos constructivos debidamente aprobados por las Instituciones Involucrada, Declaración Jurada del Ministerio de Salud, Certificación de Disponibilidad de Agua expedida por el Ay A y todos los permisos requeridos para dicho trámite y los requisitos según correspondan para cada una de las áreas según la zonificación."

01

Siendo lo correcto haberle señalado las actividades conexas de apoyo portuario que se describen en el artículo y no como fue autorizado:

Artículo 24 - Reglamento de Zonificación:

**24.3 Usos permitidos bodega, talleres, patios de contenedores, equipo de transporte pesado, oficinas aduanales y gasolineras.**

El principal asunto que debemos analizar es el evidente cambio de **USO DE SUELO**, que se le dio a la zona referenciada a los planos autorizados dentro del proyecto, ya que NO existe dentro del Plan de Zonificación del Distrito de Limón, algún uso conexo a ninguna de las actividades similares para el apoyo portuario; siendo que el **USO AUTORIZADO**, fue para un **Centro Comercial de Convivencia Portuaria**, que dentro de nuestro Plan Regulador Urbano no existe, lo señalado en los Certificados de Uso de Suelo, emitidos por el Ing. David Mejías Chacón, no corresponden a la usos permitidos dentro del Reglamento de Zonificación de Limón, el proyecto como tal real es una construcción de un Condominio Comercial Vertical-Horizontal y de Fincas Filiales primarias individualizadas Centro Comercial Plaza Moin, para el desarrollo de diversas actividades comerciales.

Dentro del procedimiento de cualquier proyecto de construcción, los profesionales responsables son los únicos que tienen facultad para autorizar solicitudes de licencia para obras de construcción; además, tienen la obligación de vigilar las obras para las cuales hayan solicitado o autorizado licencia para obras de construcción. Este deber de vigilancia recae sobre el Ingeniero que autorizo el permiso de construcción, en el caso que examinados el Ing. Oscar Waters Oviedo, no tuvo el deber de cuidado de analizar los Usos de Suelo Autorizados que no coinciden con las actividades permitidas y conexas conforme al Plan Regulador de Limón, es más el mismo lo autorizo.

Se observa dentro de la investigación el oficio # GDI-ML-083-2019, de fecha 08 de marzo del 2019, firmado por el Ing. Waters Altamirano, y dirigida a la empresa

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



Ramírez y Asociados, este documento se tuvo que generar a raíz de una consulta, pero no fue posible conseguirla, donde el ingeniero ratifica que el plano catastrado **L- 1250451-2008**, se ubica en **ZONA PORTUARIA (ZP)**, como bien lo indica el oficio #US-0198-2017, aunado a ello también le manifiesta " ... Antes este tipo de situación, donde no se indica regulaciones dentro del Plan Regulador, la Municipalidad de Limón, se remite a seguir las regulaciones estipuladas por el reglamento de construcciones vigentes. Sobre este hecho precisa indicar que este oficio# GDI-ML-083-2019, fue confeccionado antes del otorgamiento de la licencia de construcción autorizada por el mismo Ingeniero municipal y subida a la APC (Administración de Proyectos de Construcción), es un programa donde se suben todos los documentos y se revisan vial digital para ser autorización con la licencia constructiva en enlace con el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica; este conlleva a decir que el Ing. Waters Altamirano conocía de la situación en cuanto al uso de suelo para esta zona donde ya se desarrolló el Proyecto presentado en los planos constructivos como "**Condominio Comercial Vertical- Horizontal y de Fincas Filiales primarias individualizadas Centro Comercial Plaza Moin**", clasificación según Decreto 36550 Condominios Construidos y lo legalmente procedente era indicarle al solicitante que el proyecto no guarda conformidad con el Reglamento de Zonificación de Limón, Distrito 1° "Plan Regulador de Limón", a pesar de ello el Proyecto contó con su Licencia Constructiva para las construcción de los condominios, siendo así que la zonificación donde actualmente se desarrolla el proyecto es la **ZONA DE APOYO PORTUARIO**, según lo señala el oficio UCC.0595-03-07-2020, criterio emitido por el topógrafo Erwin Amado Ulloa, en fecha 03 de julio del 2020

### SOBRE EL USO DE SUELO:

La Ley de Planificación Urbana (LPU) número 4240 de 15 de noviembre de 1968, nos señala con respecto a los certificados de uso del suelo:

**"Artículo 28.-** Prohíbese aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada.

En adelante, los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite **la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación**. Los usos ya existentes no conformes, deberán hacerse constar también con certificado que exprese tal circunstancia.

Esta Procuraduría ha señalado en su Dictamen C-327-2001 del 28 de noviembre de 2001 que:

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



Por medio de la certificación de uso del suelo no se decide cuál es el uso permitido, simplemente se acredita cuál es el uso debido según lo establecido reglamentariamente, además de hacer constar si el uso que se le está dando a un determinado terreno es o no conforme con dicha reglamentación. Como acto administrativo, el certificado de uso del suelo es meramente declarativo, en el sentido de que se limita a acreditar un hecho o situación jurídica sin crearla, modificarla o extinguirla, como sí ocurre con los actos administrativos constitutivos (En tal sentido, vid. , GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo, Curso de Derecho Administrativo, T.I, 1978, p.481, así como PAREJO ALFONSO, Luciano, JIMÉNEZ-BLANCO, A. y ORTEGA ÁLVAREZ, L., Manual de Derecho Administrativo, Vol. 1, 1998, p.721.).

En el sentido anterior, el certificado de uso del suelo, como acto administrativo declarativo, acredita hechos o situaciones jurídicas que sirven de base para la adopción de actos administrativos por medio de los cuales sí se crean, modifican o extinguen situaciones jurídicas. Tal es el caso, por ejemplo, de las autorizaciones para construir o las patentes municipales para ejercer determinadas actividades, cuya adopción requiere de un certificado de uso del suelo.

En tanto acto declarativo, el certificado de uso del suelo no puede ser discrecional sino reglado, porque no hay margen de discrecionalidad cuando se trata de acreditar hechos o situaciones jurídicas: o estos se dan y existen, aunque sea parcialmente, o no se dan. En el caso que nos ocupa, lo que se certifica es el uso permitido según lo establecido normativamente y eso no admite margen de discrecionalidad; lo anterior se suma importancia para el caso en particular,

A partir de lo anterior, es un deber de los entes municipales dictar los usos de suelo conforme al Plan Regulador en la zonificación pertinente.

***“Se conceptualizaba al certificado de uso de suelo como un [...] medio del cual las municipalidades acreditan la conformidad del uso que se le da o se pretende dar a un terreno, en relación con lo establecido normativamente. No crean, modifican o extinguen una situación jurídica, como sí sucede con los permisos de construcción.” (Dictámenes C-028-2013 del 04 de marzo de 2013, C-245-2013 del 5 de noviembre de 2013, C-230-2014 del 04 de agosto de 2014 y C-202-2016 del 29 de setiembre del 2016).”***

Luego, este criterio era concordante con la jurisprudencia de la Sala Constitucional, por ejemplo véase el Voto N° 2016-15501 de las 11:41 horas del 21 de octubre de 2016 y Voto N° 21258-2010 de las 14 horas del 22 de diciembre de 2010.

Sin embargo, tal y como se señaló recientemente en el dictamen C-005-2019, el

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



Tribunal Constitucional mediante el Voto N.º 9565-2017 de las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veintitrés de junio de dos mil diecisiete, cambió de criterio indicando que el certificado de uso de suelo debía ser entendido, más bien, como un acto declarativo de derechos favorables. Al respecto, se transcribe el dictamen C-005-2019 del 09 de enero de 2019:

"No obstante, conviene detallar que la Sala Constitucional en el Voto N.º 9565-2017 de las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veintitrés de junio de dos mil diecisiete, se ha pronunciado, de forma expresa, sobre la naturaleza jurídica del Certificado de Uso de Suelo. Al efecto, debe indicarse, entonces, que la Sala Constitucional en la dicha sentencia ha advertido, en un sentido distinto a la línea que venía desarrollando la jurisprudencia administrativa, que dichos Certificados de Uso de Suelo son, más bien, actos favorables que constituyen situaciones jurídicas subjetivas.

"VII. Sobre los certificados de uso de suelo. En cuanto a este aspecto, este Tribunal ha definido que los certificados de uso de suelo son un acto administrativo que nace del ejercicio de la potestad normativa del ente corporativo, que afecta directamente la esfera jurídica del administrado –favorable y desfavorablemente a la vez–; y que genera efectos jurídicos independientes. Ello por cuanto su contenido beneficia al administrado y a la vez le establece limitaciones, es decir, le otorga el derecho a destinar el bien conforme al uso de suelo establecido en la reglamentación una vez obtenidos los respectivos permisos y a la vez limita el ejercicio de los atributos del derecho propiedad, en aplicación de las regulaciones urbanísticas y el régimen ambiental vigente. Al ser actos favorables, se encuentran cubiertos por el principio de intangibilidad de los actos propios, por lo que su anulación o revisión implica la observación de los requisitos formales y sustanciales establecidos al efecto en el ordinal 173 de la Ley General de la Administración Pública." (En un sentido similar: Voto N.º 15501-2016 de las 11:41 horas del 21 de octubre de 2016)

Ahora bien, es importante advertir que a pesar de que el voto N.º 9565-2017 no ha sido una decisión unánime – pues contiene dos notas separadas que indican que, en criterio de sus magistrados redactores, el Certificado de Uso de Suelo es un acto meramente declarativo tal y como también aclararon en el voto N.º 15501-2016–; lo cierto es que en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, **los Certificados de Uso de Suelo deben ser conceptualizados, como actos favorables constitutivos de situaciones jurídicas subjetivas, que se encuentran cubiertos por el principio de intangibilidad de los actos propios, por lo que su anulación o revisión implica la observación de los requisitos**



# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



formales y sustanciales establecidos al efecto en el ordinal 173 de la Ley General de la Administración Pública.(...)"

De otro lado, conviene resaltar que el certificado de uso de suelo que emita la administración municipal debe indicar, de manera clara y precisa y como parte de su contenido, que su vigencia está supeditada, a su vez, a la vigencia del respectivo reglamento de Zonificación Urbana del respectivo Cantón. La expresión de la vigencia del certificado es una garantía para el administrado, por seguridad jurídica, de la eficacia, validez y las condiciones que soporta el certificado.

### B. SOBRE LA ANULACION DEL CERTIFICADO DE USO DE SUELO.

Al definir el Tribunal Constitucional el certificado de uso de suelo como un acto declarativo favorable, este se ve protegido por el principio de "Intangibilidad de los actos propios", el cual, ordena que la Administración Pública está impedida para revocar de manera unilateral y discrecional aquellos actos que hayan generado o acrecentado los derechos de los administrados pero que soporten una nulidad absoluta. Esto no significa, sin embargo, que no puedan ser eventualmente anulados cuando se encuentren viciados por una nulidad absoluta para lo cual la Administración otorgadora del derecho está obligada a seguir los cauces legales previstos para confirmar la nulidad del acto y ajustar su conducta, en respeto a los derechos de los administrados.

Luego, nuestro ordenamiento prevé dos procedimientos para que la Corporación Municipal pueda anular un acto administrativo favorable que contiene una nulidad absoluta, ante la imposibilidad jurídica de convalidarse o sanearse (Art. 169, 172 y 189.1 de la LGAP). En primer lugar, en caso de que el certificado de uso de suelo adolezca de un vicio de nulidad absoluta, que sea **EVIDENTE Y MANIFIESTA** (condición especial) se acude al procedimiento administrativo de nulidad contenido en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227. El artículo 173 dispone:

#### **"Artículo 173.-**

1) Cuando la nulidad absoluta de un acto declaratorio de derechos sea evidente y manifiesta, podrá ser declarada por la Administración en la vía administrativa, sin necesidad de recurrir al contencioso-administrativo de lesividad, previsto en el Código Procesal Contencioso-Administrativo, previo dictamen favorable de la

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA

---



*Procuraduría General de la República; este dictamen es obligatorio y vinculante. Cuando la nulidad absoluta verse sobre actos administrativos directamente relacionados con el proceso presupuestario o la contratación administrativa, la Contraloría General de la República deberá rendir el dictamen. En ambos casos, los dictámenes respectivos deberán pronunciarse expresamente sobre el carácter absoluto, evidente y manifiesto de la nulidad invocada.*

*2) Cuando se trate de la Administración central del Estado, el ministro del ramo que dictó el respectivo acto deberá declarar la nulidad. Cuando se trate de otros entes públicos o Poderes del Estado, deberá declararla el órgano superior supremo de la jerarquía administrativa. Contra lo resuelto cabrá recurso de reposición o de reconsideración, en los términos del Código Procesal Contencioso-Administrativo.*

*3) Previo al acto final de anulación de los actos a que se refiere este artículo, la Administración deberá dar audiencia a las partes involucradas y cumplir con el debido procedimiento administrativo ordinario dispuesto en esta Ley.*

*4) La potestad de revisión oficiosa consagrada en este artículo, caducará en un año, a partir de la adopción del acto, salvo que sus efectos perduren.*

***5) La anulación administrativa de un acto contra lo dispuesto en este artículo, sea por omisión de las formalidades previstas o por no ser absoluta, evidente y manifiesta, será absolutamente nula, y la Administración estará obligada, además, al pago por daños, perjuicios y costas; todo sin perjuicio de las responsabilidades personales del servidor agente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 199.***

*6) Para los casos en que el dictado del acto administrativo viciado de nulidad absoluta, evidente y manifiesta corresponda a dos o más ministerios, o cuando se trate de la declaratoria de nulidad de actos administrativos relacionados entre sí, pero dictados por órganos distintos, regirá lo dispuesto en el inciso d) del artículo 26 de esta Ley.*

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA

---



*7) La pretensión de lesividad no podrá deducirse por la vía de la contrademanda."*

Es conveniente resaltar, que en las Municipalidades el ejercicio de la potestad anulatoria de un acto administrativo favorable o declarativo de derechos subjetivos, es competencia del alto nivel jerárquico, que corresponde al Concejo Municipal (Véase Dictámenes C-321-2011 del 19 de diciembre del 2011 y C-056-2016 del 15 de marzo de 2016).

De otro extremo, en caso de que nulidad absoluta del acto no sea evidente y manifiesta, la Administración debe acudir al Proceso de Lesividad conforme los artículos 10 inciso 5), 34 y 39 inciso 1 punto e) del Código Procesal Contencioso Administrativo, Ley N° 8508 de 28 de abril de 2006, para que en vía judicial, el acto declarado lesivo a los intereses públicos sea anulado. El artículo 34 del Código citado dispone:

### **"ARTÍCULO 34.-**

*1) Cuando la propia Administración, autora de algún acto declarativo de derechos, pretenda demandar su anulación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, previamente el superior jerárquico supremo deberá declararlo lesivo a los intereses públicos, económicos o de cualquier otra naturaleza. El plazo máximo para ello será de un año, contado a partir del día siguiente a aquel en que haya sido dictado, salvo si el acto contiene vicios de nulidad absoluta, en cuyo caso, dicha declaratoria podrá hacerse mientras perduren sus efectos. En este último supuesto, el plazo de un año correrá a partir de que cesen sus efectos y la sentencia que declare la nulidad lo hará, únicamente, para fines de su anulación e inaplicabilidad futura.*

*2) La lesividad referente a la tutela de bienes del dominio público no estará sujeta a plazo.*

*3) Corresponderá al Consejo de Gobierno la declaratoria de lesividad de los actos administrativos dictados por dos o más ministerios, o por estos con algún ente descentralizado. En tales supuestos, no podrán ser declarados lesivos por un ministro de distinto ramo.*

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA

---



4) *La declaratoria de lesividad de los actos dictados por órganos administrativos con personalidad jurídica instrumental, será emitida por el superior jerárquico supremo.*

5) *La pretensión de lesividad no podrá deducirse por la vía de la contrademanda."*

Por último, es oportuno recalcar, que la Sala Constitucional en el citado Voto N.º 9565-2017, hizo la salvedad, que ante un hecho sobreviniente que afecte el recurso hídrico, el certificado de uso de suelo, puede ser revocado sin seguir el procedimiento del numeral 173 de la LGAP:

*"(...)*

*Cabe aclarar, en todo caso, que de acuerdo con el mismo voto N.º 9565-2017, a pesar de todo lo expuesto en el párrafo anterior, los Certificados de Uso de Suelo no se encontrarían protegidos por el principio de intangibilidad de los actos propios cuando se compruebe un hecho sobreviniente donde técnicamente se demuestre que pueda existir una afectación al recurso hídrico, pues en tales casos, según la Sala Constitucional, la autorización de uso de suelo deberá ajustarse a ese hecho, sin necesidad de que la Administración deba recurrir a lo dispuesto en el numeral 173 de la Ley General de la Administración Pública. Se transcribe otra vez, en lo conducente, el voto N.º 9565-2017:*

Que en acatamiento de lo dispuesto en el Voto N.º 9565-2017 de las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veintitrés de junio de dos mil diecisiete de la Sala Constitucional, los Certificados de Uso de Suelo son definidos como actos favorables constitutivos de situaciones jurídicas subjetivas, en consecuencia cubiertos por el principio de intangibilidad de los actos propios, por lo que de contener un vicio de nulidad absoluta evidente y manifiesta, su anulación sólo puede darse observando las reglas del ordinal 173 de la Ley General de la Administración Pública.

Que en caso de que la nulidad absoluta del certificado de uso de suelo no sea evidente y manifiesta, la Corporación Municipal debe acudir al proceso de Lesividad ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa para su anulación, conforme el artículo 34 del Código Procesal Contencioso Administrativo.

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



En relación con el tema de investigación, resulta de especial importancia recalcar que todo funcionario debe garantizar la prevalencia del interés público y el interés institucional sobre cualquier tipo de interés privado. En ese orden de ideas, el artículo 3 de la Ley Contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito, Ley N° 8422, dispone:

“Artículo 3º-**Deber de probidad.** El funcionario público estará obligado a orientar su gestión a la satisfacción del interés público. Este deber se manifestará, fundamentalmente, al identificar y atender las necesidades colectivas prioritarias, de manera planificada, regular, eficiente, continua y en condiciones de igualdad para los habitantes de la República; asimismo, al demostrar rectitud y buena fe en el ejercicio de las potestades que le confiere la ley; asegurarse de que las decisiones que adopte en cumplimiento de sus atribuciones se ajustan a la imparcialidad y a los objetivos propios de la institución en la que se desempeña y, finalmente, al administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y eficiencia, rindiendo cuentas satisfactoriamente”.

De modo complementario, el inciso 11) del artículo 1º del reglamento a la Ley Contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito establece:

“Artículo 1º-**Definiciones.** Para la aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que a continuación se indican:

(...)

11) Deber de probidad: Obligación del funcionario público de orientar su gestión a la satisfacción del interés público, el cual se expresa, fundamentalmente, en las siguientes acciones:

a) Identificar y atender las necesidades colectivas prioritarias de manera planificada, regular, eficiente, continua y en condiciones de igual para los habitantes de la República;

b) Demostrar rectitud y buena fe en el ejercicio de las potestades que le confiere la ley;

c) Asegurar que las decisiones que adopte en cumplimiento de sus atribuciones se ajustan a la imparcialidad y a los objetivos propios de la institución en la que se desempeña;

d) Administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y eficiencia, rindiendo cuentas satisfactoriamente;

e) Rechazar dádivas, obsequios, premios, recompensas, o cualquier otro emolumento, honorario, estipendio, salario o beneficio por parte

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



de personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, **en razón del cumplimiento de sus funciones o con ocasión de éstas**, en el país o fuera de él; salvo los casos que admita la Ley.

f) Abstenerse de conocer y resolver un asunto cuando existan las mismas causas de impedimento y recusación que se establecen en la Ley Orgánica de Poder Judicial, en el Código Procesal Civil, y en otras leyes.

g) Orientar su actividad administrativa a satisfacer primordialmente el interés público." (Énfasis agregado)

Así las cosas, debe tenerse presente que la condición de funcionario público implica el cumplimiento de deberes y obligaciones de carácter ético consagrados en el ordenamiento jurídico. En consecuencia, si el funcionario está llamado a proteger y a defender el interés público y el interés de la institución a la cual sirve, así como a actuar con rectitud en todo momento, las negociaciones de cualquier índole que establezca con sujetos privados -aún cuando sea fuera de horas de trabajo- no pueden entrañar un conflicto de intereses respecto de los asuntos que se atienden en la institución, ni tampoco pueden ser pactadas prevaleciéndose indebidamente de las potestades y de la posición que le confiere su puesto.

### **SOBRE EL TEMA DE LA LINEA DE CONSTRUCCION**

En relación a este tema existen varias denuncias, documento rotulado bajo el #MLV-008,2020, suscrito por el Sr. Marco Vinicio Levy Virgo; en fecha 25 de junio del 2020, documento # EL-045-2020, suscrito por Sr. Marco Vinicio Levy Virgo; en fecha 01 de junio del 2020. Además otras solicitudes de información según oficios MLV-004-2020, MLV-006-2020, solicitadas por el mismo denunciante.

De lo anterior analizamos el tema del alineamiento y la presunta invasión a la calle pública; encontramos, dos líneas de construcción, puntuada en los siguientes planos:

- Plano catastrado **L-1250451-2008**, donde el Ing. Erwin Amador Ulloa, le sella el plano y le indica una Línea de Construcción de 9 metros del Centro de Calle, la calle tiene una medida de 14 metros, conforme a los puntos referenciado al frente del lote finca #7-83841-000, con un área de 5000.00 metros cuadrados.
- Plano catastrado **L- 1253582-2008**, donde el Ing. Erwin Amador Ulloa, le sella el plano y le indica una Línea de Construcción de 9 metros del Centro de Calle, la calle tiene una medida de 14 metros, conforme a los puntos

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



referenciado al frente del lote finca #7-63841-000, con un área de 4784.23 metros cuadrados.

Debemos tener presente que la línea de construcción para el Proyecto Moin, se encuentra relacionado a su permiso de construcción otorgado el 22 de julio del 2019, sobre los catastros **L-1253582-2008** y **L-1250451-2008**, ambos de la provincia de Limón, quienes señalan una calle de **14 m<sup>2</sup>**.

Además ambos planos fueron **VISADOS** por el Ing. Erwin, en fecha 16 de noviembre del 2017; esto conlleva a quiere decir que el Ingeniero contemplo las disposiciones del artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro que indica:

*Artículo 79.-Visados. El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones de la ley. En aplicación de la Ley de Planificación Urbana se inscribirán las excepciones expresamente admitidas por la respectiva municipalidad, consignando en el plano dicho visado. Asimismo, no aplicará el Catastro Nacional la ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan plenamente con fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad o a distritos no urbanos. La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en el Catastro. Los visados de casos especiales se registrarán de la siguiente forma:*

- a. Para urbanizaciones el visado requerido será el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva.*
- b. Para fraccionamientos, el visado requerido, es el de la municipalidad respectiva independientemente, si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural.*
- c. Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en planos anteriores, se solicitará el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si se trata de la red vial nacional.*

Por el antecedente expuesto y a raíz de las denuncias presentadas a la municipalidad; el Ing. Antonio Babb Reid- Director de la Dirección de Ingeniería, mediante oficio DI-ML-091-2020; le solicita al Ing. Erwin Amador Ulloa en conjunto con el Ing. Oscar Waters Oviedo, le den traslado a la nota presentada por el Sr. Marco Vinicio Levy Virgo y le indica:

1. Realizar una inspección que genere un informe técnico para evaluar si existe alguna infracción a la normativa legal vigente.
2. Del resultado de la inspección, coordinar con las unidades pertinentes y proceder conforme corresponda.
3. Mantener notificado al administrado de las acciones a seguir.

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA



En este sentido el Director les otorgó un plazo de ocho días hábiles para informar de lo actuado a la Dirección de Ingeniería, a dicha orden ambos funcionarios hacen caso omiso; no respondieron el oficio.

Posteriormente en fecha 06 de julio del 2020; se genera el oficio DI-ML-0110-2020 POR PARTE DEL Ing. Antonio Babb Reid, donde le ordena a los Ingenieros Erwin Amador Ulloa y Oscar Waters Oviedo, realizar un informe técnico que permita evaluar si existe una infracción según lo denunciado y tienen un plazo de un día hábil, ante esto el Ing. Amador Ulloa, contesta y da respuesta a los oficios DI-ML-091-202 Y DI-ML-0110-2020, mediante el oficio UCC-0605-07-07-2020, con fecha 07 de julio del 2020 y dice:

(...Evacuando su oficio del asunto: Se realizó un Levantamiento Topográfico en fecha veinte de junio del dos mil veinte, en las coordenadas CRTM05 norte 1104531 y Este 599106 para determinar si existe algún tipo de invasión a la Calle Pública. Se tomó los Límites de Propiedad, donde tuvimos en el inicio un ancho de 15,99 metros lineales, en el intermedio 13,53 metros, 12,51 metros lineales y por ultimo 24,39 metros lineales, tomando en cuenta el Plano Catastrado 7- 2159740-2019 con numero de Finca 7-4896-M Administrador es la Sociedad Anónima 3-101-785273. Es importante mencionar que el ancho de calle se toma de Limite de Propiedad a limite de propiedad; no es sola la calzada, por lo tanto no hay ninguna infracción de la construcción del Mall Plaza Moin. La Ruta 32, que está al frente de la propiedad, obtuvimos un ancho de vía de 53, 39 metros lineales del límite de propiedad a límite de propiedad

La respuesta por parte del Ingeniero Erwin Ulloa Amador, carente de aspectos técnicos y antecedentes en relación al tema de las denuncias planteadas, además conforme a los documentos se observan los siguientes aspectos

1. Se modificó el ancho de las calles que se indican en los planos **L-1250451-2008** y **L- 1253582-2008**, ambos señalan una calle de 14 metros, en su lindero este, posterior a eso se reunieron ambas finca en un plano catastro **7-2159740 2019**, este plano modifica el ancho de las calles, que corresponden a los limites de la propiedad.
2. El lineamiento de la construcción se realizó sobre un ancho de calle de 14 metros no sobre las medidas de la calle que según se señalan en el plano 7-2159740 2019.
3. Este plano tuvo que hacer obtenido un visado catastral y se desconoce bajo qué criterios técnico se variaron las medidas de las calles.
4. El Ing. Erwin Amador señala que no existe ningún infracción a le Ley de Construcción, de lo cual evidentemente es contradictorio porque las medidas de las calles no pueden varias de un plano a otro sin tener un procedimiento y además con un acto administrativo que es la linea de construcción sobre un proyecto en desarrollo.



# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA

---



### **SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE LA APROBACION y DESARROLLO DE LA LICENCIA CONSTRUCTIVA DEL “Condominio Comercial Vertical-Horizontal y de Fincas Filiales primarias individualizadas Centro Comercial Plaza Moin”.**

1. Se observa un permiso de construcción, en una **ZONA PORTUARIA**, destinada para el desarrollo portuario y sus actividades similares y conexas que requiera Limón, no como fue autorizado el USO DE SUELO de forma incorrecta **UN CENTRO COMERCIAL DE CONVIVENCIA PORTUARIO**, uso que no existe dentro de los permitidos en el Plan Regular.
2. No existe ningún informe o registro del deber de fiscalización de la obra por parte del Ingeniero municipal que otorgó la licencia. En la APC, no se subieron todos los requisitos a la hora de poder otorgar la licencia constructiva para el proyecto **“Condominio Comercial Vertical- Horizontal y de Fincas Filiales primarias individualizadas Centro Comercial Plaza Moin”.**
3. El Ing. Oscar Waters, NUNCA contestó el oficio DI -ML 091- 2020 y DI- ML-0111-2020, para que se refiriera la Presunta invasión de la edificación Plaza Moin.
4. La Planta de tratamiento actualmente en construcción no cuenta con ingeniero responsable, desde el 12 de junio del 2020.

### **FUENTES PARA EL INFORME**

- Expediente administrativo (SE ANEXA)
- Expedientes digital en la APS municipal (SE ANEXA)

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

1. A criterio de esta Gestoría, se observan irregularidades en los Certificación de Uso de Suelo, en su zonificación y los usos autorizado: con no llevan relación a las actividades conexas para un desarrollo en la zona denominada de Apoyo Portuario, que tiene implicaciones de carácter legal para su revocación.
2. Un proyecto de construcción denominado **Condominio Comercial Vertical-Horizontal y de Fincas Filiales primarias individualizadas Centro Comercial Plaza Moin”**; que no contó con inspecciones técnicas por parte del Ingeniero municipal ya que no constan dentro del expediente digital.
3. Un proyecto que presenta una diferencia de criterio por parte del Topógrafo de la municipalidad, en su línea de construcción y lo que actualmente se construye; en virtud de una modificación a una calle pública

# MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE LIMÓN

## GESTORIA- DIRECCION DE INGENIERIA

---



4. Un plano catastrado (# 7-2159740-2019) que fue visado donde se le modifico el ancho de una calle existente de muchos años
5. Proyecto que a nivel de la APC no cuenta con todos los requisitos, subidos en dicha plataforma para su aprobación.
6. Establecer las responsabilidades administrativas a los funcionarios de los actos que se deriven de un eventual Órgano Disciplinario.
7. No se cumplieron los procedimientos establecidos en el reglamento para realizar un cambio de uso.
8. Realizar las acciones administrativas necesarias para tener el menos impacto sobre la Municipalidad.

MUNICIPALIDAD DE LIMÓN  
Licda. Doris Sanabria Torres

Licda. Doris Sanabria Torres

Gestora- Dirección de Ingeniería