

MUNICIPALIDAD DE ZARCERO

ACTA SESION EXTRAORDINARIA NO. 0029-2025

Sesión Extraordinaria cero cero veintinueve, dos mil veinticinco, celebrada por el Concejo Municipal de la Municipalidad de Zarcero, a las diecisiete horas del once de junio del año dos mil veinticinco, presidida por el presidente municipal Luis Daniel Rodríguez Villalobos, presidente municipal, con la asistencia de los siguientes miembros: Presentes: Regidores propietarios: Luis Daniel Rodríguez Villalobos, presidente municipal, Carmen Adilia Morales Zúñiga, vicepresidente Municipal, Denis Rogelio Alfaro Araya, Yerlin Lorena Araya Araya, Esteban Alberto Varela Jara.: Regidores suplentes presentes: Henry Guerrero Rodríguez, Nuria Quesada Alfaro, Jaime Zúñiga Blanco, Xinia Lidieth Barrera Rodríguez., Carlos Freddy Araya Arce, Regidores suplentes ausentes: Presente Secretaria del Concejo Municipal, Dennia del Pilar Rojas Jiménez. Síndicos propietarios presentes: Douglas Mariano Valenciano Solís, Ana Yorleny Rodríguez Rodríguez Síndicos propietarios ausentes Alejandra Lizano López, María Ninfa Rojas Salas, Jonnathan Arce Rodríguez, Sugey Milagros Rojas Huertas. Bryan Rodríguez Moya. Síndicos suplentes presentes: Joseline María Blanco Valenciano, suplentes ausentes: Luis Ángel Rojas Hernández, Sonia Valenciano Alpízar, Glender Alberto Durán Núñez, Floribeth Villalobos Rodríguez, Gina María Rodríguez Rojas, Alcaldesa Municipal, Juan Antonio Rodríguez Vargas. Funcionarios Municipales: Tatiana Salazar Camacho, Yuri Flores Ceciliano, Alexandra Esquivel Araya, Juan Carlos Ramírez Morera.

Presidente Municipal Luis Daniel Rodríguez Villalobos: muy buenas tardes a todos. Al ser las 5:02 minutos, damos inicio a la sesión extraordinaria 0029-2025 del día de hoy 11/de junio de 2025 saludar a la señora alcaldesa doña Gina, el señor vicealcalde, compañeros, regidores, personal municipal, a todos los ciudadanos que nos visitan el día de hoy del Comité Pro-Zarcero, compañeros síndicos y por supuesto a todos aquellos que nos sintonizan a través de las redes sociales de la municipalidad y el canal ZTV de Coopealfaro Ruiz: damos inicio con el siguiente orden para el día de.

Se inicia la sesión con el siguiente orden del día:

1. Saludo al Concejo Municipal
2. Comprobación del quórum

3. Lectura y aprobación de la agenda

4- Meditación

TEMA UNICO AUDIENCIA

Asunto: atención Comité Pro-Zarcero, para que exponga ante el Concejo Municipal y Alcaldía Municipal, inquietudes y solicitudes específicas, en aras de la transparencia y del fortalecimiento del diálogo con la comunidad.

12-Cierre de la Sesión.

ARTICULO I: LECTURA Y APROBACIÓN DE LA AGENDA

El Concejo Municipal acuerda aprobar el acta. Aprobado con 5 votos de los regidores Luis Daniel Rodríguez Villalobos, Carmen Adilia Morales Zúñiga, Denis Rogelio Alfaro Araya, Yerlin Lorena Araya Araya, Esteban Alberto Varela Jara.

ARTICULO II: TEMA UNICO AUDIENCIA

Asunto: atención Comité Pro-Zarcero, para que exponga ante el Concejo Municipal y Alcaldía Municipal, inquietudes y solicitudes específicas, en aras de la transparencia y del fortalecimiento del diálogo con la comunidad.

Presidente Municipal: muchas gracias a doña Denia por la meditación, ahora pasaríamos a la discusión, del tema único. Le cedemos entonces en este momento la palabra a los miembros y compañeros del Comité Pro-Zarcero.

Señor Douglas Rodríguez, miembro del Comité Pro-Zarcero: buenas tardes, miembros del Concejo alcaldía y a todos los aquí presentes, todos los regidores y el pueblo de Zarcero.

Bueno, hoy les voy a hablar sobre este movimiento. Este movimiento, les voy a explicar cómo nace, qué hace y para dónde va y por qué nace también. Entonces, para los que no me conocen mi nombre es Douglas Rodríguez. Soy empresario lechero aquí en la zona, me he criado aquí toda la vida, hace año y medio me fui para Grecia, pero todavía tengo mis negocios aquí en Zarcero.

Cómo inicia esto, y les voy a contar el paso a paso porque muchos dirán que quizás, fue algo que planeé, pues no, fue algo que ocurrió de manera muy natural y se fue dando y al día de hoy pues somos muchas personas, les voy a comentar, cómo fue así. Ese día me acuerdo puntualmente de que

estaba yo en la casa y vi la transmisión de la apertura de la carretera aquí en el Sifón de San Ramón, y estaba poniendo atención sobre esa apertura, porque es algo que puntualmente nos afecta a los zarcereños y decidí ver el evento o la apertura de esta carretera y noté algo muy particular, que estaban todos los municipios de Occidente menos Zarcerero.

Al yo ver eso realmente como zarcereño me dolió muchísimo, quizás no fueron por alguna razón, simplemente mi frustración la quise ver reflejada en las redes sociales, donde simplemente puse como duele ver a Zarcerero rezagados en crecimiento, como duele que no hacemos nada como zarcereño. Es el pueblo donde abrir un negocio no se puede porque se ponen trabas donde no se puede construir porque hay trabas, donde el único objetivo de las entidades públicas es el crecimiento, el no crecimiento perdón, como envidia pueblos como Grecia, San Ramón, San Carlos e incluso Naranjo que progresan más rápido, porque hay disposición, y eso sí, quiero ser enfático, creo que lo que necesitamos hoy aquí es voluntad, que eso lo vamos a ir viendo.

¿Lo vamos a permitir, lo vamos a permitir hasta cuándo zarcereños, lo vamos a permitir?, dígame, no nos les duele ver cómo nos superan, porque algunos gatos interpretan la ley a conveniencia.

Es probable que no llegue a nada con este post, sin embargo, llegué o llegamos para no tenerlo aquí, llegamos en menos de 15 días a más de 1000 personas en este movimiento, pero estoy dispuesto a levantar la voz y si hoy les digo a ustedes, aquí estoy dispuesto a levantar la voz y la voy a seguir levantando.

Cómo duele ver la lentitud del pueblo, ojalá podamos unir fuerzas, bueno eso, ojalá pudiéramos unir fuerzas, fue que en mi Facebook nunca nadie me comenta, nunca nadie me reacciona y en cuestión de 2 horas tenía mensajes privados, gente escribiéndome con total, o sea dando que sí está de acuerdo con lo que estoy exponiendo. 53 comentarios, bueno a las 2:00 horas después vuelvo a hacer esa esa publicación, donde le invito al pueblo a que nos organicemos para empezar a atacar la problemática, porque hay veces quejarse y quejarse no llegamos a nada, verdad, también es tener la iniciativa y empezar a proponer y empezar a hacer, que es lo más importante.

Ese día me acuerdo. Yo también estaba gestionando algunos temas en la municipalidad y ahí lo vamos a ver más adelante. El primer día 160 personas, luego tal vez ahí., luego, cuando se hace el grupo que llegamos como a 160 personas, luego subimos a 300 y la problemática y las historias y toda esta situación que yo creo que cada uno de ustedes conoce, se empezó a reflejar en un grupo donde ocurrieron cosas, o hay criterios muy dudosos en cuanto a cómo están tomando aquí las leyes; hago mí, el bloque fue un video viral en cuestión de un día llegó a muchas reproducciones y aquí empezó a moverse esta problemática, porque lo que me hicieron nivel personal es totalmente ilegal, no hay

ningún fundamento, simplemente se basaron en un reglamento en el 2019 y ya me habían dado uno en el 2022 y me enteré porque mi esposa es abogada y me explicó todo y yo decidí levantar la voz y defender mis derechos. Y aquí no solo soy yo, son muchas personas, a

Ahora ¿qué identificamos? Qué identificamos como movimiento, porque es un movimiento que creo que al día de hoy lo hemos organizado de una manera espectacular.

Identificamos las famosas trabas municipales, desconocimiento de sus derechos, mucha gente desconoce sus derechos, por eso no interpone denuncias, no se queja y eso es un problema porque la gente hay veces no entiende en qué posición está.

Personas sin recursos para acceder a abogados, ese mismo día me acuerdo, una persona está perdiendo su bono. Hay otras personas que están a nada de perder su bono. Hay documentos o hay casos donde yo llamo a que lo lean y los vean porque lo que están haciendo es una ingratitud.

Personas sin recursos los mandan a contratar topógrafos, abogados y no tienen los recursos para los, hay veces ni siquiera lo necesitan, sin embargo, nosotros como movimiento queremos ayudarles a estas personas para que tengan las herramientas.

Descontento creciente: es un descontento creciente, cada vez es más fuerte. 15 días miles de personas y en Facebook tenemos muchísimas más, todas del pueblo, opinando y dando ideas. Un sentimiento de abandono tiene el zarcereño y quiero que lo sepan. Hay un sentimiento general, no hemos construido oportunidades desde esta entidad pública, no veo oportunidades, no hay nada concreto, habría que ver si hay palabras, porque yo creo que hay muchas, pero oportunidades y varas concretas no las conozco.

Necesidades, gente de defender y proteger nuestro cantón. Yo creo que eso es lo que está haciendo este movimiento. Queremos proteger el cantón al involucrarnos en los siguientes factores.

Como movimiento bueno, aquí ya estamos los 1000 miembros, somos más de 1000, porque ya no se puede más. Somos ciudadanos de diferentes distritos, es todo el cantón, aquí no es solo Zarcero, o Tapasco, es absolutamente todo el cantón, me ha escrito gente de La Legua, de Las Brisas, de todos los distritos, no tengo ni uno que no me haya escrito aquí, y fuera del país también, hay gente que se ha metido fuera del país a apoyar.

Tenemos un equipo interdisciplinario, que son todas estas personas que están aquí y otras que no están, que han trabajado, que han estado ad honoren, o sea dando su tiempo. Yo creo que en los últimos 15 días he aprendido más de leyes que de cualquier otra cosa, o al menos a saberlas interpretar o leer.

No somos un partido político, aquí no tenemos ninguna bandera política, y lo único que nos une como movimiento es el amor por Zarcero, es lo único. Yo creo que todos estos días que he estado hablando con gente, lo único que nos une es el amor a Zarcero y el deseo ferviente de un cambio, porque estamos deseosos de un cambio.

¿Quiénes somos?, luego, obviamente construimos una misión y una visión. Creo que la misión la hemos estado implementando de una manera correcta. Quizás vamos a ir cometiendo errores, pero sí estamos comprometidos.

La Misión es muy clara, unir a los ciudadanos de Zarcero, para impulsar el desarrollo cantonal, fiscalizar la gestión pública., promover una municipalidad eficiente, transparente, y abierta al progreso. Esa es nuestra misión y es lo que todos esos días hemos estado trabajando para poder dar soluciones, porque no se trata solamente de quejarnos, también queremos entender la voluntad que hay aquí, para ver si podemos trabajar juntos.

Visión: ser la voz activa de la comunidad que impulsa transformaciones legales para que Zarcero se convierta en un cantón próspero, moderno y justo para todos los habitantes, necesitamos construir un cantón justo.

Necesitamos empezar a hacernos las preguntas correctas y no simplemente sentarnos en el no, a ver opciones, porque no se están dando más opciones hacia los habitantes.

Los Objetivos principales, a partir de ahora, porque algunas tal vez se preguntarán si el movimiento va a durar un mes o va a durar 6 meses o cuánto va a durar o si se va a hacer flor de un día.

Nosotros el equipo que hemos ido juntando de zarcereños, estamos comprometidos para que esto dure muchísimos años, porque nos vamos a empezar a involucrar para ver qué se está haciendo en esta municipalidad.

Los principales Objetivos son: fiscalizar la gestión pública con enfoque en desarrollo territorial. Eso es lo que estamos tocando como punto número uno.

Activar la participación ciudadana en procesos municipales, eso es lo que estamos logrando el día de hoy, y lo vamos a ir escalando cada vez más fuerte, activar la participación ciudadana en procesos municipales.

Denunciar prácticas administrativas que obstaculicen el crecimiento económico o vulneren los derechos humanos. Eso es súper importante. La gente necesita educación, la gente a veces no sabe por qué se le están negando el permiso y no lo están orientando, no los están orientando, y la gente

simplemente como desconoce esos derechos, simplemente no le queda más que bajar la cabeza, eso no es posible, uno tiene que implementar educación a la ciudadanía, para que sepa que puede defender sus derechos, puede denunciar y puede quejarse.

Proponer soluciones y estrategias de desarrollo sostenible, atracción de inversión y bienestar comunal. Proponer soluciones, estrategias de desarrollo sostenible, atracción, inversión y bienestar comunal.

Ejercer presión legítima ante autoridades y entes de control. Nosotros conocemos nuestros derechos, sabemos cuáles son los pasos que tenemos que dar, estamos muy bien asesorados y no queremos atacar a nadie ni nada, simplemente queremos que nos dejen trabajar, que nos dejen mostrar nuestros negocios y que nos dejen usar nuestros terrenos. Obviamente conforme a la ley, pero tenemos casos interesantes, por ahí que vamos a ver.

De la palabra a la acción. Creo que eso es importante, porque ahí vamos a hablar, es fácil obtener un discurso, es facilísimo, pero lo más importante es hacer. No hablar nada más, entonces nosotros como somos ejecutivos de la palabra a la acción, buscamos la asesoría oportuna. El día 4 de junio gracias a la profesional Shirley, nos abren un espacio para poder hacernos presente el movimiento y el día 4 en menos de 6 horas recogimos 317 firmas con toda la población, en motos iban a los diferentes distritos a recoger firmas y mucha gente se quedó incluso sin firmar porque implementamos bueno, ejecutamos el derecho de petición colectiva para ver cómo es que manejan a nivel interno algunos departamentos.

También nos manifestamos ese día de forma pacífica en las afueras de la municipalidad, cobertura ZTV y Alan Jara 142.000 reproducciones. Ya esto se está elevando, lo usamos para que nos escuchen y para que por favor mojemos las barbas como quien dice, y empezamos a tomar otras decisiones.

El 6 de junio no voy a quitarle mérito a Alejandro Salas, miembro de la asociación para la defensa de la propiedad privada, nos convoca o nos invita a una reunión con don Olger Murillo, presidente del Colegio de Ingeniero y Topógrafos de Costa Rica, donde nos dio una cátedra, una cátedra nos dio de cómo hay que manejar este tema y nos ayudó a orientarnos por las vías correctas.

El diputado Luis Diego Vargas y su abogado, Esteban Chávez, también nos están dando un poco de fuerza para que por favor hagamos el cambio a nivel legislativo.

Eso es lo que se ha estado haciendo, pero lo más importante es esto, nuestro mayor logro y el cual hoy vengo aquí y me siento orgulloso por el trabajo de mis compañeros e incluso el personal, porque lo que hemos hecho es que el silencio ya terminó. Zarcero ya despertó y ya no vamos a permitir que

se estén atropellando algunos derechos. Ese es el principal logro que es el silencio ya se terminó, Zarcero ya despertó.

¿Cuándo pararemos? , hoy estamos aquí, yo quiero estar aquí, yo quiero que empecemos a pensar diferente, a empezar a cuestionarnos. Esto es apenas el comienzo, vamos a empezar a o nos van a empezar a ver más, nos van a empezar a ver más y para trabajar ojalá en mancuerna o sea juntos.

¿Qué propuestas traemos hoy? la parte técnica y la profesional, eso se los dejo a ellos, ellos son las personas correctas que pueden explicar la situación con números y con datos, termino yo con ésta frase: No hay fuerza más poderosa que la del pueblo que se levanta decidido a cambiar su destino” y quiero que sepan que Zarcero ya se levantó, Zarcero no viene a pelear ni viene, muchos me dicen, es que pelear con la municipalidad, no, nosotros estamos siendo firmes, no estamos peleando con nadie, solo queremos lo justo, no queremos que simplemente sea un no porque no, si no queremos justicia, que nos dejen trabajar también obviamente entendemos que cuando no se puede no se puede, pero que haya un fundamento y que haya disposición, así que aquí termino, este movimiento, ya les expliqué cómo va a ir trabajando. Espero que tengan la apertura para que podamos trabajar juntos y muchísimas gracias por el espacio.

Gerardo Benavides Esquivel: buenas tardes, espero que estén bien todos. Bueno compañeros. Casi que con las palabras que Douglas nos regaló, queda claro, verdad de que hay un mal sentir del ciudadano.

Y, creo que aquí en vez de pensar quién es el contrincante o quien está a un lado y quién está al otro, aquí lo importante es que ustedes ya entienden que hay una problemática real, esto no lo estamos inventando, hay una problemática, hay un dolor que se ha venido pateando y que tal vez muchos de los que están aquí no son responsables. Viene tal vez de mucho tiempo, pero bueno, muchachos, nos tocó la pelota a nosotros. Hoy la tenemos en la mano. La papa está caliente, ahora de nosotros, depende ¿cómo vamos a sortear esta situación, ¿cómo vamos a salir adelante? hoy yo, más que todo como ciudadano, como parte de este grupo, la idea es que en vez de estar unos allá y otros acá podamos sentarnos y dialogar, eso es lo que realmente queremos nosotros, no queremos ir a escala mayores como ya lo hemos visto y para qué repetir la historia de otros cantones que se han visto en pleito, en ridiculeces, en traer medios de otro tipo. Nosotros podemos resolver esto si hay voluntad. Y si realmente queremos apuntar a que nuestro cantón progrese, ¿qué es lo que todos queremos o no? Hoy ustedes están aquí mañana, de repente ya no van a ser las cabezas que están aquí. ¿Cómo queremos ser recordados mañana? Como los que pasamos por aquí dejamos una huella real, porque

la historia usted puede pasar dejando 2 huellas, una la huella de sus pies donde camina, o la huella del trasero, donde se sentó nada más.

Pero lo interesante sería dejar nuestras huellas, unirnos, aquí hay un grupo que está pidiendo un apoyo, no estamos pidiendo más, estamos pidiendo un apoyo real, si otros cantones lo están haciendo y están ejecutando leyes que alguien de arriba disparó, porque también estaba sentada en un curul, pero no entiende la problemática de un cantón como este, porque nosotros no llevar más bien como conjunto, una idea unificada allá arriba.

No se han puesto ustedes a pensar que muchas veces nosotros somos hermanos, caminamos en las mismas calles, comemos en los mismos lugares, muchos de nosotros hemos corrido en los mismos barriales, tenemos un mismo sentir zarcereño, uno de los cantones más católicos del país, que se supone que tenemos más armonía, conocimiento de muchas cosas. Qué lindo la manera en que iniciaron, con una oración al Espíritu Santo. Pero que sea el Espíritu Santo que nos ayude hoy, que nos vayamos a nuestras casas a ver qué realmente es lo que vamos a resolver, porque hay 2 salidas para esto. Una salida va a ser salida que no queremos. Es todos en contra de todos. Es tirándonos, es sacando basura, es yendo al pasado a revolver cosas que no queremos que salgan. Porque van a salir cosas innecesarias, porque todos tenemos cola que nos majen.

Yo creo que esa parte no la queremos y no nos va a ayudar, ir al basurero del pasado a revolcarnos entre migajas y porquerías, no nos va a ayudar, pero sí podemos construir un presente a partir de hoy, donde nos unamos como hermanos como zarcereños, y mandemos un mensaje real, inclusive a niños que están viendo esto, a jóvenes que están viendo esto, de que Zarcero sí puede, si quiere y nos vamos a unir por un sueño en común. No sé qué les parece, pero eso es lo que yo quiero y lo que yo propongo hoy. Muchísimas gracias.

Señor Luis Fernando Blanco Acuña: muy buenas tardes, señores y señoras del Concejo Municipal, señora alcaldesa, vicecalde, funcionarios municipales, síndicos y Zarcero que los tenemos aquí afuera y que están siguiendo las redes sociales, para los que no me conocen soy Luis Fernando Blanco de Laguna, un productor de lechero como los tantos que hay aquí en este cantón.

Me motiva hoy estar acá para aportar mi granito de arena, para que este movimiento que está resurgiendo en conjunto con las autoridades municipales, busquemos la solución a esta y otras problemáticas.

Mi presentación aquí va a ser un poco de datos estadísticos muy, muy pequeños de ahí relacionados a impuestos de construcción, para llamar a la reflexión. Yo creo que los numeritos hablan, entonces vamos a hablar muy brevemente sobre lo que son los permisos de construcciones.

En esta gráfica tenemos lo que son los impuestos de construcción recaudados en la municipalidad de Zarcero que van del 2020 al 2024, que es el impuesto de construcciones. Este impuesto está fundamentado en la ley 883, que es Ley de Construcciones del año 1949 y también se fundamenta en la ley 4240, que es la Ley de Planificación Urbana, que es del año 1968. Leyes muy muy viejitas. Los cambios de los tiempos han cambiado radicalmente, pero esas son las leyes, con las que principalmente se fundamenta la municipalidad para el cobro de los impuestos de construcciones municipales.

El impuesto de construcciones municipales, se le aplica a todas aquellas construcciones futuras, remodelaciones y obras menores que son aprobadas por el municipio. Se cobra un 1% hasta un 1%, dice la ley, de la obra a realizar.

A grosso modo esos impuestos de construcciones no son gran cosa para un presupuesto ordinario, porque es un 1%, es una ley muy antigua, en ese momento dijeron que con un 1% era bueno, pero aquí el punto no es recaudemos más impuestos. Lo que yo traigo a colación es el comportamiento de esos impuestos a la construcción.

En el año 2020 es la primera columna, se recaudaron ₡28.276.327 colones. Tiempo de pandemia. Sin embargo, aquí se dio un fenómeno 2020 y 2021, que fue cuando estaba el pico de la pandemia. Zarcero es un cantón muy bendecido y otros cantones los golpeó más, pero Zarcero mantuvo la dinámica de la economía no, no se detuvo al ser un cantón agropecuario, el lechero y agrícola principalmente, pero se dio un fenómeno interesante y eso se escuchó mucho en la calle, o sea, mucha gente como no se podía salir a pasear, entonces invirtieron el dinero para ir a pasear en hacer remodelaciones en sus casas, entonces, yo no tengo los datos, los que tienen los datos reales y que pueden sacar todas esas conclusiones son los departamentos municipales.

Pero en 2020 se recaudaron ₡28.276.000, en 2021 ₡28.195.814, o sea, se mantuvo la tendencia en la recaudación.

En el año 2022 si ya hubo una disminución muy, muy importante y se recaudaron solamente ₡20.513.624 colones. En el año 2023 se recaudaron ₡21.358.124 colones y en el 2024 que fue el año pasado hubo una pequeña mejoría y se recaudaron ₡24.881.134 colones. En términos generales, la tendencia ha sido a la baja, y no a un crecimiento marcado. Otra cosa importante a destacar es de que al ser un 1% del valor de los proyectos, esto quiere decir que sé yo que tomamos el año 2024, se recaudaron ₡24.861.134 colones, eso quiere decir que, en el 2024, aproximadamente en el cantón de Zarcero, en construcciones legales, porque las ilegales no sabemos qué es lo que está pasando, pero en 2024 en Zarcero se invirtieron alrededor de ₡24.860.000. de colones en construcciones.

Pero entonces este es la radiografía de lo que ha sido la recaudación de impuestos de construcción en ese periodo, para que tengamos una noción de que necesitamos que eso se revierta, ¿necesitamos que estas gráficas se levanten y cómo se va a lograr? es que permitirle a más zarcereños que construyan su casita.

Que la señora, la madre soltera que le diera un bono de vivienda que lo pueda ejecutar. Un empresario que quiera desarrollar un supermercado, cualquier tipo de comercio, que pueda llevar a cabo eso y entonces repetir estas columnas, para lograr no tanto los impuestos, aquí no estamos por los impuestos, bueno, ya la administración sabrá en qué va a invertir esos impuestos, pero que se refleje la dinámica del cantón.

Este es un comparativo de impuestos de construcción presupuestados y tomo la municipalidad de Sarchí, Naranjo, Palmares Poás y Zarcerero. Todas estas municipalidades pertenecen a la Federación de Municipalidades de Occidente, en la cual Zarcerero está.

Ahí vemos el comportamiento de Sarchí. Esta ilustración es del 2023 al 2025. Es lo que se están presupuestando. En promedio, la Municipalidad de Sarchí recauda ₡45.333.333 colones, la de Naranjo promedio recauda ₡75.407.000 colones, Palmares ₡84.168.637 colones, Poás ₡87.766.667 y Zarcerero en promedio recauda ₡23.363.333. La mayoría de estas municipalidades tienen un comportamiento de la tendencia, esa a ir aumentando.

La siguiente gráfica con base a sus impuestos de construcción con los mismos municipalidades, este ejercicio, lo que pretende es ilustrar es de esos permisos en construcción, cuánto representan en el presupuesto de cada municipalidad:

En Sarchí los impuestos de construcción representan un 2%, Naranjo, un 2% Palmares un 3%, Poás un 3%, y Zarcerero un 1%.

Vemos la dinámica de los impuestos de construcción en esas municipalidades y saco aparte porque Grecia, ya son palabras mayores, ellos están jugando en otra liga, pero en este momento el cantón de Grecia, por lo menos en la región de Occidente, es la meca de la construcción, es la meca del desarrollo, porque para el 2025 ellos están presupuestando que van a recaudar ₡350.000.000 de colones. El presupuesto de ellos es muy grande, son ₡9000 y resto millones de colones, pero esos impuestos de construcción representan un 4% del presupuesto ordinario de 2025.

En estos impuestos de construcción vale la pena aclarar, que ahí no se está contemplando lo que es el desarrollo de la Zona Franca. La Zona Franca tiene esa ventaja, ellos no pagan impuestos de bienes inmuebles, ni impuestos de construcción durante los primeros 10 años, pero este auge de los

impuestos de construcción, dónde se ven reflejados condominios, apartamentos, casas, comercio, muy corto plazo para Grecia, viene un nuevo centro comercial. Todavía no se sabe si va a ser un hospital privado o hospital público, que van a poner bien un centro comercial, entonces, el auge es muy fuerte, yo al punto que voy es que, la construcción, verdaderamente genera dinámica en un cantón, un cantón que crece y que se desarrolla muy fuerte, va muy de la mano con la construcción.

Aprovecho este momento, más que todo para generar una reflexión. Tenemos una amenaza muy fuerte. La economía del Zarcero básicamente están basadas en leche y en agricultura y tenemos una amenaza que se llama el TLC. En el 2007 se realizó un referéndum en Costa Rica y la mayoría de ticos dijeron aprobamos el TLC. Pasó el 2007 después de unas tiras y encogen del TLC, se firmaron los tratados, para el caso que hoy nos ocupa aquí, que más nos preocupa como lechero y como zarcereño, es el tema de los lácteos.

Después de que se firmó el TLC, vino una desgravación parcial, donde año con año venían reduciendo los impuestos a los productos lácteos de Estados Unidos, en un principio rondaron entre 111 y 65%, dependiendo del tipo de producto lácteo. Pero la realidad es que al 01/01/2025 los productos lácteos importados de Estados Unidos no pagan impuestos de importación, entonces qué quiere decir eso? que ya vamos a empezar a recibir ingresos muy fuertes de productos lácteos.

La posible afectación al sector lechero de nuestro cantón todavía no la podemos medir, pero probablemente vaya a ser fuerte. La producción de leche en los Estados Unidos es a grande escala, muy mecanizada, muy industrializada y aquí en Zarcero ya todos conocemos, don Freddy, usted sabe lo que es producir leche aquí en Zarcero, lo que cuesta y no podemos comparar lo que le pagan a un a un lechero en Estados Unidos que puede ser 25 centavos de dólar por litro y aquí en Costa Rica lo que nos pagan puede llegar a 80 centavos es muy caro, ellos producen leche más barata que nosotros.

Entonces, es algo que se las trae, ya se escucha que posiblemente van a llegar empresas que van a venir a hacer la distribución, ya el gobierno flexibilizó las normas sanitarias y técnicas para que ese proceso se dé. Entonces esto es un llamado para muy, muy respetuoso al gobierno local para que nos enfoquemos de que existen amenazas y una de esas es el TLC.

Pasamos este otro que también va muy de la mano, Zarcero es de leche y agricultura. Estos datos son reales, la importación de papa a mayo del 2025 han ingresado 3.885.210 kg de papa. 114 contenedores marítimos de papa, alrededor de 85.000 quintales ingresaron a mayo del 2025. Imagínese la presión que está ejerciendo en el mercado local. Imagínese al agricultor de Zarcero, talvez no conoce de estas estadísticas, pero si lo siente de bolsillo cuando va a vender, su producto y la cebolla, la importación de cebolla a mayo de 2025, 4.917.998 kg, que son aproximadamente 160 contenedores marítimos de

cebolla, ó 107.000 quintales de cebolla viniendo del extranjero a otros precios, y el agricultor es el que empieza a chollar un zapato.

Mi última reflexión, ya con ilustrando lo del TLC y lo de la de la agricultura. Una de la posibles acciones para mitigar el TLC y las importaciones es la diversificación, y, ¿cuál podría ser esa diversificación?, compartir su finca y hacer inversión en turismo. Entonces, ¿qué se necesita? Hay que desarrollar hoteles pequeños de montaña, algunas cabañitas, senderos en las montañas o invertir en una mejor industria con una marca. Por ahí escuché que se está trabajando en la Marca Zarcero, una de las posibles soluciones es comercializar centros de acopio, aquí en Zarcero con la marca, pero ¿cómo vamos a desarrollar todas estas infraestructuras con las trabas que tenemos actualmente? ¿Ustedes creen que algún lechero va a poder ir a solicitar un préstamo para hacer una cabañita? ¿Ustedes creen que algún inversionista no zarcereño vaya a querer venir aquí a desarrollar un proyecto inmobiliario, un hotel de turismo?? Por eso es el llamado, tenemos que hacer el cambio, tenemos que buscar esas solución, estamos sí por datos muy amarrados con lo que nos dice Invu, pero entonces cómo vamos a resolver turismo si queremos mitigar el impacto del TLC y de las importaciones, entonces es ahí donde hago un llamado muy fuerte para que entre todos busquemos esa solución, porque si no, sí les digo una cosa, si el TLC y las importaciones siguen golpeando a los lecheros y a los agricultores a muy corto plazo aquí va la morosidad por pago de impuestos de bienes, inmuebles, patentes, pago de servicios, va a ser muy fuerte, entonces es ahí donde se va a empezar a ver el problema en la administración, porque no va a tener dinero para pagar remuneraciones y para sacar adelante los proyectos. Porque eso es una realidad y no es que venga aquí a meter miedo. Yo quiero que hablemos claro y transparente y como le digo todo, estas personas, todo ese movimiento que se llama Zarcero, está dispuestos a trabajar, a buscar esa solución, pero necesitamos un cambio de mentalidad. No podemos seguir con no a todo. Muchas gracias.

Karen Chavarría: muy buenas a todos. Mi nombre es Karen Chavarría. Yo soy abogada. Trabajé toda mi carrera profesional en la administración pública, recientemente soy a nivel privado, estoy intentando ejercer, les traigo con todo respeto que merece su investidura como funcionarios públicos, y ustedes como personas a nivel individual, algunas apreciaciones de orden jurídico, les decía que eso es en el ámbito del estricto respeto que les tengo a ustedes, todos como funcionarios municipales y funcionarios públicos, por supuesto, todas las apreciaciones acá son de orden jurídico, no es desde ningún punto de vista un ataque personal respecto a ninguna persona, como les digo yo, fui funcionaria pública, yo conozco las limitaciones que existen muchas veces y quisiera únicamente hacer algunas reflexiones de orden jurídico, como les digo en el ámbito del respeto que nos caracteriza como zarcereños.

Les decía que también que todas las apreciaciones desde la perspectiva jurídica son en un ámbito de absoluto respeto a ustedes como funcionarios, por su investidura, por su dignidad como personas y este todo es en el deseo que nadie tome estas indicaciones que voy hacer como un ataque personal, porque no es para nada la intención de esta servidora.

En el grupo de Facebook que se formó recientemente, que nos contaba el compañero Douglas, hay más de 1000 personas a este momento. Ese grupo también fue un espacio para entender algunas de las preocupaciones del pueblo zarcereño. Entonces circulamos una encuesta en donde les consultamos cuáles son las principales preocupaciones y los resultados a grandes rasgos fueron los siguientes:

Existen muchas preocupaciones respecto a permisos de construcción, o remodelaciones denegadas, lo que la gente considera que muchas veces ha sido sin una justificación suficiente, cambios de uso de suelo considerados arbitrarios. Ahí lo pongo entre comillas, porque estoy haciendo más las palabras de las personas, no es que lo esté afirmando y requisitos que se consideran imposibles de cumplir desde el punto de vista ciudadano netamente.

¿Qué pasa acá? Que en cada uno de estos escenarios hay derechos afectados. Entonces, por ejemplo, en el primer escenario, partiendo de eventuales negativas injustificadas para construcción o remodelación en vivienda, podríamos tener una afectación al artículo 65 de la Constitución Política. Este artículo establece que todas las personas o el Estado se ocupará de promover construcciones de viviendas populares.

A nivel de la Sala Constitucional, de la Corte Suprema de Justicia, cuya jurisprudencia es vinculante para todos los órganos judiciales y también administrativos, se ha indicado en la sentencia 13436-2011 que el Estado como tal debe proporcionar los mecanismos jurídicos para que haya acceso a vivienda digna por parte de la población. Entonces los objetivos de las municipalidades y de las demás instituciones que se encargan de este aspecto en particular, pueden y deben compatibilizarse, porque todos son órganos a partir de la Constitución Política.

Este voto en particular de la Sala Constitucional nos hace referencia a un artículo muy importante que es el 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos que, palabras más, palabras menos, dispone que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación y el vestido y subrayo acá la vivienda, la asistencia médica a los servicios sociales necesarios. Entonces, la Sala Constitucional, nos viene a indicar, a dar una luz respecto a este tema en el sentido de que las instituciones tienen que conjuntar esfuerzos, para que las personas puedan acceder a una vivienda adecuada, en condiciones de legalidad, seguridad, paz y de igualdad.

Otro aspecto importante acá, si a las personas de forma arbitraria eventualmente se les violenta este derecho a la vivienda, también se afecta el artículo 45 y 46 de la Constitución Política. Qué nos dice el artículo 45, que la propiedad privada es inviolable, salvo interés público debidamente gestionado a partir de una expropiación.

En este caso nos llama mucho la atención a mí como abogada, particularmente, que mucha gente considera que algunas medidas que supuestamente ha ejercido la municipalidad prácticamente constituyen una expropiación, en virtud de que se ha vaciado el contenido esencial de la propiedad y básicamente no pueden ejercer libremente esa potestad que tienen como propietarios registrales. Entonces el punto llega hasta ese escenario, que personas han tenido que vender sus propiedades, deshacerse de sus negocios, porque en realidad ni siquiera pueden llevar a cabo sus planes, digamos a nivel económico y a nivel familiar como ellos lo solicitan, o como ellos lo quisieran en realidad, entonces ese es un punto en el que hay que ser énfasis, en que no es posible que la propiedad esté en ese escenario en ese momento y que por supuesto, como no es una expropiación, tampoco tienen indemnización. Entonces no tienen una contraprestación económica por el hecho de no poder usar su propiedad, simplemente los están limitando hasta el punto de sentirse básicamente expropiados, de hecho.

El artículo 46 de la Constitución Política, protege la libertad comercial, el Estado, en principio, debería de ocuparse de desincentivar o prohibir actividades ilícitas, pero en este punto, por la preocupación que nos expusieron los ciudadanos en el grupo, se considera que el empresario zarcereño tiene bastantes más trabas de las que tienen en otros municipios.

Por ejemplo, tiene que obviamente pagar patentes, alquileres, impuestos y demás, pero también tiene que lograr de forma en algunos casos hasta milagrosa, que la municipalidad le permita abrir su negocio. Entonces en este caso se encuentran ejemplos que realmente a nivel social ni siquiera se entienden. Y a mí como abogada, también me cuesta encontrar una explicación, para que, por ejemplo, a un local comercial se le exija quitar el asfalto que tiene debidamente instalado y se le imponga la obligación de que en lugar de asfalto tiene que tener adoquines, cuando en el local de al lado esta situación nos exigió. Entonces, si bien es cierto se entiende el tema de la autonomía municipal y de que ustedes tienen potestades respecto al tema comercial, particularmente en el cantón, no se encuentran explicaciones razonables. En realidad, yo como abogada no las encuentro, me encantaría saberlas, me quitaría un peso de encima, pero bueno, a nivel empresarial es un tema bastante preocupante que también hace al comerciante, a la persona que quiere emprender aquí en su cantón, incurrir en gastos y esos gastos y pues en realidad obviamente no estaban presupuestados.

También en cuanto a los derechos afectados, si no se puede acceder a la vivienda está el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que dice que los Estados parte entre ellos Costa Rica, que ha suscrito este convenio, debe reconocer el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, para sí y para su familia. Entre ellos se encuentra la alimentación vestido y nuevamente, subrayó vivienda adecuados. Y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

Costa Rica se comprometió a esto. Ese instrumento es vinculante, no solamente para los Tribunales de Justicia, todos estamos llamados a hacer un control de convencionalidad, como órganos administrativos y en principio se debería de aplicar de forma tajante.

Cuando un Estado asume ese pacto, se obliga a implementar políticas públicas, programas sociales y reformas institucionales, para materializar esos derechos fundamentales y, además, si deja de lado este cumplimiento, afecta la dignidad humana. Yo les pregunto aquí, con todo el respeto del caso, cuál dignidad se protege, si la municipalidad con una oposición eventualmente infundada obliga a un ciudadano a vivir en una edificación que no cumple con las condiciones mínimas de seguridad, que todo ser humano merece, ¿cómo puede sentirse un ciudadano que tiene solamente un pequeño lote de bono y no puede acceder a ese beneficio?

Entendiendo que, desde su perspectiva como ciudadano, no ha obtenido las respuestas suficientes y contundentes para saber que no puede acceder a la vivienda por un tema de legalidad, como les digo yo comprendo perfectamente la legalidad, entiendo su perspectiva, pero a este punto mucha gente no tiene respuestas y no puede acceder a su vivienda. Está pagando un alquiler si está afectando su plan de vida y las personas como les digo, no tienen una respuesta y eso genera mucha intranquilidad, mucha insatisfacción del servicio que están recibiendo y realmente no encuentran un trato igualitario como ciudadanos.

Otro de los tópicos que fueron sumamente preocupantes para las personas del grupo y para nosotros también como agrupación, fue el tema del cambio de uso de suelo, cuando eventuales conflictos legales no se pegen directamente derecho. Así lo percibe la población. El Tribunal Contencioso Administrativo, en la Sección Tercera, tiene basta jurisprudencia sobre este tema del uso de suelo.

Tenemos, por ejemplo, la Resolución 208- 2017, donde se indica que el denegar un certificado de uso de suelo, es una imposición de limitaciones al ejercicio de los derechos de propiedad, con sus atributos de goce y explotación de la tierra. Ahí vamos otra vez al mismo punto. Hay gente que ha sentido su propiedad expropiada, porque no puede hacer uso de ella en el sentido de que lo requiere a nivel económico, nivel familiar. Estos actos administrativos, por ende, deben tener sustento en un plan

regulador o en una norma con rango de ley formal. Porqué se exige esto, porque se está afectando un derecho fundamental.

Estos actos deben someterse absolutamente por parte de las autoridades locales al marco de legalidad, de modo que no dan margen de discrecionalidad a la hora de adoptar sus decisiones. La discrecionalidad es, debe entenderse como una posibilidad, que tienen las administraciones para dirigirse en uno u otro sentido cuando hay un margen de apreciación. En este caso, la discrecionalidad está sumamente limitada y está el funcionario obligado, aún con más énfasis en la ley formal.

Se supone que la interpretación de las normas en este tipo de situaciones debe ser a favor del desarrollo y del urbanismo. Entonces el mismo Tribunal Contencioso Administrativo, en sentencia 15-2020 nos detalla que el examen lógico que se exige en materia urbanística, al tratarse de limitaciones sobre derechos fundamentales, la interpretación exige que sea restrictiva, o sea que todo el tema de zonificación se entienda de forma restrictiva y que más bien se opere a favor del desarrollo del hombre y del derecho involucrado. En este caso, si se actúa de forma incorrecta, y se afecta esos principios que los abogados llamamos prohómie y prolibertates, estaríamos en un ejercicio incorrecto. Y así lo establece la jurisprudencia. No estoy haciendo interpretaciones, es tema meramente de legalidad.

Entonces, esto implica o esto apunta, a que estas decisiones deben favorecer al ser humano, a la dignidad, a los derechos fundamentales, favorecer la libertad personal y si hay dudas de cómo proceder, si hay un ámbito o un halo de dudas, respecto a cómo se debe resolver un asunto, debe primar la aplicación de esos principios, el principio que defiende al hombre y a su libertad.

El alcance de un certificado relacionado con ese tema de uso de suelo otorga o limita derechos subjetivos. Entonces antes la jurisprudencia y los jueces, muchos probablemente profesionales a nivel municipal, creían que la naturaleza de un uso de suelo era solamente un tema declarativo, o sea, que no afectaba a la esfera jurídica de las personas, ahora hay una posición mucho más consciente porque este tema otorga o limita derechos subjetivos, afecta a la propiedad de las personas, afecta a su plan de vida, lo que quieren hacer con sus propiedades, entonces al emitir un certificado de uso de suelo condicionado o no conforme, debe hacerse un estudio técnico que limite a revisar únicamente la regulación de zonificación que afecta a cada finca.

Con el tema de lo que los ciudadanos catalogan como requisitos imposibles de cumplir. Esta, como les digo, es una percepción ciudadana. Yo solamente estoy haciendo eco de lo que se ha manifestado en el chat y lo que nos han venido a contar personalmente muchas personas.

Tenemos una situación de una aparente mofa, sobre los casos que se rechazan a nivel de permisos municipales. Esto constituye básicamente, o podría constituir, una revelación de información confidencial de un puesto a nivel municipal y desde mi humilde perspectiva legal, incluso podría pensarse que contraviene el artículo 71 del Código de Trabajo, porque todos los trabajadores estamos obligados a observar buenas costumbres durante la jornada laboral.

Y, además, debemos guardar rigurosamente los secretos técnicos de los cuales tienen conocimiento en razón del trabajo que se ejecuta, así como los asuntos administrativos reservados, cuya divulgación puede causar perjuicio al patrono. O sea, es una situación que no se puede utilizar como un chiste, como una mofa, porque aparte de que afecta económicamente al cantón y directamente una persona a nivel financiero y a nivel personal y familiar, puede ser una falta del trabajador que eventualmente incurre en esa situación.

Tenemos también que se percibe que el principio de confianza legítima del administrado, se ha dejado de lado. La confianza legítima es la posibilidad de confiar en las decisiones y actuaciones de la administración. Eso es un expectativas razonables que tiene un ciudadano de que no se ha modificado los criterios de manera arbitraria, sin una justificación suficiente.

Cuando observo a la gente que esto se puede afectar, cuando se cambian funcionarios de puesto y básicamente se considera que se lleva sus criterios para su casa, que la persona que llega tiene criterios distintos. Eso es una violación. Eventualmente, el principio de confianza legítima, porque ya como ciudadana no sé a qué atenerme, no sé qué pensará esta persona y no sé si hay una línea, es de trabajo claro, según la percepción ciudadana.

Los permisos para una construcción de una vivienda se otorgan y poco después para hacer un agregado o una remodelación, se exigen requisitos distintos. El ciudadano considera que eso afecta la confianza legítima que tiene en esta administración y, además, cuando se le exige subsanar requisitos de un trámite, por ejemplo, que se le indican aspectos que debe mejorar o cambiar en su petición ante la municipalidad, luego, otro funcionario municipal revisa la misma gestión y le señala otros requisitos, otras situaciones que debe subsanar.

Entonces se percibe que cuando se presenta una gestión municipal, básicamente no se sabe cuál va a ser la respuesta administrativa y eso es bastante serio, porque si bien es cierto, la municipalidad no hace jurisprudencia en estricto tecnicismo, sí tiene que seguir una línea, tiene que haber una línea de acción y el ciudadano tiene que saber a qué atenerse cuando presenta su gestiones.

El ciudadano también percibe que hay un incumplimiento de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos. Esta es una ley que nació para evitar la

burocratización excesiva que pesa sobre los ciudadanos. Entonces pretende agilizar trámites, pretende que los trámites sean claros, sencillos y eficientes y proteger al ciudadano frente a requisitos excesivos y desproporcionados. Es cierto que el ciudadano está muchas veces desprotegido contra el monstruo que significa una administración, lo puedo decir yo ahora que estoy fuera del Estado y que puedo dar fe de todo lo que significa enfrentarse a un trámite administrativo. Más adelante le voy a contar un poco, entonces básicamente se percibe que esta ley y particularmente el artículo 6 no se cumple. ¿Por qué? Porque un ciudadano presenta un trámite, una gestión le previenen por primera vez que tienen que variar o que tiene que cambiar. Después de esto, subsana en principio lo que le están diciendo, somete otra vez el trámite de conocimiento de la administración y le señalan más defectos. Esto estrictamente en esta ley está prohibido, eso no es lo que se espera de una administración y la ley expresamente dispone que no se pueden solicitar nuevos requisitos o señalar nuevos efectos que no fueron prevenidos oportunamente, aun cuando sea otro funcionario el que lo califique por segunda vez.

El ciudadano merece una única calificación, merece seguridad jurídica, merece que sus trámites sean atendidos de forma eficiente y celeridad, por supuesto, con un control de legalidad de por medio. Sin embargo, no es precisamente lo que se percibe en las personas que se encuentran en el chat y los que nos han manifestado directamente.

Tenemos aparentes casos donde funcionarios conocen de gestiones y en realidad deberían de inhibirse, cuándo un funcionario debe inhibirse. Es muy clara la ley al respecto. Cuando tiene un interés directo en la situación, cuando un pariente de hasta el tercer grado lo tiene. Cuando tiene un interés un funcionario en el cual que probablemente ha trabajado en la municipalidad, también tiene una limitación para conocer, cuando son partes contrarias en procesos judiciales.

Cuando al funcionario se le ha impuesto una corrección disciplinaria en un mismo proceso, por una queja presentada por un usuario.

Cuando el funcionario ha externado fuera de sus funciones, opinión a favor o en contra de alguna de las partes que gestiona ante la municipalidad y cuando existen dudas justificadas, respecto a la imparcialidad y la objetividad de ese funcionario, esto es simple y básico.

En realidad, si una persona se jacta, si eso es así, si una persona se jacta de la cantidad de casos que rechaza, de gestiones que rechaza, ¿ustedes creen que tiene la objetividad para referirse a esos puntos? O en realidad debería inhibirse. Es un aspecto que debe considerarse seriamente.

Personalmente percibí como un incumplimiento de la jerarquía de normas. Desde que uno estudia derecho, le enseñan que hay una jerarquía para aplicar la ley. Hay una jerarquía para aplicar la ley,

entonces, la Constitución está por encima de las leyes, de los reglamentos y de las ordenanzas. Si una gestión se rechaza con base en un reglamento y contraviene los principios de la Constitución, tenemos un problema serio de interpretación a nivel legal.

Desde mi punto de vista y como abogada durante 7 años de la Universidad de Costa Rica, me oponía severamente a cualquier interpretación de un reglamento, que fuera en contra de la Constitución, que fuera en contra del derecho a la igualdad que tienen todas las personas. Un reglamento no puede jamás solapar una violación a los derechos fundamentales de un ciudadano, entonces, básicamente el norte de cualquier administración que se quiera llamar respetable entre los ciudadanos, es aplicar en primer lugar, la Constitución, todos los instrumentos de Derechos Humanos y los reglamentos deberán interpretarse con base en esta lógica.

También nos llamó la atención, particularmente a mí, un funcionario municipal, me comentó sobre situaciones de aparente acoso y persecución en la misma municipalidad. Yo no soy quién para denunciarlo, sería la persona que ha sufrido esta situación, la que personalmente tiene que hacer su gestión, pero, hay una especie de temor, de manifestar criterios en contrario respecto a ciertos funcionarios municipales. Si una persona tenía esa osadía y tiene ese deber con el pueblo básicamente, puede ser sujeto de denuncias a nivel administrativo, entonces este tema obviamente afecta a la salud de las personas a nivel, o sea como trabajadores, la libertad que se tiene, el cumplimiento de las obligaciones al cual están sujetos, e incluso podría considerarse que esto podría constituir acoso laboral, porque el hecho de que una persona tenga una mordaza y no pueda hacer una denuncia, es acoso laboral y así yo instaría a esa persona que me lo contó, a que presente formalmente la denuncia, si tiene las pruebas del caso y que este Órgano conozca la realidad de lo que eventualmente puede estar sucediendo y que ejerza las potestades disciplinarias que debe, y no sólo que podría ejercer, es parte de un deber de ustedes como tal.

También percibo como abogada y por haber emitido cientos de actos administrativos, muchas veces denegando gestiones a muchas personas, que hay una violación al principio de legalidad, qué es el principio de legalidad, que los funcionarios sólo pueden actuar con base en principios legales. O sea, la ley debe respaldar al funcionario para hacer x o y. Porqué digo que eventualmente se puede estar afectando, porque se dictan actos administrativos, o sea, gestiones, se responden desde la municipalidad sin justificación normativa, con todo el respeto del departamento legal, porque evidentemente conozco lo que significa eso y a la cantidad de trabajo que se tiene, nunca en mi vida dentro de mi función como abogada, he visto un acto administrativo donde se indique, según se indica la normativa y no se especifique cuál artículo se está aplicando. Eso es una falta absoluta a la justificación que merece cualquier ciudadano y más allá de lo simple que, es decir, una norma debe

interpretarse conforme al derecho de la Constitución, los Derechos Humanos, la jurisprudencia, o sea, estamos exigiendo básicamente lo mínimo y ni siquiera lo mínimo se está cumpliendo.

Eso realmente no tiene ninguna defensa ante autoridades judiciales. Yo realmente admiro a la abogada de acá, por tener fundamento para defender algo así, pero en realidad yo no puedo amparar que se actúe sin una norma específica que se mencione en el acto, donde se deniega, se le está denegando a la persona un derecho y no se le está diciendo ni siquiera cuál norma aplica. Igualmente, tampoco se le indica un antecedente jurisprudencial. Una línea de criterios municipales en el mismo sentido, ni mucho menos. Entonces entenderán ustedes que el ciudadano y hasta el abogado que le llegue ese documento, está atado de manos, básicamente mi reflexión acá es que con ese estado de cosas hay que ser especialista en derecho municipal para poder presentar una gestión. Y es punto es bastante serio y considero yo con todo el respeto del caso que implica poner barbas en remojo.

Encontramos que hay inexistente doble vía administrativa. ¿Por qué digo esto? Porque si un acto administrativo no tiene fundamento y no se indica ni siquiera la ley que fundamenta, valga la redundancia, ese rechazo, entonces los órganos superiores, cuando se presenta un recurso deben dejarlo sin efecto, porque no tiene fundamento, tiene un vicio, ese acto administrativo y no solamente por el ciudadano, por la misma municipalidad, ¿porque cómo va a defender eso una municipalidad si llega a la vía Contenciosa? En realidad, yo recuerdo muchas veces echar para atrás un criterio, si el administrado me demostraba que estaba en lo incorrecto, porque defendía a la Universidad de Costa Rica y defendía las arcas de la Universidad de Costa Rica y era mi responsabilidad.

Entonces, más allá, de tal vez cambiar el criterio o estar a favor o en contra de una funcionaria, lo que debe primar acá es defender los intereses de la municipalidad, porque una condena a nivel judicial tiene que atenderse y eso afecta el presupuesto, afecta lo que se va a hacer con ese presupuesto y afecta a todos los ciudadanos, porque ahora tenemos que pagar un tema de un daño a una persona que se puede evitar.

También encuentro una violación al principio de igualdad el artículo 33 de la Constitución Política dice que toda persona es igual ante la ley y no podrá practicarse discriminación alguna contra la dignidad humana, qué implica esto, que en similares condiciones los administrados tienen que ser tratados de la misma forma. Entonces, ¿qué pasa si esto no se explica de la misma manera? Que la administración está incumpliendo su obligación de ser tratado de la misma forma es un derecho y es una obligación para la administración, lo que les comentaba anteriormente aplica perfectamente para este punto.

Cómo le explica usted a los zarcereños, que esperan que un local comercial se abra desde enero, que ahora más bien no tiene que tener asfalto sino adoquines, y al local de al lado, está contigo, justamente al lado, no tiene ese requerimiento.

En realidad, yo como abogada no tengo ninguna justificación para algo así, yo esperaría que ustedes, si no conozco el caso, es únicamente una de las cosas que saltan a la luz y que realmente llama la atención.

También la gente percibe que no existe un control interno por parte de la auditoría, al menos en la expresión más amplia. Encontré que hay un reglamento de organización y funcionamiento de la auditoría a nivel de la municipalidad y que todas las dependencias deben suministrar la información a la auditoría para que haga su trabajo.

Además, tiene que tener presupuesto, incluso puede hacer contrataciones de personal si lo requiere. Me llamó la atención que también llegó a nuestros oídos, que la auditoría no tenía el músculo suficiente para llevar a cabo sus funciones.

En un acto administrativo que se emitió dentro de mi familia y puedo hablar con toda claridad y con toda la propiedad respecto a ese contrariaron visados dados por otras instituciones, incurriendo en un exceso de competencias. Era simplemente una bodega dentro de una propiedad de uso agrícola. Desde la municipalidad se consideró que una propiedad de uso agrícola no puede tener una bodega para tener ahí resguardados los insumos agrícolas, lo cual obviamente no comparto.

Este criterio viola muchos preceptos que he mencionado hasta este punto, no indica cuál normativa aplica. Nos dicen que nuestra gestión viola el artículo 84. No sé de cuál norma, tendrá que buscar el artículo 84 dentro de todas las normas que aplican a la Municipalidad de Zarceros, para poder entender por qué me rechazaron mi gestión.

Nos hicieron una prevención en ese sentido, ilegalmente es una prevención nula, porque no tengo derecho a defensa, porque no sé cuál norma aplica y así se ha de hacer ver en una gestión formal.

Desde 1790, es una obligación de toda el Estado y de todas las instituciones que lo componen, sean autónomas, el fundamentar sus normas, el fundamentar, perdón, sus actos administrativos, desde 1790 se estableció, porque en realidad, si una administración actúa de esta forma, pierde credibilidad frente a todas las personas, lo mínimo es un fundamento, lo mínimo es una explicación. Incluso como les digo, como abogada, no lo entiendo, como ciudadanos todavía, pues menos, y eso pone a la gente en una, en una situación de vulnerabilidad.

Ese acto administrativo al cual me refiero que emitió respecto a mi familia nuclear, no tiene ni siquiera una firma de un funcionario. No sé si ese acto administrativo es emitido desde acá, ni siquiera puedo saberlo, si ni siquiera puedo verificar la identidad de esa persona, entonces eso también es una situación que podría afectar la viabilidad y la sostenibilidad de un acto en esas condiciones, también puedo decir que ni siquiera puedo verificar la autenticidad de ese documento, no sé si es un documento que salió acá o si es un documento que simplemente otra persona me dio.

Se encuentra una tendencia a devolverse sobre los actos propios. ¿Qué significa esto? ¿Que la municipalidad me da un aval y luego me indica nuevos requisitos, para una misma gestión? Eso significa devolverse contra los actos propios y esto no tiene fundamento jurídico. Una administración puede cambiar de criterio, por supuesto, si hay una mejor ponderación, si hay un cambio de normativa, pero no encontramos justificación para ciertas condiciones en las cuales se ha dejado al ciudadano en indefensión, porque no se sabe cuál va a ser la línea resolutive de la municipalidad.

A grandes rasgos, esto genera, por supuesto, muchas consecuencias y muchas afectaciones. Como decían los compañeros, las limitaciones que se entienden a nivel social que vienen de acá, limita el acceso al empleo de las personas zarcereñas. Ya hay casos donde muchos empresarios están al borde de salir del cantón por la imposibilidad de poder desarrollar acá su desarrollo comercial. Eso afecta, por supuesto, el zarcereño que va a tener que desplazarse hacia otro lugar donde esa empresa encuentre la acogida municipal para desarrollarse.

También afecta el plan de vida de las personas, ya no tendrán que trabajar acá en su cantón, en su pueblo, sino que tienen que desplazarse. Eso hace que los costos aumenten, que la liquidez económica de la familia se afecte. Limita la plusvalía de las propiedades. Yo estoy acá como madre, también tengo una hija de 2 años, yo quisiera que mi hija pueda si en su momento lo requiere vender las propiedades por el valor que realmente tienen, pero yo me pregunto si un empresario quiere hacer un desarrollo turístico en mi propiedad y encuentra esas limitaciones, qué valor tiene la propiedad que yo tengo, a nivel económico, están afectando no sólo la salud de las finanzas de esta municipalidad, con esta forma de actuar, sino también lo que la gente tiene, porque en realidad ya se sabe, a nivel de ingenieros y a nivel de arquitectos, que trabajan aquí y trabajan en la zona de Occidente, que acá por una situación probablemente de autonomía, el manejo es totalmente distinto, entonces realmente si yo fuera una persona de afuera, tendría muy serias reservas en invertir en Zarcero y eso obviamente nos pone en una situación de desventaja, como propietarios de un bien y como ciudadanos.

Deficiente servicios municipales por falta de ingresos suficientes, como ciudadanas lo puedo afirmar, lo que nos comentaba el compañero anteriormente y lo que se deja de percibir por impuestos de

construcción, como madre, como les dije anteriormente, el fin de semana pasado estaba paseando con mi hija detrás de la Iglesia y había una persona haciendo sus necesidades detrás de la Iglesia. Yo como madre, qué puedo hacer. Yo quisiera que mis impuestos se verifiquen y se utilicen para efectos de seguridad ciudadana, pero en realidad uno sale acá en la tarde, en un pueblo que se supone que se presume y que se jacta de ser seguro, en el parque uno puede observar personas drogándose, personas tomando licor y yo quisiera sustraer a mi hija esa realidad y me es imposible. Ni siquiera estoy en una hora donde usted diría, bueno, pues a las 3:00 de la tarde, como ciudadana me siento sumamente incómoda en esa situación.

También los compañeros expertos, les van a contar más adelante, probablemente que se percibe que los costos de patentes en Zarcero son excesivos, en comparación con lo que sucede en otros cantones. Esto también afecta directamente al empresario que quiera invertir acá.

Y como conclusión, les puedo decir con toda la pena del caso, con toda la vergüenza, como zarcereña, que me siento como una ciudadana de segundo orden, porque no puedo acceder a ciertos servicios básicos, porque no puedo hacer uso de mis propiedades, en la medida en que lo requiero y que lo necesito, que estoy en el marco de la legalidad, que pago mis impuestos constantemente y que a pesar de todo eso, de que en principio debería yo poder hacer lo que legalmente deseo, no lo estoy verificando como ciudadano, me siento también afectada por las políticas de esta municipalidad directamente.

Obviamente yo voy a plantear los recursos del caso, no es éste el espacio para un caso particular, pero sí es básicamente la misma línea de lo que le está pasando a muchas personas y por eso lo menciono con todo el respeto del caso de mi parte sería mi intervención.

Yohaidy Vargas: hola muy buenas noches a todos los presentes. Mi nombre es Yohaidy Vargas. Conozco a muchos de los que están acá, sin embargo, yo soy abogada en la zona, soy abogada litigante, veo diferentes materias, dentro de las materias que reviso en el despacho es la materia municipal.

Desde mi esfera privada, como profesional privada evidentemente me llegan casos con situaciones así, presentar una apelación, yo puedo perfectamente liquidar mis honorarios, trabajar, seguir presentando apelaciones para la municipalidad y seguir trabajando. ¿Pero qué pasa? Me llega a la oficina, un empresario que cuenta con el capital suficiente para poder contratar mis servicios o los de mis colegas. Pero también me llega a la oficina una persona, una madre soltera que no puede acceder a su bono constructivo, que nada más tiene esa posibilidad de vivienda, porque alguien le regaló un pedacito, porque el vecino le dio un campito, porque el amigo le regaló, el papá, etcétera. Entonces

llega y me dice, mira, es que no puedo, bueno, perfecto. Uno quisiera poder decir, yo puedo cubrir sin costo alguno todas esas apelaciones que se presentan, o lo que pasa mucho que sale desde acá, mirá presenta un Recurso de Amparo. Llévelo ante el Contencioso. Un proceso que se lleva al Tribunal Contencioso es un proceso que puede demorar años, que cuesta muchísimo dinero, si se pierde, que la línea de trabajo es enorme, entonces cuando la persona esa madre soltera que quiere construir su casita, me dice, bueno, llevémoslo al Contencioso, ese bono lo va a perder.

Entonces como lo decía la licenciada Karen, desde un esfera del respeto, de cordialidad, ¿de qué podemos hacer nosotros en aras de trabajar como equipo? Porque eso es lo que se pretende, como lo decía el compañero, trabajar de forma colectiva para el bien común que es Zarcero y es nuestra comunidad.

Ahorita yo quisiera abordar algunos casos prácticos recientes del 2025, que están gestionándose. Algunos ya desistieron porque me dijeron, mirá un inversionista me dijo licenciada, yo no voy a seguir con la apelación, yo me llevo esto para San Ramón, allá contrató a la gente, construyó las bodegas y yo me dejo el problema. ¿Qué pasa? ese empresario podría ser para Zarcero, una fuente de empleo para 25 zarcereños que esos 25 zarcereños se podrían ver representados en n cantidad de personas que constituyen esas familias. Entonces vamos a hablar brevemente sobre unos trámites en específico y son porque son los más recientes. Si yo me pusiera a hacer un listado, de todas las personas que tienen esos trámites, o que tienen una historia, porque son muchas las que han llegado a la oficina, que me he reunido con la arquitecta, con la topógrafa para buscar entre todos una solución al problema interdisciplinariamente. Que hay cosas que a mí no me corresponde decir, mira eso a nivel técnico, la arquitecta no tiene razón, no, para eso buscamos un arquitecto, para eso nos sentamos con una topógrafa y analizamos en común el caso.

Por ejemplo, vamos a analizar brevemente el trámite OC-1208235, que corresponde a un permiso de construcción reciente, de este año, a este trámite para darles un poco de contexto se le estaban pidiendo requisitos de cordón y caño, así como de aceras frente a los lotes resultantes. Esto es una cuestión muy técnica, pero dentro de todo vamos a ver, en este caso en específico, los antecedentes de esta finquita, de este lote. Este lote es de uno de los zarcereños que está allá afuera. La finca 505964, fue creada y esto es muy importante, en el año 2012, mediante un plano de catastro A 1591370-20212; desde ese momento, el plano, ya incluía lo que se conoce como servidumbre de paso. En el 2012, la finca fue visada por esta municipalidad, en aquel momento en el año 2012, mucho antes de la entrada en vigencia del reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones en el año 2020. Y esta interpretación como lo decía la licenciada Karen, de los reglamentos por encima de la Constitución Política por encima del control de convencionalidad, son los que tienen hoy, a muchos

zarcereños en descontento, a muchas obras o procesos constructivos varados y ya vamos a explicar por qué, ¿cuál es la naturaleza y el alcance de este famoso reglamento, como la gente lo describe en el grupo, porque muchos preguntaban, bueno, ¿qué es, ¿qué significa? ¿para qué sirve? simple, este reglamento entró en regir en Costa Rica a partir del 13/09/2020. Tiene como finalidad abordar temas de nuevo fraccionamientos y urbanizaciones. No permisos de construcción, sobre fincas que ya fueron fraccionadas.

Recuerden que en este caso que estamos hablando, explicando brevemente las fincas se fraccionó en el 2012, así lo establece el artículo número uno. Aquí hay un tema importante que ya lo tocó la licencia Karen, existe una independencia de los procesos administrativos, tal y como lo ha indicado la jurisprudencia, del Tribunal Contencioso Administrativo, en un voto que fue donde se condenó a la Municipalidad de Zarcero, específicamente el voto 450-2022, es un voto reciente, no se puede condicionar un trámite municipal a requisitos pertinentes a otro procedimiento diferente, ¿esto qué significa?, bueno que la administración municipal no puede aplicar disposiciones de un procedimiento que en este caso es el fraccionamiento, para acondicionar otro que es completamente diferente, como un permiso de construcción.

¿Cuáles son las consecuencias prácticas que tiene la confusión de estos procedimientos? Si me están aplicando un reglamento, que es para el fraccionamiento de una finca, que la finca fue fraccionada previamente en el año 2012, a una solicitud de un permiso de uso de suelo del año 2025, esto estaría creando un obstáculo artificial e injustificado para el ejercicio del derecho a construir, que es un ejercicio constitucionalmente tutelado y convencionalmente tutelado. Se distorsiona el sentido y la aplicación del ordenamiento jurídico, violando, como ya lo explicó ampliamente la licenciada Karen, el principio de legalidad que rige toda la actuación administrativa.

Se le pone el administrado en un segundo plano, en una situación de indefensión jurídica, al imponerle cargas no previstas legalmente para el trámite que solicitó.

¿Qué pasa aquí? Además de eso que yo les estoy mencionando, hay una transgresión a un principio que es constitucionalmente tutelado también, específicamente en el numeral 34 de la Constitución Política, referente a la irretroactividad de las leyes. Este principio impide aplicar normas nuevas a situaciones que ya fueron consolidadas con anterioridad, es decir, para resumir el tema que venimos abordando la servidumbre de la que estamos hablando en este caso, fue creada, visada, inscrita en el año 2012, antes de que entrara en vigencia este reglamento en el año 2020, o sea, ese caso en específico ya había superado un control urbanístico, esa línea de la que yo les estoy hablando, la presentamos a través del arquitecto Esteban Blanco Villalobos, en un trámite reciente y es el permiso

de construcción, responde a una pareja de zarcereños, que acaban de contraer matrimonio. Estaban deseosos de iniciar su vida en común, en su vivienda, pero se le empezaron a negar, se le empezaron a negar, hasta que me buscaron a mí y lo gestionamos a través de don Esteban, entonces, qué pasó, días después con esta línea argumentativa que yo les acabo de exponer, se nos indicó que este aspecto en específico, ya no iba a ser un requisito, pero entonces ya 2 veces previamente, se había planteado como una observación en negativo, pero después de que ellos tuvieran que ir después de que ya habían invertido en su arquitecto, tienen que ir y buscar un abogado, para que un abogado le cobre por la cita, le cobre por la apelación, para que sea el mismo profesional, el arquitecto, que lo ingrese de nuevo a la corriente municipal. Y ahí sí, entonces a esa pareja que entre los 2 hicieron el gasto y demás se les da la aprobación y se les dice, ya no será el requisito, pero ¿qué pasa? tenemos esa misma línea argumentativa, porque usamos exactamente el mismo modelo en el asunto, en el CO 1213958 presentado por doña Carolina Mora Brenes, que es arquitecta de la zona, y ese hasta la fecha, no ha sido resuelta, porque tenía exactamente La misma observación. O sea, es simple, las cosas como son, la ley no se puede interpretar al antojo de nadie.

La ley en ese caso es clara, el reglamento de fraccionamiento, el reglamento como tal no es aplicable a la materia de fraccionamiento y más, cuando una finca había sido fraccionada en el 2012. Entonces, como lo decía la licenciada Karen, en este caso no esperamos que la Municipalidad de Zarcerero cree jurisprudencia, no la jurisprudencia ya se está creando, a partir de todos los casos que se elevan al Contencioso Administrativo, condenan en costas a la Municipalidad de Zarcerero y el daño económico es enorme porque una condena en costas es grandísima en el Tribunal Contencioso. No esperamos que se cree jurisprudencia, pero esperamos que haya una línea, o sea, que, si esa observación no se va a hacer a este caso en concreto, no se haga para ninguno en específico y haya esa trazabilidad ojalá en cada uno de los casos, ¿por qué? Porque eso implicaría que tengamos un sistema más eficiente, que los zarcereños ya, y los mismos profesionales, porque ahora me pasa muchísimo, que entonces la arquitecta me dice, mira, voy a presentar esto, pero ¿qué opinas? porque ya me lo ya me lo había. en tal caso parecido, se acuerda? sí, pero en este otro lo resolvimos diferente. ¿Por qué tendríamos que estar, entre todos los profesionales armando un rompecabezas, si dentro de la corriente municipal podemos estructurar una línea a seguir en la que todos trabajemos en un beneficio común?

¿Qué pasa con el certificado de uso de suelo O 53- 2025? Bueno, en ese caso, era exactamente la misma situación que les estoy hablando de los otros 2 anteriores y en ese caso los empresarios que era una pareja de esposos me dicen mirá, voy a desistir, yo me voy a llevar mi proyecto para otro lado, no me voy a molestar con esto, y lástima porque iba a representar para la zona una proyección económica importante y una fuente de empleo.

Entonces, aquí la duda o a manera de conclusión, que surge a partir del descontento que hay afuera, a partir de lo que yo veo en mi despacho y en mi escritorio a partir de lo que yo hablo con otros colegas, a partir de lo que hablo con arquitectos, con topógrafos de la zona, a quienes también se les limita la posibilidad de trabajar, porque si el arquitecto, se le se le pega en términos coloquiales, el caso a nivel municipal, es un arquitecto que no puede terminar ese proceso constructivo, que no puede liquidar esos honorarios y adicional a eso, la persona tiene el descontento porque piensan que también el profesional no está haciendo de forma correcta su trabajo y no puede además esa persona obtener lo que pretendía de la administración, llámese construir su vivienda, llámese su microempresa, entonces si en la dirección de desarrollo territorial se supone un conocimiento adecuado de la normativa aplicable, que es lo que yo siempre veo, en los actos administrativos que se citan algunos, como lo hacía de referencia la licenciada Karen, dice nada más por la normativa aplicable, algunos sí mencionan y dictan una cantidad de leyes grandísimas. ¿Por qué razón no se garantiza desde el inicio una correcta aplicación de estos procedimientos administrativos?

caso de que existan dudas sobre la interpretación de la norma, por qué no se recurre oportunamente al departamento legal de la institución, a fin de evitar errores que pueden afectar derechos o generar responsabilidades? ¿Por qué? porque si hiciéramos la interpretación de la norma, si se hiciera la interpretación de la norma correcta del inicio y la aplicación de la misma correcta, del inicio no implicaría un retraso en el proceso o en el fin último que tenía ese administrado.

Entonces, resulta contradictorio que contando con experiencia técnica y conocimiento normativo, que se espera de la municipalidad, se emitan rechazos administrativos sin una adecuada interpretación y aplicación del marco legal vigente, como lo vimos en el ejemplo que se explicó anteriormente, esta situación está obligando al administrado a incurrir en gastos adicionales, a tener que contratar a profesionales que los asistan en sus interposiciones de Recursos, lo cual provoca el retraso significativo en proyectos comerciales, habitacionales, inclusive en proyectos de vida.

Estas prácticas van a comprometer una serie de principios fundamentales como el de la legalidad, que fue ampliamente abordado por la licenciada anteriormente, la eficiencia y el debido proceso, y esto es algo que se le garantiza, que se debe garantizar, no sólo a nivel municipal, sino son derechos propios de todas las personas que están allá afuera, y termina generando un clima de incertidumbre, que va a desalentar la inversión, frena el dinamismo económico local y mina la confianza en la institución, afectando directamente el desarrollo del cantón. O sea, aquí, muchos de los presentes pueden estar tranquilos, tienen acá su puesto de trabajo, mañana vienen y trabajan sin ningún problema, pero muchas de las personas que están allá afuera, tienen la intención de iniciar su microempresa, de que si un negocio abre es una fuente de trabajo para 5,6,7 personas y esas personas

representan a todo su núcleo familiar y la ayuda económica para los demás, entonces, aquí la idea no es cómo nos afectamos, cómo hacemos, no, cómo podemos trabajar en común, cómo se puede unificar criterios, para que desde que viene de afuera, desde que el arquitecto y el topógrafo, bueno, ya en ese caso en los permisos de construcción, por ejemplo, desde que el arquitecto va a presentar el proyecto, si ya tengo un criterio unificado, ese arquitecto va a venir a presentarme ese proyecto con la tranquilidad del caso, de que rápido, podría obtener ese ese ese permiso de construcción y esa persona podría haber realizado su sueño, porque para muchas personas que están afuera, que tienen esta situación, son sueños y entonces nosotros, desde esta esfera lo que planteamos, lo que queremos es colaborar, tratar de encontrar un punto común y ver de qué forma podemos seguir una línea de trabajo unificada. Entonces de mi parte les agradezco la atención y muchísimas gracias. Buenas noches.

Francisco Valenciano: buenas noches. Un gusto, por lo menos para mí estar presente acá, compartiendo con todos ustedes alguna, tal vez alguna motivación que desde mi punto de vista profesional pueda servir de algo para el desarrollo de la municipalidad, principalmente para que el ciudadano zarcereño pueda sentirse en su casa, porque yo creo que hemos dejado de tener ese sentimiento todos, así que antes de pues hacer una intervención corta, pues también le doy el respeto a ustedes por su tiempo y a los compañeros que también tienen que hacer alguna intervención.

Quiero presentarme, yo soy Francisco Valenciano Rodríguez, soy zarcereño de cepa, mis papás y mis abuelos, probablemente muchos de acá los conozcan. Soy oriundo, tengo 33 años de vivir por acá, y pues mi profesión y mi educación, soy graduado de derecho en la Universidad de Costa Rica y eso me ha llevado, lastimosamente tengo que decir de esa forma, lastimosamente, a conocer algunas problemáticas que han surgido, en torno a la municipalidad y pues ya la licenciada Karen hizo una manifestación magistral compleja y perfecta de algunos puntos legales jurisprudenciales de aplicación, interpretación de normas también en lo que pues no voy a entrar, la licenciada Yohaidy, pues nos comentó de algunos casos que nos trae a colación. Por ahí vimos algunos comentarios en contra del movimiento, una persona decía, pero ¿cuál es el problema, ¿qué es lo que está pasando? ¿Por qué el movimiento nace? Bueno, es que es muy distinto hacer una consulta, una pregunta de esas 80, 90 km fuera de Zarcero que no hacerla desde acá, desde donde estamos viendo nosotros en carne propia la problemática.

Lo digo como ciudadano y lo digo como abogado también, porque a mi oficina regularmente, como le sucede a la licenciada Yohaidy, llega gente preocupada de qué hago y gente después preocupada porque licenciado, qué pena, pero definitivamente les dije una frase a los compañeros, ahí en el grupo, Zarcero ya no es negocio, ya no es negocio para nadie, ya que nadie viene a invertir y las personas

quieren invertir lastimosamente vemos 2,3,4,5 meses de una prosperidad que se va acabando y emigra a otros lugares.

Importante, pues no podemos compararnos con sectores o comunidades San Ramón, Grecia, pues el crecimiento demográfico de ellos es completamente distinto al de nosotros, pero yo creo que podemos hacer la lucha, y Zarcerero siempre se ha destacado por eso.

Quiero entrar simple y sencillamente, pero mi intervención es respecto a un caso, como decía la licenciada Karen, ella también desde un punto de vista personal, familiar lo vivido, pero más como un caso que yo también familiar y personalmente lo viví, pero más como un asunto familiar, tuve que intervenir en razón de mi profesión, como abogado, entonces vengo a comentarles un poco la situación como abogado.

Y para que vean esas personas que tal vez no entienden la problemática que dicen, bueno, ¿qué es lo que está pasando? Aquí está y hay un por lo menos un asunto que sí me atreví, tal vez a elevarlo a la vía judicial, porque la vía administrativa se agotó y no y no digo en el concepto de se agotó la vía administrativa, sino que también, pues se agotó parte de lo que uno como ciudadano y como abogado puede venir a la municipalidad a hacer, o sea, las posibilidades se me agotaron y si no y si municipalmente o administrativamente, las posibilidades, los recursos, las solicitudes que yo como abogado puedo hacer, se me agotan, pues la ley me permite, verdad acudir a la vía judicial.

Este es un caso que llegó hasta la vía judicial y es precisamente mi familia, de mi núcleo familiar. Se había hecho una segregación de un lote de aproximadamente 12000 m² quizás muchos conocen dónde vivimos nosotros acá, cerca de lo que es el cementerio. Un lote que era de mi papá, se segregó en 3 lotes, uno para cada uno de nosotros, de los 3 hijos, antes del bendito voy a decirle bendito, tal vez por respeto, de la entrada en vigencia del reglamento de fraccionamientos, que ya lo hemos tocado por acá, que dicho sea de paso, es un reglamento que en la Sala Constitucional no le cabe en las acciones de inconstitucionalidad en este momento, presentada por diputados, por abogados, por el Colegio de Abogados, incluso por el CFIA, que está abarrotado de acciones de inconstitucionalidad, pero de conformidad al principio de legalidad, artículo 11 de la Constitución Política 11 y 13 de la Ley General de la Administración Pública, pues en cierta forma hay que aplicarlo, y eso es parte de lo que aquí yo pretendo venir a, tal vez a explicarles un poco, y más que explicarles a solicitarles, continúo con el caso, se hace la segregación, se solicita el permiso de construcción en uno de los lotes, la municipalidad nos lo rechaza. Nos hace una fundamentación, en ese caso, si se hizo una fundamentación, verdad, de la denegatoria del permiso de la licencia de construcción, artículo 23 reglamento de fraccionamientos, artículo 23. Bueno, presento un Recurso de Revocatoria ante el

departamento correspondiente. Evidentemente, pues yo a veces considero que usted como ser humano a veces es difícil admitir que se está equivocando en algo, entonces rectificar un error que yo mismo cometí es difícil y no solamente desde el punto de vista profesional, también como ser humano, pues y si nos jalamos una torta, como decimos coloquialmente, es muy difícil ir a la cara y aceptar que cometí un error. Presento un Recurso de Revocatoria, se me rechaza, presento un Recurso de Apelación en Subsidio, la alcaldía también me rechaza, ahí donde yo agoto la vía administrativa como abogado, acudo a la vía judicial, porque es la única vía que me queda. Presento Apelación ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, que, dicho sea de paso, fue un caso que la licenciada Yohaidy, ahorita mencionó, que es el voto 450-2022 que al que ella hizo referencia y en el que pues, el suscrito, fui el abogado que tramité ese proceso.

La cuestión es que yo no estaba de acuerdo con la fundamentación de un permiso de construcción que yo, bueno mi familia solicitó, de una casa y que se nos había fundamentado la denegatoria con el artículo 23 ya dicho.

En mi análisis, como abogado profesional en derecho, considero que la fundamentación no era válida, no era clara tampoco y pues no era aplicable al caso concreto y les quiero leer un extracto nada más de la resolución del voto 450-2022, más que todo, lo que es el criterio del Tribunal, para que tal vez de conformidad esto que yo voy a leer, podamos entender cuál es la problemática y podamos ver desde la alcaldía, desde los diferentes departamentos ¿qué vuelta le damos a esto, cómo lo solucionamos entre todos? Aplicar principios de tal vez de informalidad, sin que eso suene a que le vamos a pasar por encima de la ley, porque la ley hay que respetarla, pero podemos aplicar principios de formalidad, en que le busquemos una solución a un asunto en específico. Alguno de los compañeros decía, es que no hay soluciones, ese es tu punto y fíjense, puede y a veces son prevenciones o cumplimiento de requisitos, que para muchos ciudadanos zarcereños, se vuelven imposibles de cumplir y nadie está obligado a cumplir lo imposible, nadie, entonces, por qué no le damos vuelta a la hoja y sin ánimo de tener que pasarle por encima de la ley, porque no está bien, pero busquemos las alternativas al problema concreto, mencionaba el caso de este del asfaltado que obligaron a cambiar por adoquines, por qué no buscarle otra alternativa, si incluso el negocio a la par, pues o varios negocios a la par en la zona, que los conozco tienen esa misma situación, porque para unos sí, para otros no. Bueno, esa es parte de las posibilidades que nosotros, ustedes como municipalidad, le pueden buscar a ciertos problemas y yo no le veo ningún problema a que entremos en esa discusión, que es una discusión sana con nosotros, los administrados.

Para entrar en el caso concreto, dice el Tribunal Contencioso Administrativo, dice: criterio del Tribunal: efectivamente estima esta Cámara que lleva razón la parte recurrente, por cuanto la

prevención de requisitos por parte del ordenamiento jurídico para la emisión de un acto administrativo sin duda alguna establece un límite a la arbitrariedad de la administración y se constituye en abono a la seguridad jurídica como pilar del sistema jurídico.

El Contencioso nos habla de un poco del tema de arbitrariedad de la administración, no lo digo yo, lo dice un Tribunal Contencioso Administrativo que ve, por ejemplo, en este caso concreto, que estoy seguro de que allá afuera hay montones de casos más, estoy seguro, pero en ese concreto el Tribunal ya nos empieza a hablar un poco de arbitrariedad en la administración, que yo creo que es muy fácil resolver.

En otra parte, dentro de la misma sentencia o voto del Tribunal, de hecho, sería prácticamente que la última parte porque el voto es relativamente pequeño, dice: Véase que el artículo parcialmente transcrito, haciendo referencia al artículo 23 que les comentaba, no es una limitante constructiva, sino una regulación para la división de terrenos en inmuebles, que carezcan de acceso directo por la vía pública, es decir no se refiere a la densidad o la cobertura constructiva del lote ya fraccionado en la especie, las autoridades municipales han errado, aplicando dicha normativa propia del procedimiento de fraccionamiento inmobiliario, a la gestión de la licencia constructiva para una vivienda, sobre el lote previamente segregado con visado municipal.

El Tribunal dice que la municipalidad ha errado, presenté el Recurso de Revocatoria de Apelación y se me negaron los 2, no sé cuántos zarcereños que probablemente están ahí afuera han pasado, están pasando, o van a pasar por lo mismo. Entonces, ¿por qué obligarlos? y fue uno de los problemas que mencionaron uno de los compañeros, que muchos zarcereños no tienen recurso suficiente para acudir a un abogado y es cierto, es cierto, a mí me pasa en la oficina y las licenciadas yo sé que también me apoyan en eso. Es muy difícil más que difícil es una preocupación, que la municipalidad por medio de este tipo de errores, porque el Tribunal lo dice así, obliguemos a los administrados a acudir, a tener que buscar un abogado, pagarle a un abogado, para qué si desde aquí podemos resolver un problema. Por lo menos yo, desde mi punto de vista lo veo sencillo y bueno, el Tribunal me apoya, tal vez en aquel momento, en ese caso en específico, termino con esto: por lo anterior se impone a declarar la nulidad de la resolución RAM 009- 2021, dictada por la alcaldía municipal de Zarcero, a las 10:00 del 05m de mayo 2021 y por conexidad la resolución MZ-DDT- 060-2021 de la dirección de desarrollo territorial sobre el rechazo de la licencia constructiva petitionada por la parte apelante. En su lugar de no haber otro impedimento legal o reglamentario, se deberá otorgar dicha licencia constructiva solicitada.

Bueno, esto es una resolución del 2022, septiembre de 2022 y mi familia hoy 2025 junio, seguimos esperando el permiso de construcción, no se ha otorgado en algún momento, pues visité la municipalidad. El permiso aún no se ha otorgado. Ustedes revisan el visor catastral de la municipalidad y dicho lote sigue apareciendo en rojo, en ilegalidad.

El permiso todavía no se ha otorgado. Recibí unos correos, recibí una respuesta del departamento correspondiente en donde se me dice que tengo que volver a solicitar el permiso, que tengo que volverlo a presentar a la plataforma, no sé cuál nombre tiene, es una plataforma o un sistema digital que se maneja, que es el que se utiliza para otorgar permisos de construcción, pero vamos a lo mismo, por ahí, alguien decía es que eso es volver a que si me previnieron una cosa y la pude cumplir en el siguiente paso, me van a volver a prevenir otra cosa distinta y entonces, a esa problemática es a la que yo quiero llegar. ¿Qué podemos hacer distinto a eso? La municipalidad, pues no se sienta como un ataque esto, yo tal vez soy un poco más confrontativo, pero no se sienta esto como un ataque, yo creo que aquí es que todos busquemos una solución.

Bueno, yo sigo esperando el permiso de construcción, evidentemente, pero por qué no buscarle soluciones inmediatas al problema inmediato, porqué esperamos tanto tiempo, y estoy seguro que allá afuera, mucha gente está en la misma situación, esperando el permiso de construcción y Tatiana se ríe y yo no sé por qué, pero seguramente se recuerda del caso, entonces ahí sí le pediría un poquito de respeto a mi intervención, incluso con Tatiana le envié el correo, ella fue la que me dijo que tenía que volver a presentarlo, creo que de esa forma, no se va a volver a presentar porque, como les digo, es darle chance a la municipalidad a que me vuelva a prevenir otra cosa completamente distinta.

Ahora sí, desde mi punto de vista como profesional, yo quiero, tal vez proponerles a ustedes, un poco más de iniciativa municipal, y algo que creo, que me interesa bastante y a la licenciada Alexandra que le tengo muchísimo cariño, y sé que es un excelente profesional, yo creo que al departamento legal le falta ayuda, creo que le falta un poco de ayuda. Había entendido que se había abierto una plaza por ahí. No sé al final qué sucedió, si se contrató algún otro abogado o no, pero creo que le hace falta ayuda al departamento legal. ¿Por qué? Porque muchas resoluciones técnicas que se emiten en los diferentes departamentos de esa municipalidad son basados en tecnicismos, o resueltos mediante tecnicismos, pero ese tecnicismo le hace falta un poco de criterio legal, yo sé que la licenciada no da para tanto. Yo sé que el departamento legal en Zarcero no da para tanto, creo que ese sería un punto importante para ustedes como municipalidad, de la posibilidad de darle un poco más de apoyo a la licenciada y que a través de un departamento legal más grande, le permitan a diferentes departamentos, bueno tener un poco más de alternativas para resolver, no desde un punto de vista técnico, porque ya vimos lo que pasó con un tecnicismo, aquí está, sino, ya vemos lo que pasó con

un tecnicismo, sino desde un punto de vista más legal, así que desde un punto de vista muy Zarcereño y con todo el respeto del mundo, el suscrito, pues quiso venir aquí a manifestarles alguna problemática, que reitero, yo sé que afuera tienen que haber muchas más, así que para que tal vez si es de necesidad para la municipalidad, se tome las acciones correspondientes y por ahí alguien dijo, bueno, ahí que no sea necesidad de que tengamos que hacerlo, sino que haya una iniciativa de oficio en la municipalidad, de poder actuar, en ciertas circunstancias, yo sé que la alcaldía está abierta para cualquier momento el que quiera venir a conversar algo, pues ahí está la parte legal también, entonces tal vez esos zarcereños que tal vez escuchan o están afuera que se acerquen también, que evidencien su problemática y que las hagan saber, el que preguntó que no sabía qué era lo que estaba sucediendo, aquí hay un caso concreto, espero que esas intervenciones de cada uno de nosotros, pueda servir, hoy empezamos con un progreso para el cantón, que creo que eso es lo que todos buscamos, muchas gracias.

Fabián Rodríguez Alfaro: qué lindo es sentir al pueblo, ¿verdad? Yo hoy vengo, me toca hacer el cierre, dice que Dios usa lo vil y lo que no sirve para su pueblo, aquí estoy, con humildad, no soy perfecto, pero hoy yo quiero que alguien en especial escuche al pueblo. Vamos a hacer unas conclusiones muy enfáticas y para que ustedes vean cómo anda la falta de respeto de la licenciada Tatiana, me mandan esta foto a las 6:13 minutos, si gusta para que la vea, jugando naípe, espero que haya ganado su partida, porque usted ha hecho daño a Zarcero más de 15 años. 15 años de hacerle daño a Zarcero, de burlarse de nosotros los ciudadanos y usted come por nosotros. Hoy cuando usted pasó en su carro, cuando usted pasó en su carro, con el aire acondicionado y el vidrio cerrado. Yo iba caminando y la gente me preguntaba, Fabián, qué bueno, lamentablemente la vida y la de los zarcereños es muy diferente.

Presidente Municipal: Fabián tratemos de mantener un poquito de respeto, por favor.

Fabián Rodríguez: ok, es que es muy difícil cuando ha habido 15 años de abuso, usted vio.

Presidente Municipal: sí o k yo lo entiendo, tratemos

Fabián Rodríguez: continuamos, es imposible no sentir alegría de poder tener esta conversación, y soy la voz del pueblo hoy, entonces bajo estas circunstancias, pienso que hay motivos suficientes para que la parte administrativa, tome en consideración estos artículos y la licenciada que explicó, el licenciado Valenciano muy bien, si no tiene tiempo y además quiere ayuda, nosotros el departamento que nos asesora, lo puede utilizar, está en las manos suyas, señora alcaldesa, la oportunidad de que este pueblo cambie, su silla es muy caliente, cuando usted llegó a la mesa, usted sabía, yo sé que es una persona de valores, y si no hago una consulta, porque casos sobran, y yo estoy tramitando un

permiso, y espero no tener represalias, lo digo abiertamente, yo no me voy a cansar de defender a las personas que no tienen voz y voto, y les digo algo, si ustedes tienen un poquito de corazón, vayan a la calle y pregunten, tenemos casos de sobra, esto es un caso cantón y yo no me voy a callar. Voy a hablar por la gente y las madres solteras porque tengo muchísima afinidad con ellas. Y mi madre fue una de ellas. Valientemente salió. Se estima aproximadamente en estos 15 años no se han dado 1500 bonos, 1500 bonos por cuatro miembros de familia, son 6.000 personas aproximadamente, más, menos 500, que no tienen techo. Y si eso no le mueve el corazón, a la parte administrativa, a doña Tatiana y a cualquiera de los miembros del Concejo que muy amablemente, nos ha tomado en cuenta, yo apago esto y vámonos, pero gracias a Dios hay un departamento jurídico, hay un equipo de profesionales, que están trabajando por el pueblo.

Yo le pido encarecidamente, usted lo dijo el día de la sesión ordinaria, yo soy la máxima autoridad del cantón, actúe como tal. Muchas gracias.

Presidente Municipal: muy bien, creo que es muy importante agradecer a todos los expositores, la forma en la que lo han hecho, agradecerles mucho la forma respetuosa y en orden, creo que todos estamos aquí para buscar soluciones, yo creo que el acercamiento que se ha tenido, de verdad que ha sido buscando, en que entre todos se busque la mejor solución para llegar al puerto más seguro. No sé en este momento, si alguien de parte del Concejo o de parte de la administración quiere hacer uso de la palabra en este momento.

Alcaldesa Municipal Gina Rodríguez: buenas tardes de verdad gracias. Gracias a Dios por esta oportunidad. Creo que mi intervención va a ser pequeña, pero va a ser real, nosotros, Juan, Antonio y yo, que estamos sentados acá juntos, hoy prometimos venir a trabajar por el pueblo y cada una de las personas que están sentadas en este Concejo Municipal prometieron venir a trabajar por el pueblo.

Me encontré una municipalidad muy compleja, una silla caliente, como lo dice Fabián, extremadamente caliente, nos ha tocado ver y analizar temas y muchos de los temas que están presentándose hoy no son de esta administración. Otros, pocos de esta administración, han sido atendidos cuando cada uno de los contribuyentes se viene y se acerca aquí a la municipalidad, donde los atendemos, le damos seguimiento y los acompañamos. Falta mucho por hacer, hoy nos abren los ojos, en muchas gestiones que a nivel administrativo y cualquiera de ustedes que están sentados aquí y saben que son empresarios, y sé que son buenos empresarios, se dan cuenta que nuestros niveles operativos no podemos estar encima de ellos todo el tiempo y que ocupamos herramientas de trabajo cuando ustedes reciben los insumos de su nivel operativo.

¿Qué quiero decir con esto? ¿cuál es el insumo que la municipalidad necesita? no para los casos que hoy se están desempolvando y como decía don Toni, para trabajar en conjunto, yo necesito conocer los casos. La licenciada fue muy abierta en todo lo que nos indicó, pero mucho es percepción y en una gestión administrativa no podemos trabajar por percepciones.

La gente tiene las puertas abiertas para venir a la municipalidad y decimos lo que está pasando. Zarcero, hoy tengo profesionales acá que podrían haber incurrido en un error, pero ¿dónde está la denuncia? ¿dónde está el clamor ciudadano? Hoy se levanta y gracias por levantarse de verdad, gracias, porque están aquí levantando esa voz y porque a nosotros nos dan la claridad diferente. Sí es cierto, en este momento nosotros somos la máxima autoridad de un cantón que amamos con el alma. Y hemos hablado de que este cantón tiene que ser una herencia a nuestros hijos. Yo no le quiero dejar un mal cantón a mis hijos.

Queremos los que estamos sentados aquí, sembrar una semilla de cambio, pero necesitamos en una gestión administrativa y cualquier persona que tenga ese razonamiento y ese conocimiento sabe, necesitamos que la población nos dé casos concretos, que la población nos levante la voz como lo está haciendo hoy, pero ocupamos esa puerta que dijo Fabián hoy, está abierta todos los días para recibir a contribuyentes. Y cada día que me siento aquí, en una sesión de Concejo Municipal, les digo atención a contribuyentes, todos han estado acá y quien tenga de verdad la necesidad de venir, nosotros vamos a trabajar por ustedes, y queremos trabajar con ustedes, nosotros no estamos cerrando la puerta al diálogo, a la comunicación, a todo lo que es la que buscar como herramienta de mejora. Por favor, ese es el mecanismo, pero no duden y no se vayan con la percepción de que, a partir del día de hoy, esta administración, tomará las cartas y las herramientas que tenga que tomar, para hacer un cambio. Y lo tengo aquí y lo he conversado y se ha hablado, mis compañeros del departamento de desarrollo territorial, hemos, nos hemos sentado, porque esta administración, si se ha sentado a hablar, a negociar y a sacar temas que no se habían sacado nunca.

Esta administración sí tiene los pantalones para llegar y decir que se tienen que hacer cambios, y se los dije a mis compañeros. Si ese cambio no se da, se tiene que tomar la decisión que se tenga que tomar, siempre, señores, bajo el marco de la legalidad, yo no me voy a brincar ninguna ley, porque mi firma es la que me lleva a mí a una cárcel, esa es la firma que a mí me lleva, dentro del marco de la legalidad, los cambios que tengamos que hacer, los vamos a hacer, tenemos un compromiso y ese compromiso lo tiene este Concejo y esta alcaldía, gracias al pueblo que está levantando su voz, gracias les pedimos respeto y cordialidad, somos seres humanos sentados aquí, como les ha tocado a ellos y hoy que nosotros nos sentamos aquí y que hemos estado con ellos, que los hemos acompañado, los hemos llevado a donde tengamos que ir para decirle sí, o para decirles no, pero explicándolo. Y yo

creo que esta administración hace el cambio y nos tocó a nosotros unirlos con un cantón completo para que esto pase entonces de mi parte un compromiso de trabajo, un compromiso de apertura, aquí estamos buscando transparencia, respeto, honestidad y trabajo por un Zarcero que le queremos heredar a nuestros hijos y yo como mamá, con un compromiso con Dios por delante, que tengo que hacerlo, porque esa es mi obligación. Gracias por estar aquí que pasen una hermosa noche, que Dios los bendiga, de regreso a casa cada una de las personas que están en las redes sociales por ZTV, que ha sido una parte fundamental de información a la comunidad porque hubiese sido más fácil cerrarle las puertas y no señores, ese no es el emblema de esta municipalidad en este momento, son puertas abiertas para que la población se acerque y cualquiera que me conoce sabe que donde me va a topar ahí me va a encontrar y ahí yo voy a dialogar con las personas, así como cualquier equipo de los regidores, cualquiera de la alcaldía siempre va a estar dispuesto. Gracias por estar aquí, que Dios los bendiga y nos ayude a que esto sea el cambio que se necesita para crecer de aquí en adelante.

Vicealcalde primero Juan Antonio Rodríguez: Vargas: muy buenas noches a todos. Muchísimas gracias por acercarse hoy acá. Primero que nada, recordar algo que es importante, qué es la municipalidad, son ustedes, somos nosotros, son mis amigos, porque son mis amigos los que están ahí afuera, gente, vecinos que conozco.

Yo he tramitado permisos municipales. He tenido que hacerlo y conozco la problemática, nosotros no llegamos aquí desconociendo esto que usted nos están planteando, ya lo conocimos. Ha sido una de nuestras prioridades, aunque no quieran verlo así. Se ha hecho bastante, se ha caminado, se ha caminado bastante ahí, ahí tenemos una lista de iniciativas concretas, no, no frases, no palabras, iniciativas concretas. Pero bueno, aquí el tema es que efectivamente, con en la cátedra que ustedes nos han dado hoy legal, no podemos olvidarla. Es un aporte importante que tenemos que valorar, por supuesto, y ver que alguien de lo que ustedes nos están ofreciendo hoy acompañamiento.

Siempre ha sido el tema muy complejo, yo no voy a entrar, obviamente porque no soy ni abogado ni arquitecto, a discutir temas de fondo de todo lo que ustedes han presentado hoy sobre la legalidad. Sí, sí, sí, me faculta de alguna manera moralmente, por lo menos una trayectoria de lucha que hemos tenido que dar, cuando hemos tenido que hablar de modificación de leyes, por ejemplo a esa reunión no invitaron a la municipalidad a la que convocó, Alejo, por ejemplo, y resulta que eso es una iniciativa de Fedoma de municipalidades que queremos modificar esas leyes que están generando toda esta problemática, no nos invitaron, por ahí, por ahí uno quisiera que efectivamente, cuando nos proponen acercamiento, cuando nos proponen coordinación, lo hagamos porque somos conscientes de que el tema hay que mejorarlo. De eso no cabe duda, estamos igual que ustedes, creemos que hay que mejorarlo. Creemos que los procedimientos pueden mejorarse y ahí el aporte que ustedes nos

están ofreciendo, yo sí les tomo la palabra que nos van a ayudar con interpretaciones que ustedes como profesionales han hecho.

Hay problemática muy seria. Luis Fernando menciona la problemática del sector agropecuario. Seguimos siendo cantón netamente agropecuario, para modificar una ley hay que moverse, hay que acompañarse, ojalá que nos acompañen en esta ley que se va a presentar ahora en la Asamblea Legislativa, como nos acompañaron en su momento para modificar la ley de bienes inmuebles.

Hoy queremos que la municipalidad tenga muchos ingresos, pero en su momento hicimos toda una pelea para que los agricultores que hoy están jodidos, no tenga que estar pagando lo que la ley establece para pagar en el tema de impuestos de bienes inmuebles.

Eso me recuerda entonces que la unión hace la fuerza, claro, pero también me ha tocado que ver algunas iniciativas de ese tipo de movilización, donde la gente no acompaña. Donde la gente que afectada no acompaña. Recuerdo ahora que Luis Fernando mencionaba el TLC, Luis Fernando, los lecheros apoyaron al TLC. Yo recuerdo perfectamente, y hoy tenemos las consecuencias, pero aquí no venimos a sacar cuestiones en cara, sino más bien a analizar cada vez que surge una iniciativa que nos afecta, en que efectivamente la unión hace la fuerza, el pueblo está viéndose afectado, para mí como zarcereño, es un orgullo saber que contamos con tanto profesional bueno.

Yo no me siento desde ningún punto de vista intimidado, o enfrentado, no, para nada. Veo que tenemos gente que podría estar apoyándonos hace rato en todos estos temas. Qué bonito. La gente ahí afuera sí, claro que está sufriendo y yo he sufrido los procesos, hay mucho que valorar, un día de estos porque Gina la he visto bajar aquí con Tatiana a analizar casos particulares, cuando tiene mucho que hacer, pero lo ha hecho, en varias ocasiones. Un día de estos por un vecino mío fui, fui a me interesé en el tema y resulta que hubo un mal planteamiento del profesional, del topógrafo con el plano y estaba afectando a esa persona. Entonces hay muchas cosas que valorar, yo solo quiero decir, que no somos desconocidos, los que están ahí afuera hoy gritando, tiene razón de hacerlo, yo los conozco, son gente, vecinos, amigos que han pasado por este proceso, pero lo que sí quiero terminar diciendo es que hoy es una buena oportunidad, así la así lo interpreto yo, para que en conjunto efectivamente busquemos soluciones.

El tema de las leyes no las inventó la muni, hoy nos han dicho ahí que pudieron haberse tomado medidas diferentes en la interpretación de esas leyes. Las leyes no las tiene la muni, estamos entrando en un proceso de elaboración del plan regulador, ahí van a estar ustedes también con nosotros, si no tenemos los mecanismos legales tenemos que hacerlo, ¿no es cierto?, viene un proceso importante de ordenamiento, también ahí, donde la comunidad va a tener la participación.

Entonces este no es que el asunto está limitado a que esto tenemos y tenemos que hacer nada más. Podemos mejorar muchas cosas. Yo espero que efectivamente podamos contar con ese apoyo, porque para los funcionarios es un poco más complicado, para nosotros, porque sabemos que estamos de paso, aquí yo he visto comentarios ahí con tintes políticos y eso a mí no me afecta, yo sé que yo estoy aquí de paso y Gina también, pero los funcionarios sí tienen que quedarse y tienen que enfrentar muchas cosas, pero el interés del cantón debe prevalecer por encima de todo y si hoy efectivamente ustedes vienen aquí a proponernos colaborar, trabajar, ayudarnos, por lo menos de mi parte van a ser bienvenidos. Así es que más bien les agradezco que se hayan hecho presentes.

Presidente Municipal: muy bien, vamos a escuchar a don Luis Antonio Álvarez. Él es el asesor legal externo del Concejo, que tal vez nos pueda exponer un poquito acerca de algunos temas, entonces le damos la palabra.

Asesor externo del Concejo Municipal Luis Antonio Álvarez: muy buenas noches a todos los presentes. Los vecinos que nos acompañan allá afuera y que nos están escuchando.

El Concejo Municipal a raíz de las solicitudes que se presentaron para que se recibiera esta sesión, estas inquietudes, lo primero que consultó es hasta dónde llega el Concejo en la posibilidad de cambiar algunos temas que se han tocado el día de hoy. Lo importante, en este punto es que todos entendamos qué hace el Concejo Municipal y qué hace la alcaldía municipal.

Las municipalidades, todas las municipalidades en Costa Rica, las 84 que tenemos, tienen la misma estructura que está conformada por 2 órganos, el Concejo Municipal y el Alcalde o Alcaldesa Municipal. Las competencias de los 2, están divididas en el Código Municipal. El artículo 13 establece qué hace el Concejo y el artículo 17 establece qué hace la alcaldía.

La alcaldesa, es la administradora general del municipio, es la que se encarga de hacer toda la gestión operativa y cotidiana. La mayoría de los temas que se han tratado el día de hoy, son temas estrictamente administrativos, resolver usos de suelo, resolver permisos de construcción, otorgar visados. Todos esos actos, son propios de la administración, bajo la jerarquía de la alcaldesa municipal. El Concejo Municipal tiene prohibido por ley, interferir o coadministrar en las funciones de la alcaldesa municipal.

¿Qué hace entonces el Concejo Municipal y qué papel tiene el tema que se viene a plantear el día de hoy?

El Concejo Municipal en ese punto, lo que puedo hacer es verificar si hay reglamentos que se puedan ajustar para, sin violar la ley, cumplir ciertos procedimientos y trámites, pero en ningún caso podría

el Concejo Municipal, que otorga un uso de suelo, que negó la alcaldía municipal o los departamentos administrativos. Nunca lo va a poder hacer, porque estaría emitiendo un acto fuera de sus competencias, sería un acto ilegal, en este punto, entonces, cuando el Concejo Municipal consulta qué alternativas tiene para analizar todo lo que se ha expuesto el día de hoy, una de las posibilidades sería precisamente crear una especie de foro, que reciba las inquietudes para convertir las mismas a normas de rango legal, reglamentario, etcétera.

Yo tengo 32 años de ser abogado, de los cuales 30 trabajo con municipalidades, me ha tocado trabajar con planes reguladores, en algunas municipalidades rurales, como la de San Isidro de Heredia y en algún momento determinado, lo primero que se pensaba, era que iba a ser un verdadero problema porque iba a limitar muchas cosas.

La situación fue, muy al contrario, el plan regulador permitió cambiar zonas o zonificaciones que nos dan instrumentos nacionales, que no están hechos solamente este cantón, que están hechos para todo el país de forma general. Y no es lo mismo Zarcero que Escazú, o que Bagaces en Guanacaste. No es lo mismo la realidad de este cantón a la realidad que desde una planificación en San José y sus ámbitos nacionales.

El plan regulador, que se pueda eventualmente aprobar acá en el cantón de Zarcero sería el que permitiría contar con una zonificación específica diseñada para ustedes es un traje a la medida.

Mientras no tengamos ese traje a la medida, estamos como diríamos en Heredia, usando un traje de muerto, nos queda muy grande o nos queda muy pequeño, y lo que está ocurriendo en la realidad que se acaba de exponer el día de hoy, es que estamos aplicando, ante la ausencia de un traje a la medida, como lo sería un plan regulador para Zarcero, normas nacionales, que hay que aplicar, porque son parte del bloque de legalidad.

Yo entiendo, lo que se ha expuesto el día de hoy, con relación a algunos temas y creo que hay algunos asuntos que afinar, cuando se habla de sentencias, algunas de las cuales han citado, en realidad no son sentencias, son resoluciones del Tribunal Contencioso Administrativo que resuelve en apelación, cuando el Tribunal resuelve este tipo de apelaciones, no está dictando una sentencia, está actuando como un jerarca administrativo de la municipalidad, y aunque lo dicta el Tribunal, es una resolución administrativa, entonces no tiene los alcances de una sentencia, como la 450 que se acaba de mencionar.

Sin embargo, yo también entiendo lo que dura el Tribunal para resolver estos recursos, porque es un solo Tribunal para todo el país, para 84 municipalidades, para 7 Concejos municipales de distrito y por supuesto que se satura y no dura menos de 1 año, entonces ante esa situación, hay que buscar un

equilibrio, porque la señora alcaldesa también tiene razón, no se puede violar el principio de legalidad. Si la municipalidad no aplica estas normas, estos procedimientos, violan un principio también general que está en la Ley General de la Administración Pública, que dice que no se puede derogar un reglamento para un caso concreto, se cometería incluso hasta una infracción que podría llegar a otras instancias hasta judiciales. Entonces hay que buscar un equilibrio, entre aplicar las normas y buscarle una solución a los problemas prácticos.

Algunas municipalidades con las que he tenido que trabajar, lo han logrado, por ejemplo, actualizando la ley de patentes, como San Rafael Heredia, que, al poder establecer zonas de comercio en la zona, del bosque de recarga creó un artículo en la ley de patentes que está por encima de los reglamentos y que permite cierta flexibilidad para autorizar negocios.

Ese es un ejemplo de lo que podríamos hacer, eso no lo vamos a resolver hoy aquí. Esta solución no la vamos a poder sacar el día de hoy, yo lo que sugeriría para que este canal se abra, para que ustedes tengan personas que traigan como interlocutores las inquietudes y que podamos aclarar esas inconsistencias de algunos términos que se utilizan, es que se cree una especie de foro, en la que se podría incluso sacar propuestas concretas.

La ley de patentes de ustedes es del año 2013. Cualquier ley de patentes anterior al año 2020, antes de pandemia, está desactualizada y no contempla un montón de herramientas para facilidad a los vecinos y para control de la municipalidad. Ya habría que actualizarla y ahí se puede aprovechar para crear algunas normas que flexibilicen el otorgamiento de licencias o patentes.

Me comentaba la señora alcaldesa que hay muchos avances y que ella en esta administración logró sacar ciertos estudios necesarios para que el plan regulador avance. Entonces, por ejemplo, hoy me llamó la atención que no se habló del plan regulador de Zarco y hay un proceso, de hecho, tiene que crearse una comisión especial que establece la Ley de Planificación Urbana, para estudiar el plan regulador, en la que necesariamente tienen que haber vecinos o interlocutores de la comunidad en esa comisión.

Bueno hablemos en ese foro de la posibilidad de abrir la comisión y que empiecen a estudiar el estado en que se encuentre el plan regulador, para que ustedes empiecen a crear el diseño a la medida. Mientras tanto, el conflicto, si no se busca el equilibrio va a seguir, porque efectivamente la alcaldía no puede hacer nada diferente a lo que establecen las leyes y los reglamentos. Y aunque hay un orden, también sería ilegal desaplicar reglamentos y otros instrumentos que son complementarios de las leyes y de la Constitución; esas son normas más generales, pero hay unas más específicas que no se pueden desaplicar.

Me parece que entender que el Concejo Municipal no puede ir contra la resoluciones que dicta la administración y que el día de hoy, más bien si hay posibilidades de abrir instrumentos o abrir canales, sería la mejor alternativa para que ustedes entonces a través de una propuesta de trabajo empiezan a canalizarlos.

El plan regulador será otro reto, tenga la seguridad que no es la solución a todos los problemas, pero sí facilita mucho las discusiones, porque empiezan a hablar en un lenguaje del cantón y no un lenguaje de San José, que creó diseños para comunidades que no están en el común de todo el resto de los cantones. Me ha tocado trabajar con zonas rurales, yo actualmente trabajo, por ejemplo, con el Concejo Municipal de Bagaces y les puedo asegurar que es también un cantón con una realidad muy diferente a la de ustedes, pero con problemas también de vivienda, de servicios de desarrollo, y no es lo mismo Bagaces que Liberia y no es lo mismo Zarcero que Alajuela, como no es lo mismo San Isidro que Belén y yo que he trabajado también con Belén, les puedo decir que cuando Belén aprobó el plan regulador, en el año 98, el 99% de los problemas se resolvieron y pasó a ser del cantón número 50 al cantón número 2 o 3 o 1 del país.

Ustedes ahorita incluso tienen en el índice de gestión, un puesto en trámite de permisos de construcción, que están en el lugar 33 de 82 municipalidades, es más de las 67 que tienen trámites digitales, ustedes están en el 33, no está mal. Lo que pareciera que está mal es la normativa que se está aplicando, pero no es lo mismo trabajar con esa normativa nacional que con la local.

Entonces yo creo que ahí es donde tendríamos que empezar a trabajar, porque de lo contrario la alcaldía va a estar atada de manos al no tener otros instrumentos más que utilizar los nacionales, entonces es una alternativa que tal vez podría discutirse el día de hoy.

De mi parte, creo que sería lo que puedo aclararles, porque yo por lo menos entiendo la inquietud y que necesariamente hay que dar un paso al frente y tal vez es este momento para que el Concejo lo haga. Muchas gracias.

Presidente Municipal: muchas gracias a don Luis y creo que con todo lo que se ha expuesto hoy, con la necesidad clara y visible que tenemos por todo lo expuesto. Necesitamos tomar un acuerdo para que de inmediato, a la mayor brevedad se entable una mesa de trabajo entre profesionales de la municipalidad, profesionales, expertos, tanto del Colegio de Topógrafos, Colegio de Arquitectos y, por supuesto, todos estos profesionales que tenemos en la comunidad, que sería para mí y yo sé que para todos los que estamos hoy aquí, no hablemos de Concejo, alcaldía, no hablemos del comité, no, para los zarcereños, sería la mejor salida que tenemos en este momento, mientras tenemos un plan

regulador, para afrontar esta situación y buscar las soluciones de la mejor forma, entonces con esto propongo el siguiente acuerdo:

ACUERDO 2:

El Concejo Municipal acuerda, en vista de la necesidad de la comunidad por lo expuesto en la sesión extraordinaria del día de hoy, 11 de junio del 2025, solicitar a la Administración que convoque a una mesa de trabajo inicial urgente, conjunta entre profesionales técnicos del cantón, colegios profesionales afines, para que se entable una mesa de trabajo junto con el Departamento de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Zarceró, donde se discuta la normativa vigente, se analice el panorama actual y se busquen en conjunto soluciones integrales y caminos que permitan mejorar el desarrollo de la comunidad, iniciando como primer paso desde este escenario técnico.

Se insta se convoque para el día jueves 19 de junio, a las 5:00 p. m., a personeros técnicos del Colegio de Topógrafos, incluido don Olger Murillo; personeros técnicos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos; a la topógrafa Katherine Araya Jiménez; a los arquitectos Esteban Blanco, Carolina Mora y Marvin Cubillo; así como a los licenciados en Derecho que se encuentran el día de hoy y demás profesionales que deseen participar. De igual forma, a tres representantes del Comité Pro Zarceró, que sean designados por la misma agrupación como fiscalizadores del proceso, y, de parte de la Municipalidad de Zarceró, la Administración, a las personas que consideren necesarias, y al Departamento de Desarrollo Territorial: la arquitecta Tatiana Salazar, el arquitecto Manuel Acuña y el topógrafo Yuri Flores y que se brinde un informe por parte de la Administración de esta primera mesa de trabajo al Concejo, en la sesión siguiente a que se realice.

Aprobado con 5 votos de los regidores Luis Daniel Rodríguez Villalobos, Carmen Adilia Morales Zúñiga, Denis Rogelio Alfaro Araya, Yerlin Lorena Araya Araya, Esteban Alberto Varela Jara. Con dispensa de la Comisión de Gobierno y Administración. Aprobado definitivamente. **ACUERDO FIRME.**

Presidente Municipal: de esta forma yo quiero hacer un llamado a que esta iniciativa no nos separe, que no salgamos de aquí enojados, porque todos nos encontramos, como lo hemos dicho desde hoy, nos encontramos en el Rancho cuando vamos a desayunar, nos encontramos en el Seguro, nos

