



NOTIFICACIÓN: PERÍODO BARQUERO & GUZMÁN

El presente documento fue entregado portador (a) \_\_\_\_\_ cédula de identidad N° \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ horas con \_\_\_\_\_ minutos del \_\_\_\_\_ junio del 2022.  
Recibido conforme por el interesado: \_\_\_\_\_ (firma).  
Notificador (a): \_\_\_\_\_.

**Oficio MA-SCM-1369-2022**

Jueves 30 de junio del 2022

Lic. Humberto Soto Herrera  
Alcalde Municipal  
S.O

Licda. Johanna Barrantes León  
Coordinadora  
Proceso de Servicios Jurídicos  
S.O

Para los fines legales correspondientes, le transcribo y notifico artículo N° 1, primera moción de fondo, capítulo V de la Sesión Ordinaria N° 26-2022 del día martes 28 de junio del 2022.

**ARTÍCULO PRIMERO:** Trámite BG-600-2022. Oficio MA-A-962-2022 de la Alcaldía Municipal, firmado por el Lic. Humberto Soto Herrera, Alcalde Municipal, que dice: "Les remito los oficios MA-PSJ-0341-2022 y MA-PSJ-0295-2022 suscritos por la Licda. Johanna Barrantes León, Coordinadora del Proceso de Servicios Jurídico, para adjuntar al oficio MA-A-920-2022, referente al oficio MA-SCPA-07-2022 del caso Empresa Bajo Pita S.A. Así como el oficio MA-SGA-122-200, con el criterio ambiental."

**Oficio MA-PSJ-0341-2022 del Proceso de Servicios Jurídicos:** "Me refiero a su oficio MA-A-264-2022, mediante la cual nos remite copia de la nota presentada por los señores Rafael Arroyo Murillo, Haylin García Niño y Karla Isabel Segura Bolaños, y nos solicita un informe sobre los aspectos referidos en la nota.

Con relación al tema de los 4 usos de suelos que ya fueron declarados lesivos, este Proceso ya había emitido un informe a través del oficio MA-PSJ-2092-2021 dirigido a la Alcaldía Municipal, del cual adjunto copia, y, en lo que interesa indicó:

*El Concejo Municipal de Alajuela, mediante acuerdo tomado en artículo primero de la Audiencia efectuada en el Distrito de Turrúcares de Alajuela el día jueves 02 de junio de 2016, Sesión extraordinaria 11-2016 **declaró la lesividad de las resoluciones MA-PU-U-01615-2011, MA-PU-U-1616-2011, MA-PU-U-01617-2011, MA-PU-U-01618-2011 y MA-PU-U-1609-2012** (visible a folio 442 y 443 del expediente administrativo).*

*Fue por ello, que, se interpuso formal demanda. No obstante, el Tribunal Contencioso Administrativo, duró algún periodo de tiempo importante para dar traslado y notificar a las partes, haciendo algunas prevenciones a la Municipalidad sobre los domicilios de los demandados, siendo la empresa Bajo Pita S.A., una de las más difíciles de notificar, pese a tener domicilio conocido.*



-2-

*Sin embargo, se logró su notificación, lo que no sucedió con dos sociedades demandadas, generando que el Tribunal dictara la Resolución N° 422-2020 de las nueve horas veinticinco minutos del seis de marzo de dos mil veinte, en la que dispuso declarar inadmisibles la demanda y dispuso su archivo.*

*Con escrito presentado el día 10 de marzo de 2020, la suscrita, quien para ese momento ostentaba la condición de Apoderada Especial Judicial de la Municipalidad, planteó recurso de apelación en contra de esa resolución, por considerarla contra derecho, violatoria del ordenamiento jurídico y de los principios básicos del debido proceso y legítima defensa, lo que se expuso ante esa instancia, así como ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, para justificar el recurso de casación que también fue interpuesto en el mismo momento (10 de marzo de 2020).*

*No obstante, con fecha 19 de marzo de 2020, el Lic. Rafael Ángel Rojas Jiménez, en su condición de Abogado a.i. del Proceso de Servicios Jurídicos, a quien se le otorgó Poder Especial Judicial dentro del expediente (dejando sin efecto el otrora otorgado a la suscrita) del cual se adjunta copia, planteó un escrito de formal desistimiento del recurso de apelación ante el Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo, y otro igual ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, desistiendo del recurso de casación también planteado; y en ambos señalando como medio de notificaciones el correo [rrojasjimenes@yahoo.com.mx](mailto:rrojasjimenes@yahoo.com.mx).*

*Mediante resolución N° 214-200-II de las quince horas diez minutos del treinta de marzo de dos mil veinte, el Tribunal de Apelaciones tuvo por desistido el recurso de apelación planteado por la Municipalidad (la suscrita), y ordenó remitir nuevamente el asunto al Tribunal Contencioso para su debida atención.*

*Actualmente, el último escrito que consta en ese expediente, fue presentado por la empresa Bajo Pita S.A. solicitando que se confirme la resolución N° 422-2020 del 6 de marzo de 2020 dado el desistimiento de los recursos de alzada, y se confirme la inadmisibilidad de la demanda incoada por la Municipalidad. No obstante, ese escrito no ha sido resuelto. Del mismo modo la Sala Primera tampoco se ha referido sobre el desistimiento.*

*Es importante recordar que, en el presente caso lo que operó fue un desistimiento tácito, dictado por el Tribunal contencioso en razón de que no fue posible notificar a una de las empresas demandadas, figura aplicada de manera errónea al proceso municipal, pues para ese instante todas las demás empresas ya habían sido notificadas, incluida Bajo Pita quien hasta había contestado ya la demanda, de manera que lo procedente, era tener por desistida la demanda únicamente en contra de la empresa que no fue notificada, no así con las demás, aspecto que fue argumentado en nuestro recurso de apelación al que la Municipalidad desistió en los términos ya ampliamente informados.*

*El desistimiento tácito, es la figura jurídica que consiste en la pérdida de efectos de la demanda o solicitud y por ende terminación del proceso o actuación dependiendo el caso.*

*Del mismo modo, una vez terminado el proceso por desistimiento tácito se podrá presentar la demanda nuevamente, en casos donde haya pretensiones de nulidad y restablecimiento del derecho, siempre que no haya operado la caducidad de la acción.*

*Como lo hemos indicado verbalmente en reiteradas ocasiones, no recomendamos la presentación de ese nuevo proceso, al menos para esos cuatro usos de suelo, y por el contrario, se recomendó la presentación del proceso de lesividad del uso de suelo que se emitió mediante la resolución **N° MA-PU-U-01609-2012, Trámite U-17293 de las 13:43 horas del 07/09/2012 que es Resolución de Ubicación y Constancia de Uso de Suelo a nombre de la Bajo Pita Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-***



-3-

**650097, solicitud de uso de suelo para Construcción de Planta Procesadora de Desechos Sólidos, en el inmueble inscrito a nombre de Bajo Pita Sociedad Anónima, Finca número 2-00384243-000, plano catastrado número A-0707313-2011, sito en distrito de 11 Turrúcares, dirección exacta: San Miguel de Turrúcares,** mismo que fue remitido para conocimiento del Concejo Municipal mediante el oficio MA-PSJ-0295-2022, y una vez entablado dicho proceso, ampliar la demanda con los otros cuatro usos de suelo, partiendo de que posiblemente la empresa va a alegar la caducidad por el tiempo transcurrido, para lo cual ya contamos con el argumento para debatir esa figura, siendo el tribunal quien en todo caso, quien deberá definir ese aspecto. Queda este Proceso, a la espera de que lo que el Concejo Municipal pueda resolver con atención a esa lesividad, y en todo caso, igual quedamos a su disposición en caso de que bajo su criterio, se nos ordene la presentación de la nulidad de todos los usos de suelo en un único y nuevo proceso. Damos así por contestado lo requerido."

**Oficio MA-PSJ-0295-2022 del Proceso de Servicios Jurídicos:** "En atención a sendos oficios y correos remitidos a este Proceso por parte de la Alcaldía Municipal, así como en atención a los diversos documentos presentados por las asociaciones de desarrollo de las comunidades de Turrúcares, San Miguel, Cebadilla y sus alrededores, se remite para su análisis y en caso de considerarlo pertinente, borrador del acuerdo que deberá tomar el Concejo Municipal de Alajuela, para declarar lesivos la resolución **Nº MA-PU-U-01609-2012, Trámite U-17293 de las 13:43 horas del 07/09/2012 que es Resolución de Ubicación y Constancia de Uso de Suelo a nombre de la Bajo Pita Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-650097, solicitud de uso de suelo para Construcción de Planta Procesadora de Desechos Sólidos, en el inmueble inscrito a nombre de Bajo Pita Sociedad Anónima, Finca número 2-00384243-000, plano catastrado número A-0707313-2011, sito en distrito de 11 Turrúcares, dirección exacta: San Miguel de Turrúcares; así como la resolución Nº 545-2021 de las siete horas cincuenta minutos del treinta de noviembre del año dos mil veintiuno, emitida por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Tercera, en su condición de jerarca impropio administrativo,** y bajo la que ese órgano en funciones administrativas, declaró con lugar el recurso de apelación (*per saltum*) planteado por la Sra. Patricia Campos Villagra, en su condición de Apoderada Generalísima sin Límite de Suma de la empresa Bajo Pita S.A, en contra de la resolución emitida por la Alcaldía Municipal sin número, fecha y hora, bajo la cual la Alcaldía había resuelto un incidente de nulidad absoluta planteado por el Sr. Jorge Blas Hernández Araya contra el certificado de uso de suelo Nº MA-PU-U-1609-2012 anulándolo de pleno derecho.

En la resolución citada del *per saltum* se declaró con lugar el recurso de la empresa, y se anuló la resolución referida, dejando vigente el uso de suelo en mención.

Siendo que dicha resolución fue emitida por el Tribunal en su condición de jerarca impropio, se tiene como dictada en sede administrativa, siendo la instancia que está llamada, según disposición legal, al agotamiento de la vía administrativa.

En razón de lo anterior, la Municipalidad ya no cuenta con instancias ulteriores para impugnar lo resuelto, siendo que lo procedente para ello, es el "ordinario" la vía, es decir, acudir a la vía ordinaria contencioso-administrativa, para que sea el Tribunal Contencioso en su función jurisdiccional, quien analice los argumentos de este municipio, y declare la nulidad de la resolución Nº 545-2021 de las siete horas cincuenta minutos del treinta de noviembre del año dos mil veintiuno, emitida por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Tercera, y, confirme a su vez, la nulidad decretada por la Alcaldía



-4-

Municipal del uso de suelo otorgado mediante el oficio MA-PU-U-609-2012 sobre la finca 384243, descrita por el plano catastrado A-707313-2001, propiedad de la empresa Bajo Pita. O, en su defecto, declare la nulidad del uso de suelo, de ahí que la declaratoria de lesividad, conlleva ambos actos administrativos.

Para ello, se requiere que el Concejo Municipal declare lesivo a los intereses municipales, esos actos administrativos (resolución del jerarca impropio y uso de suelo como tal), ya que vino a retrotraer los efectos de la nulidad decretada en sede administrativa.

Como lo hemos indicado verbalmente en sendas reuniones sobre este tema, la presentación de ese nuevo proceso contencioso, va a conllevar grandes retos para la Municipalidad, considerando lo ya acontecido con el proceso anterior, en donde la Municipalidad básicamente "renunció" a su tramitación, cuando desistió del recurso de apelación que declaró inadmisibles la demanda por falta de notificación a uno de los demandados, argumentos que pueden ser utilizados por la empresa para ejercer su defensa. Situación que debemos de advertir bajo nuestra responsabilidad de una adecuada asesoría.

Desde ya solicitamos también, se valore por parte de la Alcaldía Municipal, la contratación de un profesional en Derecho o un Bufete, que atienda con la exclusividad requerida este caso, considerando también el altísimo volumen de trabajo de este Departamento.

Tómese en cuenta tal y como lo indicamos en el oficio MA-PSJ-2092-2021 que el desistimiento del proceso de lesividad, ocurrió en un momento en que la suscrita no formaba parte del Proceso de Servicios Jurídicos; y la resolución de la Alcaldía Municipal anulada, fue elaborada por la Alcaldía Municipal.

Adjunto proyecto de declaratoria de lesividad, para que sea remitida al Concejo Municipal."

**"CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA;**

**RESULTANDO**

1-Que la Municipalidad de Alajuela, a través del Sub-Proceso de Planificación Urbana, emitió la resolución N° **MA-PU-U-01609-2012, Trámite U-17293 de las 13:43 horas del 07/09/2012 que es Resolución de Ubicación y Constancia de Uso de Suelo a nombre de la Bajo Pita Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-650097, solicitud de uso de suelo para Construcción de Planta Procesadora de Desechos Sólidos, en el inmueble inscrito a nombre de Bajo Pita Sociedad Anónima, Finca número 2-00384243-000, plano catastrado número A-0707313-2011, sito en distrito de 11 Turrúcares, dirección exacta: San Miguel de Turrúcares.**

2-Que mediante el oficio MA-PPCI-0355-2016 de las catorce horas del 26 de mayo de 2016, el Sub-Proceso de Planeamiento y Construcción de Infraestructura de la Municipalidad de Alajuela, declaró con lugar el recurso de revocatoria interpuesto por varias Asociaciones del Distrito de Turrúcares de Alajuela, y declaró existencia de vicios de nulidad absoluta de los certificados de uso de suelo N° MA-PU-U-01615-2011, MA-PU-U-1616-2011, MA-PU-U-1617-2011, MA-PU-U-01618-2011 y MA-PU-U-1609-2012.

3-Que mediante resolución de las ocho horas del día treinta de mayo de dos mil dieciséis, la Alcaldía Municipal declaró con lugar el recurso extraordinario de revisión interpuesto por el Sr. Alvaro Sagot Rodríguez, en contra de los certificados de uso de suelo MA-PU-U-01615-2011, MA-PU-U-1616-2011, MA-PU-U-1617-2011, MA-PU-U-01618-2011 y MA-PU-U-1609-2012, y ordenó el inicio del procedimiento respectivo.

4-Que el Sr. Jorge Blas Hernández Araya, cédula de identidad número 203980607, planteó incidente de nulidad absoluta en contra del certificado de uso de suelo N° MA-PU-U-01609-2012, Trámite U-17293 de las 13:43 horas del 07/09/2012 que es Resolución de Ubicación y Constancia de Uso de Suelo a nombre de la Bajo Pita Sociedad Anónima, cédula jurídica



-5-

3-101-650097, solicitud de uso de suelo para Construcción de Planta Procesadora de Desechos Sólidos, en el inmueble inscrito a nombre de Bajo Pita Sociedad Anónima, Finca número 2-00384243-000, plano catastrado número A-0707313-2011, sito en distrito de 11 Turrúcares, dirección exacta: San Miguel de Turrúcares.

5-Que mediante resolución emitida por la Alcaldía Municipal de Alajuela, sin numeración, ni fecha, la Alcaldía Municipal declaró con lugar el incidente de nulidad planteado por el Sr. Hernández Araya de calidades que constan en autos, y **anuló el certificado de uso de suelo número MA-PU-U-1609-2012** otorgado en la finca número 2-00384243-000, plano catastrado número A-0707313-2011, sito en distrito de 11 Turrúcares, dirección exacta: San Miguel de Turrúcares. Tómese en cuenta en todo caso, que dicho uso de suelo ya había sido declarado nulo.

6-Que la empresa Bajo Pita Sociedad Anónima, presentó recurso per saltum ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda en su condición de jerarca impropio.

7-Que el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Tercera, en su condición de jerarca impropio administrativo emitió **la resolución N° 545-2021 de las siete horas cincuenta minutos del treinta de noviembre del año dos mil veintiuno, y declaró con lugar el recurso de apelación (per saltum) planteado por la Sra. Patricia Campos Villagra, en su condición de Apoderada Generalísima sin Límite de Suma de la empresa Bajo Pita S.A, en contra de la resolución emitida por la Alcaldía Municipal sin número, fecha y hora, bajo la cual la Alcaldía había resuelto un incidente de nulidad absoluta planteado por el Sr. Jorge Blas Hernández Araya contra el certificado de uso de suelo N° MA-PU-U-1609-2012 anulándolo de pleno derecho, y anuló dicha resolución emitida por la Alcaldía Municipal.**

7-Que el uso de suelo dicho, ya había sido declarado lesivo por el Concejo Municipal, mediante acuerdo tomado en el artículo primero de la audiencia efectuada en el Distrito de Turrúcares de Alajuela, el día jueves 02 de junio de 2016.

8-Que corresponde al Concejo Municipal emitir la presente resolución, la que se realiza en los siguientes términos:

#### CONSIDERANDO

Tal y como se indicó en los resultandos, la Municipalidad de Alajuela, mediante el acuerdo tomado por el Concejo Municipal en el artículo primero de la audiencia efectuada en el Distrito de Turrúcares de Alajuela, el día jueves 02 de junio de 2016, declaró lesivos al interés público municipal las Resoluciones Municipales de Constancia de Uso de Suelo MA-PU-U-01615-2011, MA-PU-A-01616-2011, MA-PU-U-01617-2011, MA-PU-U-01618-2011 y MA-PU-U-1609-2012, emitidos por el Sub-Proceso de Planificación Urbana. A la letra señala dicho acuerdo en lo que interesa:

MOCION DE FONDO PRIMERA: A solicitud de Rafael Arroyo Murillo, acogida por todos los regidores Propietarios FLORA ARAYA BOGANTES, HUMBERTO SOTO HERRERA-PRESIDENTE, ARGERIE MARIA CORDOBA RODRIGUEZ, DENIS ESPINOZA ROJAS, MARIA CECILIA EDUARTE SEGURA, LESLYE RUBEN BOJORGES LEON, MARIA ISABEL BRENES UGALDE-VICEPRESIDENTA, JOSE LUIS PACHECO MURILLO, MARIA DEL ROSARIO RIVERA RODRIGUEZ, LUIS ALFREDO GUILLEN SEQUEIRA, VICTOR HUGO SOLÍS CAMPOS, CONSIDERANDO: PRIMERO: Que mediante resolución 708-2016 SETENA, la Secretaría Técnica Ambiental otorgó la viabilidad Ambiental al PROYECTO PARQUEINDUSTRIAL DE MANEJO DE DESECHOS, OBRAS en cauce y almacenamiento de combustible denominado Bajo Pita, para desarrollar la actividad de gestión integral de desechos sólidos. SEGUNDO: Que al momento de expedir SETENA dicha viabilidad, no tomó en cuenta que ante la



-6-

Municipalidad de Alajuela se encontraba pendiente de resolver un recurso extraordinario de revisión interpuesto por el Licdo Alvaro Sagot en contra de los certificados de uso de suelo expedidos para el proyecto PARQUE INDUSTRIAL BAJO PITA. TERCERO: Que mediante oficio MA-PP-CI-0355-2016 de las catorce horas del 26 de mayo del 2016, el Proceso de Planeamiento y Construcción de Infraestructura declaró con lugar el recurso de revocatoria interpuesto por varias Asociaciones del Distrito de Turrúcares y declaró la existencia de vicios de nulidad absoluta de los certificados de uso de suelo **Nº MA-PU-U-01615-20111, MA-PU-U-1616-20111, MA-PU-U-1617-2011, MA-PU-U-G1618-2011 Y MA-PU-U-16G9-2012**, Por resultar estos lesivos a los intereses de esta Municipalidad y contrarios al interés público por el cual debe velar este Gobierno Local. **CUARTO:** Que mediante resolución de las ocho horas del día treinta de mayo del año dos mil dieciséis, la Alcaldía Municipal declara con lugar el recurso extraordinario de Revisión interpuesto en contra de los certificados de usos de suelo **Nº MA-PU-U- 01615-20111, MA-PU-U-1616-20111, MA-PU-U-1617-2011, MA-PU-U-01618-2011, MA-PU-U-1609-2012, del Subproceso de Planificación Urbana**, interpuesto por Álvaro Sagot Rodríguez, ordenando el inicio del Procedimiento respectivo. QUINTO: Que las constancias de uso de suelo son requisito indispensable para emitir la viabilidad ambiental para dicho proyecto, por lo que, al haberse detectado vicios de nulidad y ordenarse el inicio del procedimiento, resulta improcedente la autorización emitida por la SETENA. POR TANTO: Este concejo Municipal acuerda: 1-Solicitar a la Secretaria Técnica Ambiental, dejar sin efecto la viabilidad ambiental otorgada mediante Resolución 708-2016-SETENA al Proyecto Parque Industrial de manejo de Desechos, Obras en cauce y almacenamiento de combustible denominado Bajo Pita, para desarrollar la actividad de gestión integral de desechos sólidos. II. Que con fundamento en la resolución MA-PPCI-0355-2016 y la resolución de la Alcaldía de las ocho horas del 30 de mayo del 2016, se declaren los usos de suelo **MA-PU-U.-01615-2011, MA-PU-U-1616-20111, MA-PU-U-1617-2011, MA-PU-U-G1618-2011 Y MA-PU-U-1609-2012**, DEL Subproceso de Planificación Urbana, lesivos a los intereses de esta Municipalidad y contrarios al interés público por el que debe velar esta Municipalidad y contrarios al interés público por el que debe velar este Gobierno local y, se dé inicio de forma inmediata al proceso correspondiente por parte de la Administración. **III.** instruir a la Alcaldía Municipal para que informe a este Concejo si ya se comunicó formalmente a la Secretaria Técnica Ambiental de la resolución MA-PPCI-0355- 2016 y resolución de la Alcaldía de las ocho horas del 30 de mayo de 2016, IV. Se comunique de los alcances de ambas resoluciones a) Ministerio de Salud y al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. V.- Que el Concejo Municipal le solicite a la Adm. Para realizar los trámite ante el Registro Nacional para que se realice anotación el asiento registral Finca 2384243-000 de la existencia de una naciente s/informe AT-4296-2016 de la Dirección de Aguas del MINAE. Exímase de trámite de comisión. Acuerdo Firme." CON LA DISPENSA SE RESUELVE APROBAR FORMA UNANIME CON ONCE VOTOS SU DEFINITIVAMENTE APROBADA LA MOCIÓN.

Por su parte, el Sr. Jorge Blas Hernández Araya, cédula de identidad número 203980607, planteó un incidente de nulidad absoluta en contra del certificado de uso de suelo Nº MA-PU-U-01609-2012, Trámite U-17293 de las 13:43 horas del 07/09/2012 que es Resolución de Ubicación y Constancia de Uso de Suelo a nombre de la Bajo Pita Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-650097, solicitud de uso de suelo para Construcción de Planta Procesadora de Desechos Sólidos, en el inmueble inscrito a nombre de Bajo Pita Sociedad



-7-

Anónima, Finca número 2-00384243-000, plano catastrado número A-0707313-2011, sito en distrito de 11 Turrúcares, dirección exacta: San Miguel de Turrúcares.

Mediante resolución emitida por la Alcaldía Municipal de Alajuela, sin numeración, ni fecha, declaró con lugar el incidente de nulidad planteado por el Sr. Hernández Araya de calidades que constan en autos, y **anuló el certificado de uso de suelo número MA-PU-U-1609-2012** otorgado en la finca número 2-00384243-000, plano catastrado número A-0707313-2011, sito en distrito de 11 Turrúcares, dirección exacta: San Miguel de Turrúcares. Tómese en cuenta en todo caso, que dicho uso de suelo ya había sido declarado nulo y lesivo.

Es importante señalar que en la primera resolución emitida por la Alcaldía Municipal se indicó -en lo que interesa- lo siguiente:

“Con la finalidad de resolver el recurso interpuesto y analizar los alegatos del recurrente, la Alcaldía Municipal solicitó criterio técnico al Subproceso de Planificación Urbana y al Proceso de Servicios Jurídicos sobre los usos de suelo MA-PU-U-01615-2011, MA-PU-A-01616-2011, MA-PU-U-01617-2011, MA-PU-U-01618-2011.

Al respecto el Arq. Edwin Bustos Ávila, Coordinador del Subproceso de Planificación Urbana mediante el oficio MA-SPU- 216-2016 realizó el estudio de los expedientes originales, realizando un análisis de cada una de las fincas según el mapa de zonificación del actual Plan Regulador Urbano (PRUA), el cual fue publicado en Gaceta 182 del 17 de Setiembre del 2004.

Asimismo, realizó un análisis de las Resoluciones Municipales de Constancia de Uso de Suelo MA-PU-U-01615-2011, MA-PU-U-1616-2011, MA-PU-U-1617-2011, MA-A-01618-2011, MA- PU-U-1609-2012, concluyendo que:

- ✓ Los usos de suelo mencionados fueron otorgados para las fincas 2-365845-001-002-003-004 (FINCA1), 2-00365846-001-002-003-004 (FINCA2), 2-365847-001-002-003-004 (FINCA3), 2- 128827-000 (FINCA 4) y 2-00384243-000 (FINCA5).
- ✓ Las fincas 1, 2, 4 y 5 cuentan según mapa de zonificación con dos tipos de manchas “ZONA SEMIURBANA Y SUB-ZONA DE PROTECCIÓN POR TOPOGRAFÍA IRREGULAR Y SUBZONA DE RESERVA ABSOLUTA DE PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS.
- ✓ Las fincas 1, 2, 3, 4 y 5, todas ingresan por una Servidumbre Agrícola la cual es amparada en el Según artículo II.2 Accesos, del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, las servidumbres en donde indica que ya sean Urbanas o Agrícolas, nacen con un fin único que es el de dar salida a propiedades enclavadas ya sea para la salida de viviendas existentes en un lote como lo indica el artículo 11.2.1 Lotes frente a servidumbre: “...La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el lote.” o para las llamadas parcelas agrícolas, según artículo 11.2.1.5 Y 11.2.1.6., en el cual textualmente reza: “...11.2.1.6 Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5 000 m2, en estos casos los planos individuales deben indicar "uso agrícola", "uso pecuario"; o "uso forestal", según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura...” (negrita y subrayado no es del original)

Por lo que las propiedades en cuestión son producto de una servidumbre Agrícola la cual originó las parcelas agrícolas, en donde nacen para fines AGRICOLAS, PECUARIOS Y FORESTALES como anteriormente se pudo observar en el Reglamento de Fraccionamiento



-8-

y Urbanizaciones que lo ampara. Es por esto que las fincas en cuestión les pesa el uso para el cual fueron destinadas en su origen catastral sobre el que indique el plan director Urbano o Plan Regulador por ser Mapas oficiales.

- ✓ A la hora de otorgar un uso de suelo y aplicar la zonificación del Plan Regulador y las leyes y materia que lo rige, por lo que las zonas de protección de ríos y quebradas y por Topografía irregular al tener carácter de Ley amparadas en la Ley Forestal, Ley de aguas y Plan Regulador (PRUA) se consideran zonificaciones inamovibles por lo que las únicas áreas factibles a zonificación corresponden a las que se encuentran libres de estas restricciones, quedando en este caso las porciones de terrenos que según Mapa de Zonificación del PRUA corresponden a "ZONA SEMIURBANA" la cual pesaría sobre esta la característica que se otorga por ser una parcela Agrícola como anteriormente se indicó, y como se Indicó en los usos de suelo al decirse "EN FUNCIÓN DE LA CALIDAD DEL ACCESO POR SERVIDUMBRE AGRICOLA". Por lo que los usos de suelo permitidos corresponderían a Actividades Agrícolas, Pecuarias o Forestales.
- ✓ De las fincas en mención la zonificación correcta de cada una de ellas debe debió de ser así:
  1. FINCA 1: Trazando una línea imaginaria que va de los puntos 447-467 del Plano Catastrado A-694222-2001 de forma paralela hacia 143.41 metros al norte, esta área es Sub-zona de Protección por Topografía Irregular y Sub-zona de Reserva Absoluta de Protección de ríos y quebradas, amparado en el artículo 45 y 50 del PRUA, art 31B ley de aguas 276 como reserva Dominio a Favor de la Nación, y Artículo 33 Ley Forestal 7575 Áreas de protección. Cuyo Alineamiento es competencia del INVU. Para el resto del territorio la zonificación corresponde a Zona semiurbana, sin embargo, la finca en cuestión forma parte de una parcelamiento agrícola amparado en el artículo 11.2.1.6 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, por lo que su uso y condicionamientos son únicamente Agrícolas, Pecuarios o Forestales dados en dicho artículo.
  2. FINCA 2: Trazando una línea Imaginaria que va de los puntos 448-572 del Plano Catastrado A-694223-2001 de forma paralela hacia 164.57 metros al norte, esta área es Sub-zona de Protección por Topografía Irregular y Sub-zona de Reserva Absoluta de Protección de ríos y quebradas, amparado en el artículo 45 y 50 del PRUA, art 31B ley de aguas 276 como reserva Dominio a Favor de la Nación, y Artículo 33 Ley Forestal 7575 Áreas de protección. Cuyo Alineamiento es competencia del INVU. Para el resto del territorio la zonificación corresponde a Zona semiurbana, sin embargo, la finca en cuestión forma parte de un parcelamiento agrícola amparado en el artículo 11.2.1.6 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, por lo que su uso y condicionamientos son únicamente Agrícolas, Pecuarios o Forestales dados en dicho artículo.
  3. FINCA 3: Zona semiurbana, sin embargo, la finca en cuestión forma parte de un parcelamiento agrícola según plano A-694221-2001 amparado en el artículo 11.2.1.6 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, por lo que su uso y condicionamientos son únicamente Agrícolas, Pecuarios o Forestales dados en dicho artículo.
  4. FINCA 4: Trazando una línea imaginaria que va según el trazado del plano A-658858-2001 y que indica Montaña, así como el área de protección que defina como alineamiento el INVU a la Quebrada PITA, hacia el norte de la propiedad esta área es Sub-zona de Protección por Topografía Irregular y Sub-zona de Reserva Absoluta de Protección de ríos y quebradas, amparado en el artículo 45 y 50 del PRUA, art 31B ley de aguas 276 como reserva Dominio a Favor de la Nación, y Artículo 33 Ley Forestal 7575 Áreas de protección.



-9-

Cuyo Alineamiento es competencia del INVU. Para el resto del territorio la zonificación corresponde a Zona semiurbana, sin embargo la finca en cuestión forma parte de una parcelamiento agrícola amparado en el artículo 11.2.1.6 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, por lo que su uso y condicionamientos son únicamente Agrícolas, Pecuarios o Forestales dados en dicho artículo.

5. FINCA 5: Trazando una línea Imaginaria que va según el trazado del plano A-707313-2001 que sale del punto 574 y que finaliza en el lindero norte de la propiedad y que indica Montaña, así como el área de protección que defina como alineamiento el INVU al Río VIRILLA, hacia el sur de la propiedad esta área es Sub-zona de Protección por Topografía Irregular y Sub-zona de Reserva Absoluta de Protección de ríos y quebradas, amparado en el artículo 45 y 50 del PRUA, art 31B ley de aguas 276 como reserva Dominio a Favor de la Nación, y Artículo 33 Ley Forestal 7575 Áreas de protección. Cuyo Alineamiento es competencia del INVU.

Para el resto del territorio la zonificación corresponde a Zona semiurbana, sin embargo, la finca en cuestión forma parte de una parcelamiento agrícola amparado en el artículo 11.2.1.6 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, por lo que su uso y condicionamientos son únicamente Agrícolas, Pecuarios o Forestales dados en dicho artículo.

- ✓ Analizados los expedientes administrativos 10312, 10340, 10314, 10313, y 13610, se puede observar una discrepancia entre lo solicitado por los interesados como lo resuelto en los usos de suelo MA-PU-U-01615-2011 (FINCA1), MA-PU-U-1616-2011 (FINCA2), MA-PU-U-01617-2011 (FINCA3), MA-PU-U-01618-2011 (FINCA4), MA-PU-U-1609-2012 (FINCA5), en el tanto que en las boletas de solicitud se encuentra marcada la casilla de tipo de construcción: Industria, y en observaciones indica: "Industria de tratamiento y Reciclaje de Residuos", mientras que los Usos de suelo indican que fueron otorgados para "Construcción de Planta Procesadora de Desechos Sólidos."
- ✓ De las fincas en cuestión, únicamente en las áreas de terreno que no cuentan con las limitaciones de Zonas de protección por su carácter de parcela agrícola podría ejercer actividad Agrícolas, Pecuarias o Forestales; sin embargo, si bien es cierto en el artículo 52 del PRUA -referente la Zona agropecuaria zonificada en los usos de suelo se indica que son ermitidos los Rellenos Sanitarios- es importante tener claro que la Zonificación real de la propiedad no corresponde a la homologación con la zona Agropecuaria, pero es claro que no es posible homologar una actividad agropecuaria con una industrial como se realizó en los usos de suelo ya que ambas tanto la "industria de tratamiento y reciclaje de residuos", como la "planta procesadora de desechos sólidos", corresponden a actividades industriales, ya que según el decreto 34728-S del Ministerio de Salud, (Gaceta 09/09/2008, Alcance N°33), en el artículo 2.11 define la Actividad Industrial como: "aquellas actividades destinadas a la transformación, elaboración, manipulación o utilización de productos naturales o artificiales; mediante tratamiento físico, químico o biológico, manualmente o por medio de máquinas o instrumentos." (Negrita y subrayado no es del original), y no es una Actividad Agrícola según la definición dada en dicha ley en su artículo 2.7, el cual lo define como "aquellas actividades relacionadas o pertenecientes a la agricultura, que son de interés sanitario.
- ✓ Por lo anterior este subproceso no avala los usos de suelos otorgados va que existen errores tanto de forma al otorgar un uso de suelo distinto al solicitado por el interesado, como de fondo al otorgar los usos de suelo con una Zonificación que no es la correspondiente, sin embargo este tema como anteriormente se indicó no recae en un error del funcionario ya



-10-

que era el método que se utilizaba anteriormente en el área de Urbanismo de este Municipio, pero sin embargo existe un mayor problema ya que se autorizan actividades industriales en propiedades cuyo único uso es el agrícola, pecuario o forestal, y no se aplica las zonas o áreas de Protección amparadas por Ley en las propiedades que están afectas, todo como anteriormente se indicó, por lo que estos errores constituyen un vicio de nulidad de dichos usos de suelo, por lo que se recomienda a la Alcaldía Municipal iniciar el proceso de anulación de los mismos, y no permitir que los mismos puedan generar un derecho constitutivo.

Asimismo, se cuenta con el criterio legal emitido por la Ucd. Johanna Barrantes León, Coordinadora a.i del Proceso de Servicios Jurídicos, la cual indica:

- ✓ Es importante considerar el desarrollo técnico del informe rendido por el Arq. Edwin Bustos en el que no solamente analiza los usos ya concedidos a las fincas, sino que además establece la zonificación que corresponde a cada una de las fincas según una adecuada aplicación del Plan Regulador Urbano del Cantón Central de Alajuela.
- ✓ Según se logra observar de ese Informe, todas las fincas se encuentran afectadas parcialmente (de la 1 a la 4) por Sub-zona de Protección por Topografía Irregular y Sub-Zona de Reserva Absoluta de Protección de Ríos y Quebradas, y en el caso de la Finca 5, en su mayoría se ubica en esa zona (78.13%), y las partes utilizables corresponden a zona semiurbana.
- ✓ Se suma a ello lo ya indicado en cuanto a que al ser las parcelas agrícolas, producto de una servidumbre agrícola, sus fines serán agrícolas, pecuarios y forestales, tal y como lo advierte el propio Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, y el Arq. Edwin Bustos en su informe rendido para este caso. Señala este último que no era posible la homologación de la zona agropecuaria; pero además que si bien por normativa (artículos 52 del Plan Regulador Urbano) se permite rellenos sanitarios, la actividad solicitada así como la actividad señalada en el uso de suelo no son compatibles, por cuanto corresponden a actividades industriales. Recordemos que los Interesados presentaron solicitud para "Construcción de Industria de Tratamiento y Reciclaje de Residuos" y que los usos de suelo señalaron "Construcción de Planta Procesadora de Desechos Sólidos".
- ✓ Bajo lo indicado, considera este Proceso que en el caso de marras, existen suficientes motivos para poder establecer que los usos de suelo en cuestión, podrían ser nulos, amparados en los criterios técnicos emitidos por las dependencias competentes, debiendo la Administración determinar el procedimiento que le satisfaga sus intereses.

II. Sobre lo resuelto por el Ing. Roy Delgado Alpízar, Coordinador de Planeamiento y Construcción de Infraestructura en el oficio MA-PPCI-0355-20016.

En el oficio MA-PPCI-0612-2016 el Ing. Roy Delgado Alpízar se refirió a la aplicabilidad y vigencia de los certificados de Uso de Suelo N° MA-PU-U-1609-2012, N° MA-PU-U-1615-2011, N° MA-PU-U-1616-2011, N° MA-PU-U-1617-2011 y N° MA-PU-U-1618-2011, oficio que fue recurrido por los señores Socorro Fernández Arroyo, María Araya Alpízar, y Gerardo Aguilar León, los cuales interpusieron Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio, así como recusación.

Al respecto, el Ing. Roy Delgado Alpízar al ser las a las catorce horas del 26 de mayo del 2016; conoció dicho recurso y dispuso:

"En virtud de todo lo expuesto, se resuelve:

-Se declara con lugar el recurso interpuesto por los señores Socorro Fernández Arroyo, en su condición de Presidenta de la Asociación de Desarrollo Integral de Turrúcares, María Araya Alpízar, en su condición de Presidenta de Asociación de Desarrollo Específica Pro Acueducto Rural y Arreglo de Caminos de San Miguel de Turrúcares, y Gerardo Aguilar León,



-11-

en su condición de Presidente Asociación de Desarrollo Específica Pro Mant. Acued. Cam. Const. Sal. Muí. Cebadilla Turrúcares. Se deja sin efecto el oficio MA-PPCI-0612-2015.

-Se declara que existen vicios de nulidad absoluta de los siguientes certificados de uso de suelo N° MA-PU-U-01615-2011, MA-PU-U-1616-2011, MA-PU-U-01617-2011, MA-PU-U-01618-2011 y MA-PU-U-1609-2012.

-Se remite copia de este oficio al Proceso de Servicios Jurídicos y a la Alcaldía Municipal para que proceda con el proceso legal correspondiente para proceder con su anulación."

### III. Sobre la nulidad de los Actos Administrativos

Respecto a la nulidad de los Actos Administrativos la Licenciada Johanna Barrantes León, Coordinadora del Proceso Servicio Jurídicos en su oficio MA-PSJ-0970-2016, menciona:

"Será válido el acto que se conforme sustancialmente con el ordenamiento jurídico, incluso en cuanto al móvil de funcionario que los dicta (artículo 128 de la L.G.A.P.); y conforme lo establece el artículo 165 de esa misma ley, la invalidez del acto administrativo, podrá manifestarse como nulidad absoluta o relativa, según la gravedad de la violación cometida. Habrá nulidad absoluta, cuando al acto le falten totalmente uno o varios de sus elementos constitutivos, real o jurídicamente; mientras que habrá nulidad relativa, cuando en el acto sea imperfecto uno de sus elementos constitutivos, salvo que la imperfección impida la realización del fin, en cuyo caso la nulidad será absoluta (artículos 166 y 167 de la L.G.A.P.). Para que el acto administrativo adquiera validez, deberá dictarse sustancialmente con el ordenamiento jurídico, de manera tal que deberá cumplir con los requisitos establecidos de competencia, objetivo, contenido, motivo y fin (artículos 128 al 132 de la L.G.A.P.)

Así, el acto deberá ser dictado por el órgano o funcionario competente (competencia); deberá ser una manifestación de voluntad libre y consciente dirigida a producir un efecto jurídico deseado (objetivo), el contenido deber ser lícito, posible, claro y preciso y abarca todas la cuestiones de hecho y derecho surgidas del motivo (contenido), deberá estar legitimado y además deberá estar motivado, y este motivo debe ser legítimo y existir tal y como ha sido tomado en cuenta para dictar el acto (motivo). Finalmente, el acto administrativo debe contar con un fin, que debe estar fijado por el ordenamiento (artículos 129 al 132 de la L.G.A.P.)

En caso de que alguno de estos requisitos falte, genera invalidez del acto, la cual puede manifestarse como nulidad absoluta o relativa.

Para establecer dicha nulidad, resulta necesario establecer el procedimiento señalado en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública; o en su defecto a través del proceso contencioso de lesividad en virtud de que el mismo, resulta lesivo a los intereses de la propia administración que lo dictó, ya sea por ser sustancialmente contrario al ordenamiento jurídico, pero además por generar graves consecuencias en su quehacer diario."

En el caso de marras, cabe indicar que se cuenta con la existencia de criterios técnicos y legales, que no existían con anterioridad, y que fueron solicitados por la Alcaldía Municipal con la finalidad de resolver el recurso extraordinario de revisión presentado por el señor Álvaro Sagot, cumpliendo con esto con lo dispuesto por el Tribunal Contencioso Administrativo.

Dichos criterios, reconocen la existencia de errores tanto de forma al otorgar los usos de suelo distintos a los solicitado por el interesado, como de fondo al otorgar los usos de suelo con una Zonificación que no es la correspondiente, errores que como indicó el Arq. Edwin Bustos en su informe MA-SPU-216-2016 constituyen un vicio de nulidad de dichos usos de suelo.



-12-

Asimismo, el Ing. Roy Delgado Alpízar en su resolución MA-PPCI-0355-2016 declara la existencia de vicios de nulidad absoluta de los usos de suelo MA-PU-U-1615-2011, MA-PU-U-1616-2011, MA-PU-U-01617-2011, MA-PU-U-1618-2011 y MA-PU-U-1609-2012, y solicita al Proceso de Servicios Jurídicos y la Alcaldía Municipal proceder con el proceso legal respectivo para proceder con su anulación.

En razón de todo lo anterior, la Alcaldía Municipal en este acto resuelve el recurso extraordinario interpuesto, apegándose a los criterios técnicos y legales emitidos, los cuales analizan a fondo los usos de suelo MA-PU-U-1615-2011, MA-PU-U-1616-2011, MA-PU-U-01617-2011, MA-PU-U-1618-2011 y MA-PU-U-1609-2012.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, la Alcaldía Municipal del Cantón Central de Alajuela, RESUELVE:

1. Declarar con lugar el recurso extraordinario de revisión interpuesto por el señor Álvaro Sagot Rodríguez, cédula de identidad 6-324-235 en contra de los usos de suelo de los oficios MA-PU-U-01615-2011, MA-PU-U-01616-2011, MA-PU-U-01617-2011 y MA-PU-U-01618-2011, del Subproceso de Planificación Urbana.

2. Se confirma lo resuelto por el Ing. Roy Delgado Alpízar mediante resolución MA-PPCI-0355-2016 de las catorce horas del 26 de mayo del 2016, declarando la existencia de vicios de nulidad absoluta de los certificados de uso de suelo N° MA-PU-U-01615-2011, MA-PU-U-1616-2011, MA-PU-U-01617-2011, MA-PU-U-01618-2011 y MA-PU-U-1609-2012, por resultar estos lesivos a los intereses de esta Municipalidad y contrarios al interés público por el cual debe velar este gobierno local.

3. Se ordena el inicio del Procedimiento respectivo de nulidad."

Por su parte, en resolución emitida por la Alcaldía Municipal sin número ni fecha, esa dependencia, reitera la nulidad, esta vez justificada -además-, *en la afectación ambiental que la actividad pretendida genera al cuerpo de agua que se ubica sobre la finca 384243-000, la que se desconocía para el momento en que se emitió el uso de suelo, pues fue a raíz del Estudio de Impacto Ambiental presentado por la empresa Bajo Pita ante la Secretaría Técnica Ambiental (SETENA), mismo que fue tomado en cuenta para la resolución N° VLA N° 708-2016 SETENA, específicamente en su página 13, donde se establece su existencia, indicándose que el nivel freático, es decir el manto acuífero se encuentra a 80 metros por debajo del nivel del suelo de la parte más alta de la finca, y la profundidad de la calda que pretende el proyecto área enterrar basura justo en ese inmueble, sería de 42 metros, siendo que el acuífero quedaría a 38 metros de profundidad, distancia suficiente para que en caso de fuga material contaminante se afecte el recurso hídrico dicho. Incluso dicha resolución en su página 13 indicó lo siguiente:*

En el folio 111 se menciona lo siguiente:

*"Según el informe de investigación de pozo existente, realizado por la empresa Perforaciones Acuario S.A., en el cual se realizó una evaluación al pozo de 80 m existente en la propiedad..." "Se pudo comprobar con base en los resultados del análisis del pozo existente y de la perforación exploratoria la no existencia de acuíferos de 0 hasta 30 m en general, en el sector del proyecto, e incluso en la posición del pozo 1 hasta los 80m (Ausencia de nivel freático)." Según los resultados del Informe de pozo exploratorio e investigación de pozo existente, se infiere que existe por debajo del AP, una Zona No Saturada de al menos 80 m de profundidad, la cual es verificada en el cañón del río Virilla, al no determinarse la presencia de nacimiento o al menos "lloraderos" de agua en la margen derecha de dicho cauce.*



-13-

*En la figura siguiente (Posición de la Zona No Saturada y excavación a realizar), se muestra la posición de la Zona No Saturada inferida anteriormente, así como la excavación en el sitio del pozo, determinando así que una vez realizada la excavación para la conformación del proyecto, el espesor de la Zona No Saturada, será de 38 m, la excavación en ese sitio será de 42 m, con esta información serán realizados los análisis hidrogeológicos de vulnerabilidad y tránsito de contaminantes.*

Siendo posible observar incluso, un compromiso de la empresa de protegerla según la legislación vigente, *aspecto que no fue valorado por el Tribunal contencioso administrativo en su condición de jerarca impropio*, pese a haber sido referido en la resolución que anuló, **generando con ello un gravísimo perjuicio no solo a los intereses municipales, sino al interés general que este municipio representa, pero sobre todo al medio ambiente, ya que al no tenerse claridad sobre la afectación que el proyecto pueda generar a ese cuerpo acuífero en caso de fuga de contaminación, existe un riesgo inminente.**

Por su parte, quedó claro en los planos presentados ante la Municipalidad de Alajuela para obtener permiso de construcción, que la celda para disposición final de residuos sólidos del proyecto, también abarca la zona baja de la finca en cuestión, donde precisamente se presenta el cuerpo de agua indicado en el Estudio aportado por la propia empresa ante SETENA.

Ello lleva a este municipio a concluir, que los planos constructivos presentados, abarcan zonas que no han sido evaluadas por SETENA, aunque exista el compromiso de protección de la naciente manifestado expresamente por la propia empresa en el Estudio indicado.

Bajo lo anterior, es claro y evidente, *la existencia de un vicio de nulidad de la resolución emitida por el Tribunal Contencioso en su condición de jerarca impropio*, al fundamentarse de manera inadecuada, teniendo como un hecho no probado, que no exista un estudio técnico posterior al otorgamiento del uso de suelo, en el cual se demuestre que existe un hecho sobreviniente no conocido que venga a viciar el certificado de uso de suelo, pues ese hecho es precisamente el Estudio de Impacto Ambiental aportado por la misma empresa ante la SETENA para obtener la viabilidad ambiental.

Siendo que los usos de suelo, como actos administrativos involucran la materia ambiental y el ordenamiento territorial cantonal, el que nos ocupa, fue dado en franca violación no solo a la zonificación impuesta por el Plan Regulador Urbano de Provincia de Alajuela, sino también al artículo 50 de la Constitución Política, que define el derecho a un ambiente sano, y ecológicamente equilibrado, así mismo violentando el artículo 89 constitucional.

De más está señalar la existencia de una vulneración al principio de tutela científica al no consultarse el plan regulador de manera adecuada, y de un quebranto a los principios de eficiencia y eficacia que rigen el quehacer municipal.

Por su parte, la jurisprudencia ha sido extensa al señalar que, en materia ambiental, no existen derechos adquiridos, y que existe el poder institucional y municipal en este caso, de ajustar los criterios en protección del medio ambiente, tal y como lo hizo la Municipalidad de Alajuela al declarar la nulidad del uso de suelo N° MA-PP-U-1609-2012, resolución que a su vez fue anulada de manera improcedente por el tribunal contencioso en su condición de jerarca impropio.

La resolución emitida por la Alcaldía Municipal, tuvo como sustento el Voto N°9565-2017 de las 9:45 horas del 23 de junio de 2017, así como el Dictamen C-5-2019 de la Procuraduría General de la República, que en lo que interesa señala:



-14-

“En orden a la naturaleza jurídica del Certificado de Uso del Suelo conviene indicar que en la jurisprudencia administrativa de la Procuraduría General se habría entendido que el “certificado de uso del suelo es un acto administrativo meramente declarativo, por medio del cual las municipalidades acreditan la conformidad del uso que se le da o se pretende dar a un terreno, en relación con lo establecido normativamente. No crean, modifican o extinguen una situación jurídica, como sí sucede con los permisos de construcción.” (Dictámenes C-028- 2013, C-245-2013, C-230-2014 y C-202-2016).

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

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

Ahora bien, es importante advertir que a pesar de que el voto N.º 9565-2017 no ha sido una decisión unánime - pues contiene dos notas separadas que indican que, en criterio de sus magistrados redactores, el Certificado de Uso de Suelo es un acto meramente declarativo tal y como también aclararon en el voto N.º 15501-2016-; lo cierto es que en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, los Certificados de Uso de Suelo deben ser conceptualizados, como actos favorables constitutivos de situaciones jurídicas subjetivas, que se encuentran cubiertos por el principio de intangibilidad de los actos propios, por lo que su anulación o revisión implica la observación de los requisitos formales y sustanciales establecidos al efecto en el ordinal 173 de la Ley General de la Administración Pública.

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

*No obstante lo anterior, cuando hay un hecho sobreviniente donde técnicamente se demuestre que pueda existir una afectación al recurso hídrico, en este supuesto deberá*



-15-

*dársele primada a la protección a éste recurso y, por consiguiente, la autorización de uso de suelo deberá ajustarse a ese hecho, sin necesidad de que la Administración deba recurrir a lo dispuesto en el numeral 173 de la Ley General de la Administración Pública.*

Por supuesto, conviene precisar que la vigencia del Certificado de Uso de Suelo está condicionada, a su vez, a la vigencia del respectivo Reglamento de Zonificación y del correspondiente Plan Regulador, pues en caso de que a través de los debidos procedimientos legales, el uso del suelo sea cambiado; es evidente que los Certificados de Uso que hayan sido expedidos bajo la vigencia de la normativa entonces modificada, cesarían de surtir efectos. Al respecto, importa transcribir lo indicado por la Sala Constitucional en su voto N° 4336-1999 de las 14:24 horas del 4 de junio de 1999, citado por el dictamen C-341-2007 de 26 de setiembre de 2007:

*El certificado de uso del suelo que se expide válidamente, no está sometido a validez temporal, mientras el Plan Director no sea modificado; es decir, un terreno con vocación residencial, la mantiene por todo el plazo que esté vigente el plan general de desarrollo urbano; el que puede ser comercial, igualmente, puesto que la zonificación no cesa en sus efectos anualmente. Si así fuera, se estaría afirmando que todo propietario en el Cantón, está obligado a obtener un certificado de uso del suelo cada año, para que se le notifique cuál es el uso que se le permite durante el año siguiente y así consecutivamente, pudiendo la Municipalidad variar ese uso del suelo, anualmente.*

Finalmente, debe indicarse que, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley de Planificación Urbana, el otorgamiento del Certificado de Uso de Suelo, es una competencia de la respectiva Municipalidad. Luego, de conformidad con lo previsto en el artículo 59 de la Ley de Planificación Urbana, corresponde a cada Municipalidad establecer el órgano especializado, dentro del gobierno local, para emitir los dichos Certificados. De lo anterior se sigue que la validez de los Certificados de Uso de Suelo no depende de la atinencia profesional de los funcionarios que lo firmen, sino que los mismos sean emitidos por el órgano especializado municipal competente a tal efecto.

Lo anterior sin perjuicio de advertir que la lógica impone que los funcionarios municipales que integren los órganos especializados previstos en el artículo 59 en comentario, deberían contar con las atinencias profesionales que los hagan idóneos para el ejercicio de sus funciones."

En el voto citado de la Sala Constitucional, además se indicó lo siguiente:

IV. Sobre el Derecho Fundamental a un Ambiente Sano y Ecológicamente Equilibrado. En reiteradas ocasiones este Tribunal ha desarrollado el contenido de este derecho, contemplado en el artículo 50 de la Constitución Política.

La protección del ambiente es un mecanismo adecuado para tutelar y mejorar la calidad de vida de todos, lo que hace necesaria la intervención de los Poderes Públicos sobre los factores que pueden alterar su equilibrio y obstaculizar que la persona se desarrolle y desenvuelva en un ambiente sano. El Estado se constituye en el garante en la protección y tutela del medio ambiente y los recursos naturales. En este sentido, el control y fiscalización de la materia y actividad ambiental se constituye en una función esencial del Estado, por lo que tratándose de la protección ambiental, las funciones de rectoría, control y fiscalización de la materia ambiental, corresponden al Estado, a cargo de las diversas dependencias administrativas.

V. Sobre la protección del agua. En relación con el perímetro de protección de los mantos acuíferos, aguas subterráneas, competencia de los entes y órganos administrativos responsables de la protección de las aguas subterráneas y en lo referente a la normativa



-16-

aplicable sobre las aguas, esta Sala ha señalado que por las características de la contaminación de los mantos acuíferos -en particular los destinados al abastecimiento público- y su difícil regeneración, las medidas para evitar la contaminación deben ser preventivas y protectoras, mediante la prohibición de ciertas actividades humanas en determinadas zonas u ordenando medidas de seguridad sobre ciertas actividades potencialmente contaminantes (véase la sentencia 04-1923 de las 14:55 horas del 25 de febrero de 2004).

VI. Sobre el principio precautorio en materia de derecho ambiental. Dicho principio rector se fundamenta en la necesidad de tomar y asumir todas las medidas para evitar o contener la posible afectación del ambiente o la salud de las personas. Así, pretende anticiparse a los efectos negativos, y asegurar la protección, conservación y adecuada gestión de los recursos. De esta forma, en caso de que exista un riesgo de daño grave o irreversible -o una duda al respecto-, se debe adoptar una medida de precaución e inclusive posponer la actividad de que se trate. Lo anterior debido a que en materia ambiental la coacción a posteriori resulta ineficaz, puesto que, de haberse producido el daño, las consecuencias biológicas y socialmente nocivas pueden ser irreparables."

Lo anterior, nos permite concluir que la resolución emitida por el Tribunal Contencioso Administrativo vulnera el principio protector brindado a las instituciones públicas, por cuanto, y contrario a lo indicado por el jerarca impropio, existe un criterio técnico incluso aportado por la propia empresa Bajo Pita ante la SETENA, sea el Estudio de Impacto Ambiental, en que se reconoce la existencia de un cuerpo de agua en la finca en cuestión, estudio que fue considerado por esa institución para emitir la resolución N° 708-2016-SETENA de las 11 horas 35 minutos del 29 de abril de 2016, Proyecto Parque Industrial de manejo de desechos, obras en cauce y almacenamiento de combustible, expediente administrativo N° D1-8173-2012 SETENA; emitida con posterioridad al uso de suelo en cuestión; y, que la construcción de dicho proyecto con base en la solicitud del permiso de construcción solicitado ante la Municipalidad en el año 2019 rechazado oportunamente mediante el oficio MA-ACC-6652-2019, en sus planos constructivos presentados, reflejan que la celda para disposición final de residuos sólidos también abarca la zona baja de la finca N° 0384243-000 descrita por el plano catastrado A-707313-2001, propiedad de la empresa Bajo Pita, generando una posible afectación del cuerpo de agua cuya existencia es conocida por dicha empresa, pues así consta en su Estudio de Impacto Ambiental.

POR TANTO

El Concejo Municipal de la Municipalidad de Alajuela, con base en el desarrollo precedente y consideraciones de hecho y derecho ampliamente expuestas, resuelve:

**1-declarar lesivo a los intereses que representa la Municipalidad de Alajuela la resolución N° MA-PU-U-01609-2012, Trámite U-17293 de las 13:43 horas del 07/09/2012 que es Resolución de Ubicación y Constancia de Uso de Suelo a nombre de la Bajo Pita Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-650097, solicitud de uso de suelo para Construcción de Planta Procesadora de Desechos Sólidos, en el inmueble inscrito a nombre de Bajo Pita Sociedad Anónima, Finca número 2-00384243-000, plano catastrado número A-0707313-2011, sito en distrito de 11 Turrúcares, dirección exacta: San Miguel de Turrúcares;**

**2-declarar lesivo a los intereses que representa la Municipalidad de Alajuela la resolución N° 545-2021 de las siete horas cincuenta minutos del treinta de noviembre del año dos mil veintiuno, emitida por el emitida por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Tercera, en su condición**



-17-

**de jerarca impropio administrativo, y declaró con lugar el recurso de apelación (per saltum) planteado por la Sra. Patricia Campos Villagra, en su condición de Apoderada Generalísima sin Límite de Suma de la empresa Bajo Pita S.A, en contra de la resolución emitida por la Alcaldía Municipal sin número, fecha y hora, bajo la cual la Alcaldía había resuelto un incidente de nulidad absoluta planteado por el Sr. Jorge Blas Hernández Araya contra el certificado de uso de suelo N° MA-PU-U-1609-2012 anulándolo de pleno derecho, y anuló dicha resolución emitida por la Alcaldía Municipal.**

3-Proceda la Administración Municipal a la interposición del proceso respectivo para que se haga efectiva la lesividad dictada en este acto.

4-NOTIFÍQUESE a los interesados.

Concejo Municipal de Alajuela.”

**Oficio MA-SGA-122-2022 del Subproceso de Gestión Ambiental:** “Con el fin de brindar respuesta a la solicitud planteada a este subproceso relacionada con el criterio ambiental del **Proyecto Bajo Pita**, me permito presentar mis observaciones, del análisis de la situación actual de las fincas desde nuestro punto de vista ambiental.

**1. IFA's.** Haciendo un análisis de los ÍFA'S cantonales, que se ha realizado por la medio del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano y sostenible de la Universidad de Costa Rica, para el Cantón de Alajuela y localizando las fincas N° 2-384243-000 (plano N° A-0707313-2001), N° 2-365845-000 (plano N° A-0694222-2001), N° 2-365846-000 (plano N° A-0694223-2001), N° 2-365847-000 (plano N° A-0694221-2001) y N° 2-128827-000 (plano N° A-0698858-2001), a nombre de Bajo Pita Sociedad Anónima cédula jurídica 3-101-650097, emitimos nuestras siguientes consideraciones.

• **FINCA BAJO PITA:** Esta finca se localiza según el **Índice De Fragilidad Ambiental Integrado Del Cantón (IFA'S)** en las categorías **Muy Bajo-Bajo- Moderado**. Por lo que se debe considerar que todas las actividades a realizar en este sitio deberán contener todas las acciones de prevención, contención y mitigación al impacto de las acciones propuestas para el tipo de proyecto a desarrollar (**Relleno Sanitario**). Adicionalmente como se observa en la imagen en la zona inferior de las propiedades la categoría es moderada y esto es sumamente importante ya que esa zona es parte del Corredor Biológico Garcimuñoz.

• Es de especial interés **analizar la presencia de mantos acuíferos y/o nacientes dentro del predio analizado**, por cuanto no se trata de proteger una naciente en específico sino de todo un sistema hidrogeológico interconectado (especialmente la zona de protección del Río Virilla, de la quebrada La Pita y de la Quebrada Yegua) que podría verse afectado el preciado recurso hídrico de toda una región o cantón y cuyo costo sería invaluable de no aplicarse medidas adecuadas.

• Considerar de manera especial las quebradas y ríos vulnerables a la contaminación por derrame de lixiviados, entre otros en caso de no aplicar los controles adecuados.

**2. Mantos Acuíferos:** Estas fincas se localizan en una zona de gran valor ecológico, donde hay altos riesgos de contaminación para los acuíferos, así como también para la salud de las poblaciones locales. Dado lo anterior y en caso de brindarse el permiso se deben de exigir controles tanto de prevención, de contención y de mitigación para garantizar que en caso de una eventualidad pueda ser contenido de manera exitosa el daño que se pueda generar al ambiente y los ecosistemas.

**3. Corredor Biológico Garcimuñoz.** Las fincas que componen el Proyecto Bajo Pita forman parte de este Corredor Biológico (oficializado en el año 2018 acorde a R-SINAC-CONAC-30-2019) y el fin del corredor es promover la protección y conservación de los recursos



-18-

biológicos que cuenta esta zona, así como la recuperación de esta. Por lo que es fundamental que se cuente con una estrategia y un plan de acción a nivel de proyecto que considere el manejo que debe darse para garantizar el balance adecuado para que se permita el tránsito de especies y las actividades humanas de manera equilibrada y resiliente.

**4. Infraestructura.** La infraestructura con la que el proyecto sea puesto en marcha, así como los mecanismos para su funcionamiento deben cumplir con todo lo solicitado por las diferentes instituciones rectoras que velan por el desarrollo y la puesta en marcha de estas actividades y adicionalmente debe de ser capaz de demostrar que en caso de un accidente se cuenten con mecanismos de control que eviten cualquier daño al ambiente y a la salud de la sociedad civil.

**5. Afectaciones a actividades cercanas.** El proyecto debe de garantizar altos estándares y controles para evitar y prevenir que se tenga un impacto negativo sobre las actividades económicas productiva que existen en la zona.

#### **Conclusión**

- Es fundamental que se soliciten mecanismos de control, mecanismos de prevención, mecanismos de contención y mecanismos de mitigación en ese orden jerárquico a los desarrolladores del proyecto y en caso de contar con estos someterlos a revisión para garantizar que lo propuesto certifique la protección del ambiente y la salud humana durante toda la construcción, puesta en marcha y eventual cierre del proyecto.
- Sobre mantener o dejar sin efecto el permiso de uso de suelos la recomendación de este Subproceso es que acorde a la Ley de la Biodiversidad (Ley N° 7788) y el artículo 11 que expresa que cuando exista peligro o amenaza de daños graves o inminentes a los elementos de la biodiversidad y al conocimiento asociado con estos, la ausencia de certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces de protección. Por lo que la protección del medio ambiente y la salud humana es fundamental y se recomienda que en caso de que la información completa del proyecto no satisfaga lo mencionados en los puntos anteriores se proceda a dejar sin efecto el permiso de uso de suelos.
- La decisión sobre mantener o dejar sin efecto el permiso de suelos, debe de considerar también aspectos multifactoriales donde los criterios emitidos por este proceso y por las instituciones rectoras son sumamente importantes, pero se deben de considerar adicionalmente criterios sociales, culturales, de salud, económicos, entre otros que garanticen un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Sin más que agregar y con la mayor disposición de aclarar cualquier duda."

**EN LO CONDUCENTE, SE PRESENTAN: PRIMERA MOCIÓN DE FONDO:** Suscrita por la Lida. Selma Alarcón Fonseca. Avalada por los señores regidores: Sr. Randall Eduardo Barquero Piedra y el MSc. Alonso Castillo Blandino. **"CONSIDERANDO QUE: Primero:** En el oficio N° MA-A-962-2022, del despacho de Señor alcalde, se adjunta solicitud de la Licenciada Johanna Barrantes para que se resuelva declarar lesivo el uso de suelo MA-PU-1609-2012.

**Segundo:** En los informes técnicos del 2016, MA-SPU-216-2016 formulada por el Arquitecto Edwin Bustos Ávila, Coordinador del Subproceso de planificación Urbana,

- MA-PSJ-0970-2016: formulado por la Licenciada Johanna Barrantes León, jefa del Proceso de Servicios Jurídicos



-19-

Claramente se indica que el uso de suelo otorgado mediante el oficio MA-PU-U-01609-2012, número de trámite U-17293 y la resolución número 545-2021 del año 2021 es contrario a lo establecido por el PRU.

**Tercero:** Que mediante informes técnicos rendidos en los oficios 22-ICA-2016, MA-PSU-216-2016, MA-SGA-267-2016 y MA-PSJ-0970-2016 la Inspección Cantonal de Aguas, el Subproceso de Planificación Urbana, el Subproceso de Gestión Ambiental y el Proceso de Servicios Jurídicos, emitieron criterio con relación a los usos de suelo otorgados en favor de la Empresa Bajo Pita S.A., entre ellos el emitido bajo resolución N° MA-PU-U-1609-2012, estableciendo que fue otorgado contrario al Plan Regulador Urbano, mismo que al día de hoy no ha sufrido variaciones.

**Cuarto:** Que concedores que somos, del respeto al Ordenamiento Jurídico, es importante no violentar los tiempos de análisis y sentencia que los estados judiciales realizan.

**Quinto:** Que, mediante el sistema de WhatsApp, se les hizo llegar los informes técnicos que dan fundamento a la presente moción.

**POR LO TANTO, PROPONEMOS:** Aprobar la solicitud de declaratoria de lesividad que solicita el Proceso de Servicios Jurídicos en el oficio MA-PSJ-0295-2022 de fecha 18-02-2022 por ser este uso de suelo lesivo a los intereses de la Municipalidad de Alajuela, del Cantón de Alajuela, y ser contrario a lo estipulado en el PRU vigente al día de hoy. Exímase de trámite de Comisión."

**SE RESUELVE EXIMIR DEL TRÁMITE DE COMISIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 44 DEL CÓDIGO MUNICIPAL Y APROBAR LA MOCIÓN DE FONDO DECLARANDO LA LESIVIDAD QUE SOLICITA EL PROCESO DE SERVICIOS JURÍDICOS EN EL OFICIO MA-PSJ-0295-2022 DE FECHA 18-02-2022 POR SER ESTE USO DE SUELO LESIVO A LOS INTERESES DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA, DEL CANTÓN DE ALAJUELA, Y SER CONTRARIO A LO ESTIPULADO EN EL PRU VIGENTE AL DÍA DE HOY. OBTIENE DIEZ VOTOS POSITIVOS, UNO NEGATIVO DE LICDA. ANA PATRICIA GUILLEN CAMPOS. ADQUIERE FIRMEZA CON LA MISMA VOTACIÓN.**

**SE RESUELVE DAR POR RECIBIDO EL OFICIO MA-A-962-2022 DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL. OBTIENE ONCE VOTOS POSITIVOS. DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

Atentamente,

Licda. María del Pilar Muñoz Alvarado  
Coordinadora  
Subproceso Secretaría del Concejo Municipal

KRA

CC. Licda. Ana Patricia Guillén Campos, Coordinadora de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos.

➤ Licda. Selma Alarcón Fonseca, Regidora Propietaria. Correos electrónicos: [selma.alarcon@munialajuela.go.cr](mailto:selma.alarcon@munialajuela.go.cr) / [alavesa06@yahoo.com](mailto:alavesa06@yahoo.com)

➤ Licda. Patricia Campos Villagra, Apoderada Generalísima sin límite de suma de la Sociedad Bajo Pita S.A. Correo electrónico: [bajopitasa@hotmail.com](mailto:bajopitasa@hotmail.com)

➤ Sr. Rafael Arroyo Murillo. Correo electrónico: [asagotnotificaciones@gmail.com](mailto:asagotnotificaciones@gmail.com) / [silviaha0509@gmail.com](mailto:silviaha0509@gmail.com) / [karlasegurab@gmail.com](mailto:karlasegurab@gmail.com)