

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Presidente Municipal, Indica, buenas noches estimados seguidores de redes sociales, vamos a dar inicio a la sesión extraordinaria número 40-2025 al ser las 8:30 de hoy 23 de octubre del 2025; de la misma manera, al ser las 20 horas con 32 minutos, vamos a dar por finalizada esta sesión extraordinaria 40, en razón de no contar con el quórum.

Concluye la sesión a las 20 horas 32 minutos.


Karla Tatiana Baltodano Sequeira
Presidente Municipal



ACTA N° E41-2025

ACTA NÚMERO CUARENTA Y UNO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE NANDAYURE, EL DÍA VEINTICUATRO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, A LAS VEINTIDOS HORAS CON DIEZ MINUTOS.

MIEMBROS PRESENTES:

| | |
|---|--------------------------------------|
| Señora Karla Tatiana Baltodano Sequeira | Presidente Municipal |
| Señor Johan Talí Salinas Rosales | Regidor Propietario |
| Señora Georgina Odilia Quesada Brenes | Regidora Propietaria |
| Señor Wagner Borbón Cambronero | Regidor Suplente |
| Señora Mauren Vanessa Rodríguez Cruz | Regidora Suplente en ejercicio |
| Señor Carlos Morera Peralta | Regidor Suplente en ejercicio |
| Señor Juan Bautista Gómez Fonseca | Síndico Propietario |
| Señor Álvaro Alvarado Enríquez | Síndico Suplente en ejercicio |
| Señora Teddy Osvaldo Zúñiga Sánchez | Alcalde Municipal |
| Señora Laura María Naranjo Castillo | Secretaria a.i del Concejo Municipal |

AUSENTES:

| | |
|---|--------------------------|
| Señora Elsa Gabriela Torres Montiel | Regidora Propietaria |
| Señor Pedro Andrés Mesén Fernández | Vicepresidente Municipal |
| Señora Yoselyn Tatiana Cambronero Mora | Regidora Suplente |
| Señora Nuria Reyes Quirós | Regidora Suplente |
| Señora Irene Sofía Fajardo Sequeira | Síndica Propietaria |
| Señor Rubén Alexis Palma Bermúdez | Síndico Propietario |
| Señorita Yeimy Dayeli Contreras Artavia | Síndica Propietaria |
| Señor Carlos Antonio Cortés Cordero | Síndico Propietario |
| Señora Adriana Quirós Solís | Síndica Propietaria |
| Señor Marco Stiven Cortés Castillo | Síndico Suplente |
| Señora Milagro González Ramírez | Síndica Suplente |
| Señora Mery James Batista Castro | Síndica Suplente |
| Señor José Ángel López Vásquez | Síndico Suplente |
| Señora Graciela Alvarado Navarro | Síndica Suplente |

Asistente por Invitación

Otros Asistentes:

Esta sesión fue programada a solicitud del señor alcalde Municipal Teddy Osvaldo Zúñiga Sánchez, el cual convoca sesión extraordinaria para el día 24 de octubre de 2025 a las quince horas, dado a la siguiente Consideración: I. Que el artículo 36 del Código Municipal faculta al Concejo Municipal para celebrar sesiones extraordinarias, siempre que se convoque a todos sus miembros con al menos veinticuatro horas de antelación y que en ellas solo podrán conocerse los asuntos incluidos en la convocatoria. II. Que el artículo 13 inciso c) del mismo cuerpo normativo establece como atribución del Concejo dictar los reglamentos de la Corporación, conforme a la ley. III. Que la Contraloría General de la República, mediante oficio DFO-DEC-ORD-000009-2023, ha emitido lineamientos específicos que regulan el procedimiento para la aprobación, vigencia y publicación de reglamentos internos municipales, lo cual incluye el Reglamento de Canon a la Zona Marítimo Terrestre. IV. Que en el expediente judicial 20-000958-1027-CA, en trámite ante el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección de Ejecución, la Municipalidad de Nandayure fue ordenada judicialmente a informar sobre el estado de cumplimiento de la publicación del reglamento de canon, en acatamiento a la sentencia firme N.º 074-2020-VI de las 14:25 horas del 12 de junio de 2020. V. Que mediante resolución del 20 de octubre de 2025, el Tribunal confirió a la Municipalidad un plazo de tres días hábiles para informar sobre las acciones ejecutadas para cumplir la sentencia, plazo que vence el viernes 24 de octubre de 2025 a las 23:59 horas, so pena de posibles sanciones conforme a los artículos 157, 158, 159 y 161 del Código Procesal Contencioso Administrativo. VI. Que el Concejo Municipal fue convocado a conocer este punto en la sesión extraordinaria SCM.

ART.III-01-E39-2025 del día 23 de octubre de 2025. Sin embargo, la convocatoria fue notificada el mismo día, por lo que no se cumplió con el plazo mínimo de 24 horas que exige el artículo 36 del Código Municipal, ni con lo indicado por la Procuraduría General de la República en el dictamen C- 280-2020, el cual establece que la convocatoria debe ser escrita, contener el orden del día, y notificarse personalmente a todos los miembros con el plazo legal correspondiente, bajo pena de nulidad. No obstante, vetar el acuerdo sería contraproducente para cumplir con lo indicado por la autoridad judicial. VII. Que, ante este vicio de legalidad en la convocatoria anterior y dada la urgencia jurídica de responder al Poder Judicial dentro del plazo perentorio, se hace indispensable reconvocar al Concejo Municipal a una nueva sesión extraordinaria que garantice la validez de los actos que se adopten, ya que la sesión del día de hoy no cumple con el plazo de convocatoria. En razón de lo anterior y con fundamento en el inciso m) del artículo de 17 del Código Municipal convoco al Concejo Municipal de Nandayure a sesión extraordinaria para el viernes 24 de octubre de 2025 a las 3:00 p.m con el objetivo de conocer, valorar y adoptar los acuerdos necesarios respecto al trámite pendiente del Reglamento de Canon a la Zona Marítimo Terrestre, en cumplimiento de los requerimientos emitidos por la Contraloría General de la República y la orden judicial supracitada.

Comprobado el quórum se inicia la sesión presidida por el señor Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Presidente Municipal en ejercicio con base en la siguiente agenda:

Agenda.

Punto Único:

- Conocer, valorar y adoptar los acuerdos necesarios respecto al trámite pendiente del Reglamento de Canon a la Zona Marítimo Terrestre, en cumplimiento de los requerimientos emitidos por la Contraloría General de la República y la orden judicial supracitada.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Presidente Municipal, indica, buenas tardes estimados, compañeros, regidores, síndicos, señor alcalde, público en general, seguidores de redes sociales vamos a dar inicio a la sesión extraordinaria N°E41-2025 al ser las 3:03 minutos de hoy 24 de octubre de 2025; hoy contamos con los señores regidores votantes el señor Carlos Morera Peralta, Mauren, Vanessa Rodríguez Cruz, Johan Salinas Rosales, Georgina Quesada, Brenes, Karla Baltodano Sequeira, vamos a proceder con la comprobación del quórum con la participación de 5 regidores, se comprueba el coro, vamos a pedirle a don Carlos que nos apoye con la oración antes de iniciar la sesión.

Punto Único:

- Conocer, valorar y adoptar los acuerdos necesarios respecto al trámite pendiente del Reglamento de Canon a la Zona Marítimo Terrestre, en cumplimiento de los requerimientos emitidos por la Contraloría General de la República y la orden judicial supracitada.

Comentarios del Punto Único:

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Presidente Municipal, indica, vamos a proceder con el orden del día sesión extraordinaria N°E41 a celebrarse el 24 de octubre de 2025 a las 15:00. Agenda punto único, conocer, valorar y adoptar los acuerdos necesarios respecto al trámite pendiente del reglamento de canon a la Zona Marítimo Terrestre, en cumplimiento de los requerimientos emitidos por la Contraloría General de la República y el orden judicial, en este momento compañeros someto a votación la aprobación del orden del día; someto a votación la aprobación del orden del día aprobado por 5 votos positivos y queda definitivamente aprobado por 5 votos positivos.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Presidente Municipal, indica, entrando en materia ya lo que es la resolución del contencioso administrativo a raíz de esta situación pedimos un criterio legal a nuestro asesor y el señor licenciado José Luis Antonio Álvarez Chávez, y en este caso tenemos el oficio MN 0532025 dirigido al Concejo Municipal primero el objeto de la consulta, criterio legal con relación a las objeciones planteadas contra el reglamento técnico para el cobro del canon a los concesionarios y permisionarios de la Zona Marítima Terrestre de playa San Miguel en Bejuco de Nandayure, Guanacaste, interpuestas por asociación de concesionarios de playas, San Miguel, asociación de concesionarios de playa Costa de Oro, Bejuco, Nandayure, ambos de fecha 15 de marzo de 2024 y como tercera objeción de Johanna Briceño Hernández, portadora de la cédula identidad 5 003270022 con fecha 19 de marzo de 2024; en lo anterior, en atención a lo anterior se remite el proyecto de acuerdo correspondiente para atender el caso concreto conforme a derecho, a fin de que sea conocido y resuelto por el honorable cuerpo edil municipal.

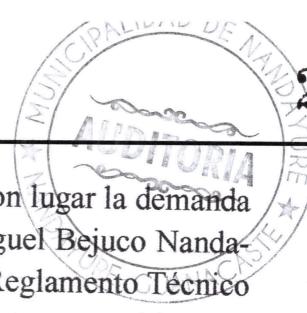
La moción queda de la siguiente forma:

I. Se conoce moción presentada por la presidenta del Concejo Municipal Karla Tatiana Baltodano Sequeira Y Acogida Por Los Regidores Propietarios; Johan Salinas Rosales y Georgina Quesada Brenes Y Los Regidores Suplentes Carlos Morera Peralta Y Mauren Vanessa Rodríguez Cruz **OBJETIVO: A EFECTO DE RESPONDER COMO EN DERECHO CORRESPONDE Y CUMPLIR CON LO ORDENADO EN EL EXPEDIENTE JUDICIAL NO. 20-000958-1027-CA; POR EL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA, SECCIÓN SEXTA, EN LA SENTENCIA NO. 074-2020-VI, DICTADA A LAS 14:25 HORAS DEL 12 DE JUNIO DE 2020. EN REFERENCIA AL CRITERIO LEGAL OFICIO MN-053-2025 DE FECHA 24 DE OCTUBRE DE OCTUBRE 2025, EMITIDO POR LIC. LUIS ANTONIO ALVAREZ CAHVES ASESOR LEGAL EXTERNO DEL CONCEJO MUNICIPAL.**

Los suscritos regidores mocionamos, para que con dispensa de trámite de comisión se apruebe el siguiente ACUERDO MUNICIPAL. EL CONCEJO MUNICIPAL DE NANDAYURE, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 169 Y 170 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA; 4 INCISO a), 13 INCISO d), Y 43 DEL CÓDIGO MUNICIPAL; 49 DEL REGLAMENTO A LA LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, Y LA SENTENCIA N.º 074-2020-VI DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA;

ACUERDA: RESULTANDO:

I—Que mediante sentencia N.º 074-2020-VI, dictada por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Sexta, a las 14:25 horas del 12 de junio de



2020, dentro del expediente N.º 20-000958-1027-CA, se declaró con lugar la demanda interpuesta por la Asociación de Concesionarios de Playa San Miguel Bejuco Nandayure contra la Municipalidad de Nandayure, ordenando emitir un Reglamento Técnico para el cobro del canon a los concesionarios y permisionarios de la zona marítimo terrestre de Playa San Miguel, en cumplimiento del artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

II.—Que es necesario responder como en derecho corresponde y cumplir con lo ordenado en el expediente judicial No. 20-000958-1027-CA; por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Sexta, en la Sentencia No.074-2020-VI, dictada a las 14:25 horas del 12 de junio de 2020, donde se declaró con lugar la demanda que se tramitó bajo el expediente judicial dicho interpuesta por la Asociación de Concesionarios de Playa San Miguel Bejuco Nandayure contra la Municipalidad de Nandayure, ordenando emitir dicho reglamento;

II.— Que el Concejo Municipal, en sesión ordinaria N.º 40-2021, celebrada el 2 de febrero de 2021, aprobó el texto inicial del Reglamento Técnico para el Cobro del Canon a los Concesionarios y Permisionarios de la Zona Marítimo Terrestre de Playa San Miguel en Bejuco de Nandayure, Guanacaste, conforme al mandato judicial y a la normativa aplicable.

III. — Que dicho proyecto reglamentario fue publicado para consulta pública no vinculante en el diario oficial La Gaceta N.º 42 del 5 de marzo de 2024, en cumplimiento del artículo 43 del Código Municipal, concediendo a los interesados el plazo legal de diez días hábiles para presentar observaciones u objeciones.

IV.— Que dentro del plazo legal se recibieron tres objeciones formales, a saber:

- i) La presentada por Mayra García Subirós, presidenta de la Asociación de Concesionarios de Playa San Miguel; y
- ii) La presentada por Patricia Leandro Tabash, presidenta de la Asociación de Concesionarios de Playa Costa de Oro Bejuco Nandayure.
- iii) Johanna Briceño Hernández, portadora de la cédula de identidad 5- 00327-0022, de fecha 19 de marzo de 2024.

V. — Que mediante oficio **GJM-MN-0012-2025** se indicó a este Concejo Municipal por parte de la Asesoría Legal de la Municipalidad lo siguiente:

"Reciban un cordial saludo, a la vez que aprovecho la ocasión para referirme a lo indicado en el acuerdo municipal aprobado en el inciso 41) del artículo IV, de la Sesión Ordinaria No. 43, celebrada el 24 de febrero del 2025, comunicado mediante oficio SCM.LC 31-43-2025, con fecha del 7 de marzo de los corrientes, en que se decide solicitar a la asesoría legal un reglamento de cobro de canon ZMT para valorarlo y analizarlo, supuestamente, para cumplir con lo ordenado por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda en el expediente judicial No. 20-000958-1027-CA.

Dado que en mi criterio existe confusión al respecto, debo aclarar que el "Reglamento Técnico para el cobro del canon a los concesionarios y permisionarios de la zona marítimo terrestre de Playa San Miguel en Bejuco de Nandayure, Guanacaste" ya fue elaborado.

Es cierto que el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Sexta, en la Sentencia No. 074-2020-VI, dictada a las 14:25 horas del 12 de junio de 2020, declaró con lugar la demanda que se tramitó bajo el expediente judicial No. 20- 000958-1027-CA, interpuesto por la Asociación de Concesionarios de Playa San Miguel Bejucu Nandayure contra la Municipalidad de Nandayure, ordenando emitir dicho reglamento; sin embargo, no hace falta comenzar por la propuesta del mismo, ya que el proceso se encuentra avanzado, lo que hace falta es aterrizar o concluir el proceso que el ordenamiento dispone para dicho efecto.

El texto inicial de dicho Reglamento fue aprobado por el Concejo Municipal en el acuerdo municipal del inciso 6) del artículo IV de la Sesión Ordinaria No. 40, celebrada el 2 de febrero de 2021 y en La Gaceta No. 42 del 5 de marzo del 2024 se publicó el proyecto del reglamento de cita, acorde con lo establecido en el artículo 43 del Código Municipal, lo cual fue comunicado al Concejo Municipal mediante el oficio AM AA 0365-2024 del 6 de marzo del 2024.

Luego se indicó, por medio del oficio SM 33-2024 del 16 de abril del 2024, suscrito por la señora Rebeca Chaves Duarte, Secretaria del Concejo Municipal, que se habían recibido algunas objeciones u observaciones al proyecto reglamentario mencionado, de tal manera que lo que se encuentra pendiente de resolver son tales objeciones u observaciones, comunicar las respuestas a las mismas y aprobar en forma definitiva el texto del reglamento para proceder a su publicación definitiva en La Gaceta, para su puesta en vigencia.

Mediante el oficio GJM-MN-0038-2024 del 14 de octubre del 2024, este servidor le informó a este Concejo Municipal y Alcalde lo acaecido al respecto, por lo que, para evitar reiteraciones, los remito a dicho oficio.

La demanda se declaró con lugar ya que en aquel momento se indicó que había existido una inactividad u omisión antijurídica de la Municipalidad de Nandayure en el cumplimiento de la obligación normativa impuesta por el artículo 49 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre desde el año 2013, de emitir un reglamento técnicamente fundamentado que regule los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y permisionarios de la zona marítimo terrestre, en el caso de Playa San Miguel, que deberá formar parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente, según la reforma practicada por el Decreto Ejecutivo No. 37882- MP-H-TUR del 24 de julio de 2013.

Los dejo debidamente informados, indicando que cualquier duda estoy para hacer las aclaraciones que correspondan, recordando que urge concluir con la aprobación definitiva del citado reglamento, ya que los plazos concedidos por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda se encuentran vencidos.”

VI. — Que en relación a las objeciones presentadas contra este proyecto de reglamento debe considerarse en primer término que dichas objeciones se emiten con carácter no vinculante para este Concejo Municipal, siendo que es así lo que dispone el artículo 43 del Código Municipal, conforme al cual el proyecto debe ser publicado de previo a su aprobación definitiva en una consulta no vinculante por al menos diez días hábiles, requisito que se ha cumplido el acuerdo municipal del inciso 6) del artículo IV de la Sesión Ordinaria No. 40, celebrada el 2 de febrero de 2021 y su publicación en La Gaceta No. 42 del 5 de marzo del 2024. **CONSIDERANDO:**
Respecto de la primera objeción presentada por la señora Mayra García Subirós, en representación de la Asociación de Concesionarios de Playa San Miguel, este Concejo Municipal observa que el alegato de nulidad planteado carece de sustento jurídico y fáctico. La objetante sostiene que el procedimiento actual para la aprobación del “Reglamento Técnico para el cobro

del canon a los concesionarios y permisionarios de la zona marítimo terrestre de Playa San Miguel en Bejuco de Nandayure, Guanacaste” sería improcedente, en razón de que —según su criterio— ya existía un reglamento previamente aprobado en el acuerdo adoptado en la sesión ordinaria N.º 40-2021, celebrada el 2 de febrero de 2021, por lo que el texto sometido a consulta pública en el año 2024 sería nulo por reproducir o sustituir un acto reglamentario firme. No obstante, del análisis de los antecedentes administrativos y del expediente respectivo se constata que el acto de aprobación de 2021 nunca adquirió eficacia jurídica, toda vez que no fue objeto de publicación en el Diario Oficial La Gaceta, condición indispensable conforme al artículo 43 del Código Municipal para la entrada en vigor de toda disposición reglamentaria. En consecuencia, dicho texto no llegó a consolidarse como reglamento válido ni generó efectos jurídicos externos, siendo tan solo un proyecto preliminar. El proceso que actualmente se tramita constituye la continuación y culminación del procedimiento dispuesto por la ley, orientado a cumplir la sentencia N.º 074-2020- VI del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, que ordenó expresamente la emisión del reglamento técnico en cuestión. En este sentido, el trámite seguido se ajusta plenamente al ordenamiento jurídico, al haberse publicado el proyecto de reglamento en La Gaceta N.º 42 del 5 de marzo de 2024, otorgando el plazo de diez días hábiles para la presentación de observaciones y objeciones, conforme al procedimiento previsto en el citado artículo 43 del Código Municipal. Por tanto, no se configura nulidad alguna del procedimiento, pues la actuación municipal ha respetado los principios de legalidad, transparencia, participación y continuidad del procedimiento administrativo. En relación con la alegada ilegalidad del artículo 8 del reglamento, referida a la metodología de ajuste quinquenal del canon, el Concejo determina que la disposición impugnada responde a un fundamento técnico y normativo expreso. El citado artículo establece que el canon podrá ajustarse cada cinco años conforme a los valores de las zonas homogéneas definidos en el marco del Plan Regulador Costero, lo que se encuentra en estricta correspondencia con el artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, reformado mediante Decreto Ejecutivo N.º 37882-MP-TUR del 24 de julio de 2013, que dispone:

Artículo 49.- Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, se regularán conforme lo disponga la municipalidad respectiva mediante reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente y dentro de los rangos de la siguiente tabla aplicada a los avalúos elaborados conforme a este reglamento:

Uso agropecuario hasta un 2%.

Uso habitacional hasta un 3%.

Uso hotelero turístico o recreativo hasta un 4%.

Uso comercial industrial, minero o extractivo hasta un 5%.

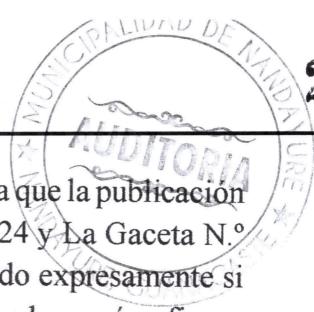
Ningún canon anual a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, podrá ser menor al cuarto por ciento (0.25%) del monto del avalúo correspondiente.

Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el inciso c) del artículo 6º de la Ley N° 7509 del nueve de mayo de 1995, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sus reformas y reglamento.

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 37882 del 24 de julio del 2013)

Dicha norma ordena a las municipalidades dictar un reglamento técnicamente fundamentado para la fijación y cálculo de los cánones anuales que deban pagar los concesionarios y permisionarios, de modo que dicho instrumento se integre al Plan Regulador Costero respectivo. De ello se desprende que el objetivo del reglamento es precisamente dotar de certeza y razonabilidad técnica la determinación de los cánones, asegurando su proporcionalidad respecto de la capacidad económica del concesionario, la naturaleza del uso del inmueble y los fines públicos vinculados a la conservación y aprovechamiento sostenible del dominio público marítimo-terrestre. En consecuencia, el artículo 8 impugnado no adolece de vicio de legalidad ni vulnera el principio de proporcionalidad, sino que constituye el desarrollo reglamentario necesario para garantizar la estabilidad del canon, la previsibilidad del ingreso municipal y la equidad en el trato entre los concesionarios. Bajo esta valoración, la objeción resulta infundada y debe rechazarse en todos sus extremos. En lo que respecta a la segunda objeción presentada por la señora Patricia Leandro Tabash, en su calidad de presidenta de la Asociación de Concesionarios de Playa Costa de Oro Bejucu Nandayure, este Concejo observa que el alegato central se dirige a cuestionar el alcance territorial del reglamento en consulta, al considerar que el mismo debería aplicarse de manera general a todas las playas del cantón, en lugar de circunscribirse únicamente a Playa San Miguel. Tal pretensión desconoce que la sentencia N° 074-2020-VI dictada por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda tuvo carácter particular, refiriéndose específicamente a la omisión administrativa relacionada con la zona marítimo- terrestre de Playa San Miguel, y ordenando la emisión de un reglamento técnico vinculado exclusivamente a esa playa, en el marco de su respectivo Plan Regulador Costero. En consecuencia, el Concejo Municipal se encuentra jurídicamente vinculado a ejecutar el fallo en los estrictos términos dispuestos por la autoridad judicial, sin que le sea dable extender sus efectos a otras áreas del cantón que no fueron objeto del litigio, sin la previa tramitación de los estudios técnicos y administrativos correspondientes. Además, el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre faculta expresamente a las municipalidades para dictar reglamentos técnicos individualizados para cada zona costera, en tanto las condiciones topográficas, ecológicas y urbanísticas varían sustancialmente de una playa a otra. De esta manera, la elaboración de un reglamento por playa responde a un principio de razonabilidad administrativa y especialidad técnica, que asegura una adecuada valoración del canon en función del tipo de uso, el nivel de desarrollo y el impacto ambiental local. La alegación de igualdad planteada por la asociación objetante carece de sustento, puesto que no puede predicarse discriminación alguna cuando las situaciones de hecho son distintas y el tratamiento diferenciado obedece a criterios técnicos legítimos. Por todo lo anterior, la segunda objeción también carece de mérito jurídico y procede su rechazo, dejando firme el texto del reglamento sometido a consulta. En virtud de lo expuesto, este Concejo Municipal concluye que ambas objeciones resultan improcedentes y que el procedimiento de aprobación del Reglamento Técnico se ha tramitado conforme al principio de legalidad, el debido proceso administrativo y las disposiciones del artículo 43 del Código Municipal, por lo que corresponde aprobar el reglamento en forma definitiva y ordenar su publicación oficial en el Diario La Gaceta para su entrada en vigor.

En lo que respecta a la tercera oposición formulada por la señora Johanna Briceño Hernández, se advierte que la recurrente plantea una serie de observaciones relativas a presuntas irregularidades formales y de fondo en el proceso de publicación y consulta del reglamento en cuestión, invocando el derecho a la participación ciudadana, la transparencia



administrativa y el debido proceso. En particular, la objetante argumenta que la publicación del proyecto de reglamento en La Gaceta N.^o 42 del 5 de marzo de 2024 y La Gaceta N.^o 43 del 6 de marzo de 2024 habría sido incompleta por no haber indicado expresamente si se trataba de una primera o única publicación, y por no haber incorporado, según afirma, la totalidad de los anexos y cuadros de valores aprobados por el Concejo Municipal, ni incluir la justificación técnica y metodológica del cálculo de cánones. Asimismo, señala que la omisión de tales elementos habría limitado el derecho de las personas interesadas a conocer integralmente el contenido del proyecto y formular observaciones informadas, lo que a su juicio habría vulnerado los principios de publicidad, participación y seguridad jurídica. Finalmente, cuestiona el alcance del reglamento por considerar que excluye a otros sectores costeros del cantón, generando una supuesta desigualdad de trato entre concesionarios. No obstante, del estudio de los antecedentes administrativos y de la documentación oficial del proceso de consulta pública se determina que la publicación cumplió con las exigencias establecidas en el artículo 43 del Código Municipal, al haber indicado el objeto del proyecto, el título del reglamento, el plazo legal de diez días hábiles para formular observaciones y el medio formal para presentarlas, tanto mediante correo electrónico institucional como por escrito ante la Secretaría del Concejo Municipal. Dichos elementos son los requisitos esenciales de validez que garantizan la efectiva apertura del proceso participativo, conforme a la jurisprudencia administrativa y al principio de instrumentalidad de las formas reconocido la Ley General de la Administración Pública. En cuanto a la omisión alegada de anexos técnicos, cabe señalar que la naturaleza de los documentos complementarios (cuadros de valores, tablas de referencia y memoria de cálculo) no constituye parte integrante del texto reglamentario, sino que se trata de insumos técnicos que sirven de fundamento al acto, los cuales se encuentran disponibles para su consulta en la Secretaría Municipal y en los archivos del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, tal como se informó en las publicaciones respectivas. Por tanto, no se configura vulneración alguna al derecho de información ni al principio de transparencia administrativa, habida cuenta de que el procedimiento se ejecutó en conformidad con los parámetros legales y se garantizó el acceso público a los antecedentes del proyecto. Tampoco prospera el alegato de violación al principio de igualdad entre concesionarios, pues el reglamento publicado se circunscribe a Playa San Miguel en virtud de un mandato judicial específico contenido en la sentencia N.^o 074-2020- VI del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, que ordenó la elaboración de un reglamento técnico exclusivamente para esa zona. En consecuencia, no existe discriminación o trato desigual, sino el cumplimiento de un deber legal de ejecución parcial, ajustado al principio de legalidad. Finalmente, en relación con la supuesta vulneración de derechos constitucionales, se debe puntualizar que el procedimiento seguido cumplió con las garantías básicas del debido proceso administrativo, al haberse brindado participación a los interesados mediante un mecanismo formal de consulta pública previo a la aprobación definitiva del reglamento. La alegada falta de exhaustividad en la publicación no constituye una infracción sustancial capaz de afectar la validez del acto, puesto que no impidió ni restringió el ejercicio del derecho de oposición o de manifestación de criterio por parte de los ciudadanos. El proceso se tramitó con publicidad, transparencia y continuidad, en observancia de los principios de juridicidad, participación ciudadana y eficiencia administrativa, por lo que la oposición presentada carece de mérito jurídico y debe ser rechazada. **POR TANTO; Se acuerda:** Primero: Rechazar por improcedentes las objeciones presentadas por la Asociación de Concesionarios de Playa San Miguel, la Asociación de Concesionarios de Playa Costa de Oro Bejuco Nandayure y Johanna Briceño Hernández, portadora de la cédula de identidad 5-00327-0022, de fecha 19 de marzo de 2024, por carecer de sustento legal y no desvirtuar la validez del procedimiento reglamentario ni el contenido técnico del REGLAMENTO PARA LA

DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR VIGENTE PLAYA SAN MIGUEL, cuyo texto en consulta no vinculante fue publicado en La Gaceta número 42 del 5 de marzo del 2024. **Segundo:** EL CONCEJO MUNICIPAL DE NANDAYURE, CON DISPENSA DE TRAMITE DE COMISION, EN EJERCICIO DE SUS COMPETENCIAS DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 43, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 13 INCISO c) DEL CÓDIGO MUNICIPAL, ACUERDA APROBAR EN DEFINITIVA EL TEXTO DEL REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR VIGENTE PLAYA SAN MIGUEL. **Tercero:** Notifíquese el presente acuerdo a la Alcaldía Municipal, a la Unidad Jurídica, al Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, en cumplimiento de la sentencia N.º 074-2020-VI del, y a los administrados objetantes al medio señalado para atender notificaciones. **Cuarto:** Ordenar su segunda publicación de forma íntegra en el Diario Oficial La Gaceta, de conformidad con el artículo 43 del Código Municipal, momento a partir del cual entrará en vigor el “Reglamento Técnico para el cobro del canon a los concesionarios y permisionarios de la zona marítimo terrestre de Playa San Miguel en Bejuco de Nandayure, Guanacaste”, en cumplimiento de la sentencia N.º 074- 2020-VI del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. **Quinto:** Evocar la comisión especial del reglamento para la determinación del Canon de Concesión de ZMT para el Plan Regulador Vigente de Playa San Miguel, todo lo relacionado con este tema y **Sexto:** El texto a publicar es el siguiente. Se somete a votación y los regidores votantes manifiestan estar a favor de la moción, por lo que el Concejo Municipal **Acuerda:** **Primero:** Aprobar la moción presentada, **Segundo:** notifíquese a las partes antes indicadas. Comuníquese. Aprobado por unanimidad con cinco votos positivos de los regidores propietarios **Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Johan Talí Salinas Rosales, Georgina Odilia Quesada Brenes y los regidores suplentes en ejercicio Carlos Morera Peralta, Mauren Vanessa Rodríguez Cruz.** ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN.

REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR VIGENTE PLAYA SAN MIGUEL

I. Antecedentes.

1. *La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N°6043, en su artículo tercero establece que “El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva.”*
2. *El artículo 48 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, establece que le “corresponderá a la respectiva municipalidad percibir los cánones por concepto de las concesiones que otorgue”.*
3. *Según los artículos 50, 51 y 51bis del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (así reformado mediante Decreto N°37278-MP-H-T-DDL), autoriza a las Municipalidades para que, mediante la oficina de valoraciones, o a través de una Federación, o personal externo, pueda realizar la valoración de los terrenos de la zona marítimo terrestre bajo su administración, para la determinación del canon.*
4. *Que mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta N°120 del 04 de julio del 2018 la Municipalidad de Nandayure oficializó la Plataforma de Valores por zonas homogéneas para el Cantón, la cual es la base para la determinación del valor de los terrenos en zona marítimo terrestre, de conformidad con el artículo 50 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo*



Terrestre.

5. Según el artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la zona marítimo terrestre (así reformado mediante Decreto N°37882-MP-H-TUR) la municipalidad podrá regular el porcentaje para calcular el canon mediante un reglamento técnicamente fundamentado.

II. Introducción.

La actualización de los valores de los terrenos en la zona marítimo terrestre con base en la Plataforma de Valores por Zona Homogéneas del Cantón de Nandayure, refleja el valor económico real de los terrenos desde una perspectiva técnica, con lo que se garantiza que la Municipalidad cumple y aplica lo establecido por la Ley 6043. Sin embargo, la aplicación del porcentaje establecido en la norma general, teniendo en cuenta los nuevos valores, causa un efecto de incremento desproporcionado sobre los nuevos cánones, provocando la inconformidad y pérdida de atractivo para la inversión en la zona costera del cantón.

Por tal razón, el presente reglamento es una propuesta enfocada en una política ajustada a la realidad económica del cantón y del país. Los porcentajes propuestos para el canon procuran una mejor aceptación por parte de los concesionarios por ser incrementos más razonables en función de los avalúos actuales, mantienen la proporcionalidad establecida en la norma general para los distintos usos y en conclusión se puede asegurar que el costo social que se proyecta con esta propuesta es positivo, ya que garantiza el incremento del ingreso municipal por concepto del canon a la vez que se preserva el atractivo de la zona marítimo terrestre para el desarrollo de las actividades residenciales, turísticas y comercial.

III. 'Reglamento para la determinación del canon por concesión en zona marítimo terrestre'

Artículo 1. La presente reglamentación tiene como fin determinar el porcentaje a aplicar para el cálculo anual del canon derivado de una concesión de la zona marítimo terrestre.

Artículo 2. Este reglamento formará parte integral del Plan Regulador de Playa San Miguel, tal y como lo establece el artículo 49 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 3. El cobro del canon por concesión en zona marítimo terrestre se hará de forma anual de conformidad con el artículo 51 bis del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 4. En el supuesto de atraso o falta de pago del canon por concesión en la zona marítimo terrestre, la Municipalidad con base en la tasa calculada para este fin, cobrará los intereses correspondientes, sin perjuicio de aplicar la sanción prevista en el inciso a) del artículo 53 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 5. Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre se regularán aplicando los siguientes porcentajes:

Uso Alojamiento Turístico 1.50%

Uso habitacional 1.25%

Uso Residencial Turístico o Recreativo 1.50%

Uso comercial Industrial, minero o extractivo 1.75%

Zona Institucional 1.50%

Artículo 6. En el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona y sólo cuando se trate de concesiones destinadas exclusivamente a vivienda para residentes locales, la Municipalidad podrá calcular el canon con base en el 0.25% del valor del avalúo de conformidad con el artículo 52 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo terrestre.

Artículo 7. El porcentaje del canon fijado mediante el artículo 5 de este reglamento aplicará únicamente sobre avalúos que adquieran su firmeza a partir de la publicación de este reglamento.

Artículo 8. El canon podrá ajustarse cada vez se ajusten los valores en las zonas homogéneas en la zona planificada, garantizando el atractivo para la inversión privada y a la vez

protegiendo el equilibrio y la fortaleza de las finanzas municipales.

ANEXO

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA PARA EL COBRO DEL CANON

Para la justificación técnica del canon a cobrar se utilizó la metodología aplicada para la evaluación financiera de proyectos, de tal manera que se determinara si el canon a cobrar por uso en la zona planificada es el pertinente para garantizar una gestión financiera sana en la zona marítimo terrestre.

Metodología:

En primera instancia consideró la municipalidad disminuir el canon en un 62% del porcentaje vigente, aplicándolo con base en la nueva plataforma de valores a las concesiones por uso. Para el cálculo de los ingresos reales que financiaran las inversiones del Plan, se consideró el 40% de los ingresos totales únicamente, de acuerdo a la Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento. Se consideró un cambio en la plataforma de valores con un factor de 0.05 anual acumulado de inflación al quinto año (0.20). Esto debido al cambio que debe hacerse en la plataforma cada cinco años. Los ingresos por usos se proyectaron a diez años.

Se estructuró una matriz de inversiones necesarias para poner en óptimas condiciones la zona planificada para la inversión y uso de los turistas. Las inversiones que se consideraron son las determinadas por el Departamento de ingeniería de la Municipalidad y de La Oficina de ZMT. Además, se consideró estructurar el gasto corriente de la Oficina de la Zona Marítimo Terrestre e inversiones en equipos para el mejor funcionamiento de la oficina y para una mejor gestión de la ZMT. Los gastos fueron proyectados a diez años, en el cual se consideró un factor por inflación del 0.062. Adicionalmente se consideró un 6.20% de imprevistos para el ajuste de cambios inesperados en los precios de las inversiones y el gasto.

Al final se estructuró un flujo de caja que permitió observar la pertinencia del porcentaje del canon propuesto para cobrar en la zona planificada. Se aplicaron al flujo de caja el cálculo de tres indicadores complementarios para evaluar la viabilidad de la decisión del canon a cobrar, a saber: VAN (Valor Actual Neto), TIR (Tasa Interna de Retorno) y la Razón Beneficio / Costo. Las ecuaciones utilizadas para el cálculo de estos tres indicadores son:

a) Para el cálculo del VAN y la TIR se utilizó la siguiente ecuación:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t} - I_0$$

V_t representa los flujos de caja en cada periodo t.

I_0 es el valor del desembolso inicial de la inversión.

n es el número de periodos considerado.

k, d o TIR es el tipo de interés.

b) Para el cálculo de la relación Beneficio / Costo se utilizó la ecuación:

$$\text{Tasa Beneficio - Costo} = \frac{\text{Valor Presente de los Beneficios}}{\text{Valor Presente de los Costos}}$$

Este cálculo se realizó a una tasa de Costo de Capital de 6.20%, similar a la Tasa Básica Pasiva emitida por el Banco Central al 28 de marzo de 2019.

Anulado

Error de impresión

Anulado

Error de impresión

Anulado

Error de impresión

Anulado

Error de impresión

UTILMA LÍNEA



Los resultados del modelo fueron los siguientes:

| INDICADOR | VALOR |
|-------------------------|---------------|
| VAN | 50,191,718.46 |
| TIR | 20.09 % |
| Razón Beneficio / Costo | 1.19 |

Los resultados del modelo permiten observar que el canon a cobrar cubre las necesidades de inversión y el gasto corriente, y permite una protección significativa de las finanzas municipales. Por tanto, es factible la aplicación de esta disminución en el porcentaje del canon.

Para que el proyecto sea viable el VAN debe ser positivo, la TIR debe superar la tasa de costo de capital y la Razón Beneficio/Costo debe ser mayor que 1. Por tanto, el análisis del flujo de caja de este plan regulador cumple con todas estas condiciones.

Las condiciones y supuestos que deben prevalecer para garantizar los resultados de los indicadores son las siguientes:

- a) La gestión del cobro del Canon debe ser eficiente. Es decir, se debe lograr el máximo (100%) de la recaudación.
- b) La gestión financiera del dinero recaudado debe ser eficiente.
- c) Las condiciones de la economía nacional son estables, similares al momento del cálculo.
- d) Las inversiones planificadas se realizan en tiempo.

| CONCEPTO | AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 | AÑO 5 | AÑO 6 | AÑO 7 | AÑO 8 | AÑO 9 | AÑO 10 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| INGRESOS INCREMENTALES | 648 171 199,46 | 648 171 199,46 | 648 171 199,46 | 648 171 199,46 | 648 171 199,46 | 648 171 199,46 | 648 171 199,46 | 648 171 199,46 | 648 171 199,46 | 648 171 199,46 |
| Ingresos incrementales por 40% canon uso comercial | \$327 600,00 | \$327 600,00 | \$327 600,00 | \$327 600,00 | \$327 600,00 | \$327 600,00 | \$327 600,00 | \$327 600,00 | \$327 600,00 | \$327 600,00 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso residencial | €40 925 063,84 | €40 925 063,84 | €40 925 063,84 | €40 925 063,84 | €40 925 063,84 | €40 925 063,84 | €40 925 063,84 | €40 925 063,84 | €40 925 063,84 | €40 925 063,84 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso escasos recursos | €589 110,12 | €589 110,12 | €589 110,12 | €589 110,12 | €589 110,12 | €589 110,12 | €589 110,12 | €589 110,12 | €589 110,12 | €589 110,12 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso habitacional | €1 730 274,05 | €1 730 274,05 | €1 730 274,05 | €1 730 274,05 | €1 730 274,05 | €1 730 274,05 | €1 730 274,05 | €1 730 274,05 | €1 730 274,05 | €1 730 274,05 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso almacén | €3 720 919,60 | €3 720 919,60 | €3 720 919,60 | €3 720 919,60 | €3 720 919,60 | €3 720 919,60 | €3 720 919,60 | €3 720 919,60 | €3 720 919,60 | €3 720 919,60 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso camping | €720 046,30 | €720 046,30 | €720 046,30 | €720 046,30 | €720 046,30 | €720 046,30 | €720 046,30 | €720 046,30 | €720 046,30 | €720 046,30 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso institucional | €296 235,51 | €296 235,51 | €296 235,51 | €296 235,51 | €296 235,51 | €296 235,51 | €296 235,51 | €296 235,51 | €296 235,51 | €296 235,51 |
| TOTAL DE INGRESOS INCREMENTALES | 648 171 199,46 |
| EGRESOS INCREMENTALES | | | | | | | | | | |
| OBRA DE INFRAESTRUCTURA | | | | | | | | | | |
| Aceras | | | | | | | | | | |
| Tratamiento superficial T51 Playa Coyote | | | | | | | | | | |
| Cunetas | | | | | | | | | | |
| Alcantarillas | | | | | | | | | | |
| OTRAS INVERSIONES Y COSTOS | | | | | | | | | | |
| SALARIOS | €9 975 035,88 | €10 593 469,20 | €11 209 284,36 | €11 947 801,99 | €12 688 565,72 | €13 475 256,79 | €14 310 222,71 | €15 197 987,52 | €16 140 262,75 | €17 140 959,04 |
| EXTRAS | €286 716,26 | €304 492,67 | €328 371,22 | €343 420,23 | €364 712,29 | €387 324,45 | €411 338,56 | €436 841,55 | €463 925,73 | €492 685,13 |
| CONT PATRÓNIAL A CCSS | €716 790,66 | €761 231,66 | €808 428,00 | €830 560,58 | €911 780,72 | €968 311,12 | €1 028 346,41 | €1 092 103,89 | €1 159 814,33 | €1 231 722,82 |
| CONT BANCO PROPULAR | €43 007,44 | €45 679,30 | €48 505,68 | €51 513,03 | €54 706,84 | €58 098,67 | €61 700,78 | €65 526,23 | €69 588,06 | €73 503,37 |
| CONT PENSIONES CCSS | €430 074,39 | €456 739,01 | €481 100,82 | €510 130,35 | €547 068,43 | €579 980,22 | €610 992,00 | €642 960,00 | €674 880,00 | €705 336,69 |
| APORTE REG OBLIGATORIO DE PENSIONES | €143 074,38 | €150 130,35 | €161 699,53 | €168 100,82 | €176 992,22 | €184 992,22 | €193 992,22 | €203 695,28 | €218 420,78 | €231 952,87 |
| APORTE REG OBLIGATORIO FCS | €143 074,38 | €150 130,35 | €161 699,53 | €168 100,82 | €176 992,22 | €184 992,22 | €193 992,22 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 |
| CONT FONDOS ADMIN ENTES PRIVADOS | €430 074,39 | €456 739,01 | €485 056,82 | €510 130,35 | €547 068,43 | €580 986,67 | €612 007,89 | €655 262,33 | €686 888,60 | €739 033,69 |
| ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO | €430 074,39 | €456 739,01 | €485 056,82 | €510 130,35 | €547 068,43 | €580 986,67 | €612 007,89 | €655 262,33 | €686 888,60 | €739 033,69 |
| SERVICIO ENERGIA ELECTRICA | €57 343,25 | €60 896,53 | €64 674,24 | €68 684,05 | €72 042,46 | €77 464,89 | €82 267,71 | €87 368,31 | €92 785,15 | €98 537,83 |
| SER DE CORREOS | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| SERV DE COMUNICACION | €286 716,26 | €304 492,67 | €328 371,22 | €343 420,23 | €364 712,29 | €387 324,45 | €411 338,56 | €436 841,55 | €463 925,73 | €492 685,13 |
| OTROS SERVICIOS BASICOS | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| INFORMACION | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| PUBLICIDAD Y PROPAGANDA | €286 716,26 | €304 492,67 | €328 371,22 | €343 420,23 | €364 712,29 | €387 324,45 | €411 338,56 | €436 841,55 | €463 925,73 | €492 685,13 |
| IMPRESIÓN Y ENCUADERNADO | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| SERVICIOS JURIDICOS | €860 148,79 | €931 478,01 | €970 131,63 | €1 030 460,70 | €1 094 136,86 | €1 161 973,74 | €1 230 013,59 | €1 310 544,28 | €1 391 851,10 | €1 478 300,00 |
| SERVICIOS DE INGENIERIA | €573 432,53 | €608 985,82 | €643 100,82 | €678 100,82 | €713 100,82 | €750 992,00 | €787 992,00 | €821 992,00 | €857 892,00 | €887 378,25 |
| SERVICIOS DE CONSTRUCCION | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| OTROS SERV DE GESTION Y APOYO | €73 323,53 | €80 985,84 | €845 442,82 | €886 840,46 | €929 424,57 | €974 648,90 | €1 022 674,43 | €1 073 683,11 | €1 127 851,46 | €1 185 378,25 |
| TRANSPORTES DENTRO DEL PAIS | €860 148,88 | €91 342,80 | €97 011,36 | €108 026,07 | €118 041,69 | €116 197,33 | €124 401,57 | €131 032,47 | €139 177,72 | €147 806,74 |
| VIATICOS | €286 716,26 | €304 492,67 | €328 371,22 | €343 420,23 | €364 712,29 | €387 324,45 | €411 338,56 | €436 841,55 | €463 925,73 | €492 685,13 |
| ACTIVIDADES PROTOCOLARIAS | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| SEGUROS | €430 074,39 | €456 739,01 | €485 056,82 | €510 130,35 | €547 068,43 | €580 986,67 | €617 007,89 | €655 262,33 | €695 886,60 | €739 035,69 |
| MANTENIMIENTO Y REP EQUIPO DE TRANSPORTE | €860 148,88 | €91 342,80 | €97 011,36 | €108 026,07 | €118 041,69 | €116 197,33 | €124 401,57 | €131 032,47 | €139 177,72 | €147 806,74 |
| DESPERDICIOS | €286 716,26 | €304 492,67 | €328 371,22 | €343 420,23 | €364 712,29 | €387 324,45 | €411 338,56 | €436 841,55 | €463 925,73 | €492 685,13 |
| COMPRAS STILES | €430 074,39 | €456 739,01 | €485 056,82 | €510 130,35 | €547 068,43 | €580 986,67 | €617 007,89 | €655 262,33 | €695 886,60 | €739 033,69 |
| TINTAS PINTURAS Y DILUYENTES | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| ALIMENTOS Y BEBIDAS | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| OTROS PRODUCTOS QUIMICOS | €860 148,88 | €91 347,00 | €97 011,36 | €108 026,07 | €118 041,69 | €116 197,33 | €124 401,57 | €131 032,47 | €139 177,72 | €147 806,74 |
| MATERIALES Y PROD ELECTRICOS Y COMPUT | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| OTRAS MATERIAS E INSTRUMENTOS | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| REPUESTOS Y ACCESORIOS | €286 716,26 | €304 492,67 | €328 371,22 | €343 420,23 | €364 712,29 | €387 324,45 | €411 338,56 | €436 841,55 | €463 925,73 | €492 685,13 |
| UTILES Y MATERIALES DE OFICINA Y COMPUTO | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| PRODUCTOS DE PAPEL CARTON E IMPRESOS | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| TEXTILES Y VESTUARIOS | €143 358,13 | €152 246,34 | €161 685,61 | €171 710,12 | €182 356,14 | €193 662,92 | €203 695,28 | €218 420,78 | €234 344,56 | €246 344,56 |
| UTILES Y MATERIALES DE LIMPIEZA | €860 148,88 | €91 347,00 | €97 011,36 | €108 026,07 | €118 041,69 | €116 197,33 | €124 401,57 | €131 032,47 | €139 177,72 | €147 806,74 |

| TABLA INTERNA DE RETORNO (TIR) | |
|--------------------------------|-----------------|
| Tasa de Descuento | VAN |
| 0 % | €148 259 523,08 |
| 5 % | €90 366 250,36 |
| 10 % | €50 191 718,46 |
| 15 % | €21 460 773,95 |
| 20 % | €342 867,74 |
| 25 % | -€15 570 489,25 |

INCIDENCIA DE RAZÓN DE ANULACIÓN

Por este medio hago constar que se anula el folio N°215 frente, del presente libro de actas legal del Concejo Municipal perteneciente al tomo N°42 del año 2025, por el motivo error de impresión, dado a que la imagen se sobre pone en el cuadro de arriba. Por lo consiguiente se continua con la impresión del acta.

**Laura María Naranjo Castillo
SECRETARÍA
Ssecretaria a.i del Concejo Municipal**



Los resultados del modelo fueron los siguientes:

INDICADOR **VALOR**

| | |
|-----|---------------|
| VAN | 50,191,718.46 |
|-----|---------------|

| | |
|-----|---------|
| TIR | 20.09 % |
|-----|---------|

| | |
|-------------------------|------|
| Razón Beneficio / Costo | 1.19 |
|-------------------------|------|

Los resultados del modelo permiten observar que el canon a cobrar cubre las necesidades de inversión y el gasto corriente, y permite una protección significativa de las finanzas municipales. Por tanto, es factible la aplicación de esta disminución en el porcentaje del canon.

Para que el proyecto sea viable el VAN debe ser positivo, la TIR debe superar la tasa de costo de capital y la Razón Beneficio/Costo debe ser mayor que 1. Por tanto, el análisis del flujo de caja de este plan regulador cumple con todas estas condiciones.

Las condiciones y supuestos que deben prevalecer para garantizar los resultados de los indicadores son las siguientes:

- La gestión del cobro del Canon debe ser eficiente. Es decir, se debe lograr el máximo (100 %) de la recaudación.*
- La gestión financiera del dinero recaudado debe ser eficiente.*
- Las condiciones de la economía nacional son estables, similares al momento del cálculo.*
- Las inversiones planificadas se realizan en tiempo.*

| CONCEPTO | ANIO 1 | ANIO 2 | ANIO 3 | ANIO 4 | ANIO 5 | ANIO 6 | ANIO 7 | ANIO 8 | ANIO 9 | ANIO 10 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| INGRESOS INCREMENTALES | \$18,119,46 | \$18,119,46 | \$18,119,46 | \$18,119,46 | \$18,119,46 | \$18,119,46 | \$18,119,46 | \$18,119,46 | \$18,119,46 | \$18,119,46 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso comercial | \$3,277,600,00 | \$3,277,600,00 | \$3,277,600,00 | \$3,277,600,00 | \$3,277,600,00 | \$3,277,600,00 | \$3,277,600,00 | \$3,277,600,00 | \$3,277,600,00 | \$3,277,600,00 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso residencial | \$6,055,240,00 | \$6,055,240,00 | \$6,055,240,00 | \$6,055,240,00 | \$6,055,240,00 | \$6,055,240,00 | \$6,055,240,00 | \$6,055,240,00 | \$6,055,240,00 | \$6,055,240,00 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso escuelas recursos | \$5,891,110,12 | \$5,891,110,12 | \$5,891,110,12 | \$5,891,110,12 | \$5,891,110,12 | \$5,891,110,12 | \$5,891,110,12 | \$5,891,110,12 | \$5,891,110,12 | \$5,891,110,12 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso habitaciones | \$1,730,224,08 | \$1,730,224,08 | \$1,730,224,08 | \$1,730,224,08 | \$1,730,224,08 | \$1,730,224,08 | \$1,730,224,08 | \$1,730,224,08 | \$1,730,224,08 | \$1,730,224,08 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso servicios | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso campamento | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 | \$7,30,046,30 |
| ingresos incrementales por 40% canon uso profesionales | \$2,986,255,51 | \$2,986,255,51 | \$2,986,255,51 | \$2,986,255,51 | \$2,986,255,51 | \$2,986,255,51 | \$2,986,255,51 | \$2,986,255,51 | \$2,986,255,51 | \$2,986,255,51 |
| TOTAL DE INGRESOS INCREMENTALES | \$68,711,199,46 | \$68,711,199,46 | \$68,711,199,46 | \$68,711,199,46 | \$68,711,199,46 | \$68,711,199,46 | \$68,711,199,46 | \$68,711,199,46 | \$68,711,199,46 | \$68,711,199,46 |
| EGRESOS INCREMENTALES | | | | | | | | | | |
| DESPERDICIOS | | | | | | | | | | |
| EXTRAS | \$9,975,055,80 | \$10,934,488,10 | \$11,910,280,30 | \$11,947,803,99 | \$12,688,565,72 | \$13,475,296,79 | \$14,210,220,71 | \$15,197,987,52 | \$16,140,262,75 | \$17,140,959,04 |
| CONT. PATRÓNIAL Y ALQUILER | \$286,716,26 | \$302,452,07 | \$322,271,22 | \$342,190,37 | \$362,110,52 | \$382,030,67 | \$402,950,82 | \$423,871,07 | \$444,791,32 | \$465,689,53 |
| CONT. PENSIONES CCSS | \$710,790,66 | \$761,291,68 | \$828,042,04 | \$858,950,38 | \$891,780,72 | \$908,611,07 | \$1,028,346,01 | \$1,092,104,89 | \$1,159,810,34 | \$1,211,521,23 |
| APORTES REG. OBLIGATORIO DE PENSIONES | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| APORTES FONDOS ADINN ENTES PRIVADOS | \$420,074,39 | \$456,739,01 | \$489,058,82 | \$515,320,34 | \$545,712,09 | \$578,324,45 | \$611,238,36 | \$646,941,53 | \$649,929,23 | \$692,689,13 |
| SERVICIOS EN MATERIALES Y EQUIPO | \$450,074,39 | \$456,739,01 | \$489,058,82 | \$515,320,34 | \$545,712,09 | \$578,324,45 | \$611,238,36 | \$646,941,53 | \$649,929,23 | \$692,689,13 |
| SERVICIOS EN PERSONAL TÉCNICA | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| SER. DE CORREOS | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| TRANSPORTES Y COMUNICACION | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| OTROS SERVICIOS BÁSICOS | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| INFORMACION | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| PLANEACION Y PREPARACION | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| IMPRESION Y VENCIENDO | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| IMPRESION Y VENCIENDO | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| DETALLE DE EXPENDITOS | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS | \$66,014,88 | \$93,547,96 | \$109,051,01 | \$125,464,06 | \$142,871,12 | \$162,278,18 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 |
| MATERIALES Y PRODUTOS ELECTRONICOS TELEFONICOS Y COMPUT | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| OTROS MATERIALES Y PRODUCTOS DE USO EN LA CONSTRUC | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| HERMOSITAS E INSTRUMENTOS | \$500,000,00 | \$538,000,00 | \$539,333,20 | \$539,333,10 | \$540,666,10 | \$542,000,00 | \$543,333,10 | \$544,666,10 | \$546,000,00 | \$547,333,10 |
| UTILES Y MATERIALES DE OFICINA Y COMPUTO | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| PRODUCTOS DE PAPEL CARTON E IMPRESOS | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| UTILES Y MATERIALES DE LIMPIEZA | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| UTILES Y MATERIALES DE REPARTO Y SEGURIDAD | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| OTROS MATERIALES Y SUMINISTROS | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| EQUIPO DE COMUNICACION | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| EQUIPO Y MOVILARIO DE OFICINA | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| EQUIPO DE PROGRAMAS DE COMPUTO | \$143,359,13 | \$152,246,84 | \$163,665,61 | \$171,710,12 | \$182,356,14 | \$193,662,22 | \$205,689,49 | \$218,420,78 | \$223,962,87 | \$246,344,56 |
| TOTAL EGRESOS INCREMENTALES | \$20,558,181,69 | \$21,826,150,57 | \$23,181,495,48 | \$24,618,748,41 | \$26,145,110,61 | \$27,766,107,68 | \$29,487,606,10 | \$31,315,617,95 | \$33,257,419,00 | \$35,319,379,08 |
| CAUDOS DE CAJA ANUALES | \$22,517,385,57 | \$26,343,049,01 | \$28,989,103,78 | \$32,552,451,00 | \$32,026,088,65 | \$38,039,318,17 | \$38,332,922,99 | \$26,489,602,40 | \$24,489,604,41 | \$22,489,604,41 |

| TABLA VALOR ACTUAL NETO (VAN) | | | |
|-------------------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| AÑOS | FNE | (1+i) ⁿ | FNE/(1+i) ⁿ |
| Inv Inicial | -€108 150 000,00 | | -€108 150 000,00 |
| 1 | €27 617 385,57 | 1,10 | €25 106 714,15 |
| 2 | €26 843 049,10 | 1,21 | €21 771 114,96 |
| 3 | €24 989 703,78 | 1,33 | €18 775 134,32 |
| 4 | €23 552 451,05 | 1,46 | €16 080 640,97 |
| 5 | €22 026 088,65 | 1,61 | €13 676 468,11 |
| 6 | €20 039 331,67 | 1,77 | €11 956 419,60 |
| 7 | €28 317 832,99 | 1,95 | €14 531 525,89 |
| 8 | €26 489 601,40 | 2,14 | €12 357 594,55 |
| 9 | €24 548 019,45 | 2,36 | €10 410 756,58 |
| 10 | €22 486 059,41 | 2,59 | €8 669 349,31 |
| TOTAL | | | €50 191 718,46 |

VAN= €50 191 718,46

| TASA INTERNA DE RETORNO (TIR) | |
|-------------------------------|-----------------|
| Tasa de Descuento | VAN |
| 0 % | €148 259 523,08 |
| 5 % | €90 366 250,36 |
| 10 % | €50 191 718,46 |
| 15 % | €21 460 773,95 |
| 20 % | €342 867,74 |
| 25 % | -€15 570 489,25 |
| 30 % | -€27 835 498,07 |
| 35 % | -€37 483 308,79 |
| 40 % | -€45 213 280,46 |
| 45 % | -€51 510 101,73 |
| 50 % | -€56 716 489,81 |

TIR= 20,09 %

| Relación Beneficio/Costo. | |
|---------------------------|-----------------|
| Ingresos | €318 668 052,04 |
| Costos | €160 326 333,59 |
| Costos + Inversión | €268 476 333,59 |
| B/C | 1,19 |

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Presidente Municipal, comenta, En este caso, compañeros, como se trataba de un punto único, hemos, ya hecho la votación, la deliberación y demás, entonces, al ser las 15:40 minutos de hoy 24 de octubre del 2025, damos por finalizada la sesión extraordinaria N°E 41-2025.

Concluye la sesión a las 15 horas 40 minutos.

Karla Tatiana Baltodano Sequeira
Presidente Municipal



Laura María Naranjo Castillo
Secretaria a.i Concejo Municipal



ACTA N° 78-2025

ACTA NÚMERO SETENTA Y OCHO DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE NANDAYURE, EL VEINTISIETE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO A LAS DIECISIETE HORAS.

MIEMBROS PRESENTES:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| Señora Karla Tatiana Baltodano Sequeira | Presidente Municipal |
| Señor Pedro Andrés Mesén Fernández | Vicepresidente Municipal |
| Señor Johan Talí Salinas Rosales | Regidor Propietario |
| Señora Elsa Gabriela Torres Montiel | Regidora Propietaria |
| Señora Georgina Odilia Quesada Brenes | Regidora Propietaria |
| Señor Wagner Borbón Cambronero | Regidor Suplente |
| Señora Yoselyn Tatiana Cambronero Mora | Regidora Suplente en ejercicio |
| Señora Mauren Vanessa Rodríguez Cruz | Regidora Suplente |
| Señor Carlos Morera Peralta | Regidor Suplente |
| Señora Irene Sofía Fajardo Sequeira | Síndica Propietaria |
| Señor Juan Bautista Gómez Fonseca | Síndico Propietario |
| Señor Álvaro Alvarado Enríquez | Síndico Suplente |
| Señora Milagro González Ramírez | Síndica Suplente en ejercicio |
| Señora Mery James Batista Castro | Síndica Suplente |
| Señor Teddy Osvaldo Zúñiga Sánchez | Alcalde Municipal |
| Señora Laura María Naranjo Castillo | Secretaria a.i del Concejo Municipal |

AUSENTES:

- | | |
|---|---------------------|
| Señora Nuria Reyes Quirós | Regidora Suplente |
| Señorita Yeimi Dayeli Contreras Artavia | Síndica Propietaria |
| Señor Rubén Alexis Palma Bermúdez | Síndico Propietario |
| Señor Carlos Antonio Cortés Cordero | Síndico Propietario |