

ACTA N°E55-2026

**ACTA NÚMERO CINCUENTA Y CINCO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA
CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE NANDAYURE, EL DÍA
DIESCISIETE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTISÉIS A LAS DIECISIETE HORAS.**

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 Yoselyn Tatiana Cambornero Mora	Regidor Suplente
Señora Mauren Rodríguez Cruz	Regidor Suplente en ejercicio
Señora Irene Sofía Fajardo Sequeira	Síndica Propietaria
Señor Álavaro Alvarado Enríquez	Síndico Suplente
Señora Milagro González Ramírez	Síndica Suplente en ejercicio
Señora Mery James Batista Castro	Síndica Suplente
Señor Teddy Osvaldo Zuñiga Sánchez	Alcalde Municipal
Señorita Kenia Morales Estrada	Secretaria a.i del Concejo Municipal

AUSENTES:

Señor Pedro Andrés Mesén Fernández	Vicepresidente Municipal
Señora Elsa Gabriela Torres Montiel	Regidora Propietaria
Señora Nuria Reyes Quirós	Regidora Suplente
Señor Carlos Morera Peralta	Regidor Suplente
Señorita Yeimy Dayeli Contreras Artavia	Síndica Propietaria
Señor Rubén Alexis Palma Bermúdez	Síndico Propietario
Señor Juan Bautista Gómez Fonseca	Síndico Propietario
Señor Carlos Antonio Cortés Cordero	Síndico Propietario
Señora Adriana Quirós Solís	Síndica Propietaria
Señor Marco Stíven Cortés Castillo	Síndico Suplente
Señora Graciela Alvarado Navarro	Síndica Suplente
Señor José Ángel López Vásquez	Síndico Suplente

Asistentes por invitación:

La Sra. Katherine Duran Tenorio
El Sr. Sergio José Guido Villegas

Esta sesión fue programada en el inciso 3) del artículo IX de la sesión ordinaria N°109, celebrada el 1° de junio de 2026 con el fin de realizar Sesión extraordinaria para atender en audiencia La empresa de Destra Law Brisbane Legal Service, que viene en relación a dos lotes: el lote 35 de playa San Miguel y el lote 23 de playa Coyote.

Comprobado el quórum se inicia la sesión presidida por la presidente Municipal, Karla Tatiana Baltodano Sequeira, con base en el siguiente orden del día:

Punto Único:

Artículo I.

- Lectura y aprobación del Orden del día

Artículo II.

- Audiencias

La empresa de Destra Law Brisbane Legal Service, que viene en relación a dos lotes: el lote 35 de playa San Miguel y el lote 23 de playa Coyote.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Presidente Municipal, indica, buenas tardes, estimados compañeros regidores, síndicos, personas invitadas el día de hoy a la audiencia, seguidores de las redes sociales, vamos a dar inicio a la sesión extraordinaria número 55-2026, al ser las 4.45 minutos de hoy 17 de junio del 2026. Para el día de hoy contamos con los regidores votantes, la señora Georgina Quesada Brenes, Mauren Rodríguez Cruz, Johan Talí Salinas Rosales, Karla Baltodano Sequeira. Vamos a proceder a la comprobación del quórum con la participación de cuatro regidores se comprueba el quórum. Vamos a hacer una pequeña oración antes de iniciar, vamos a pedirle a doña Milagro que nos ayude, OK, entonces usted Alvarito ayúdenos con la oración. *Fin de la intervención*-----

Oración a cargo del Señor Alvaro Alvarado Enriquez.

Punto Único:

ARTICULO I

Orden del día

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Presidente Municipal indica, a partir de este momento compañeros vamos a hacer lo que es la lectura del orden del día. Orden del día sesión extraordinaria N°E 55 a celebrarse hoy 17 de junio del 2026 al ser las 5, perdón las 4:45 minutos en el salón de sesiones del Concejo Municipal de Nandayure. En el artículo I es la lectura y la aprobación del orden del día, En el artículo II hoy tenemos audiencia por parte de la empresa de Destra Law Brisbane Legal Service, entonces viene en relación a dos lotes: el lote 35 de playa San Miguel y el lote 23 de playa Coyote. Es el único punto del orden del día, entonces voy a someterlo a votación a partir de este momento, compañeros, aprobado por cuatro votos positivos y queda definitivamente aprobado por cuatro votos positivos. *Fin del artículo I*-----

ARTICULO II

Audiencias

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira, Presidente Municipal, indica, a partir de este momento vamos a darles el espacio, no sé si ustedes requieren de audiovisual, la pantalla o no lo van a hacer, entonces está este curul importante que se puedan presentar para efectos del acta y si quieren hacen toda la explicación y después si hay consultas podríamos ir viéndolas y demás El Sr. Sergio Guido Vilelgas, comenta, bueno, muy buenas tardes, muchísimas gracias por este espacio mi nombre es Sergio Guido Villegas, mi cédula es 110300630, yo soy abogado y soy el

apoderado especial administrativo de las dos sociedades que en su momento se otorgaron la concesión, una de ellas se llama Block Island Investments y la otra se llama Giant of the Woods. Giant of the Woods es la que en su momento tenía una concesión de lote 23 y Block Island es la del lote 35; entonces creo que tal vez lo que, bueno, primero quiero, además de agradecerles, quiero simplemente manifestar que la idea nuestra es venir a exponer dos temas de Zona Marítimo Terrestre relacionados con estas dos concesionarias con el fin de tratar de llevar a cabo un desarrollo de realmente unas casas de habitación, unas residencias en estas dos playas cuya jurisdicción cae en este consejo y de acuerdo a los planes reguladores respectivos, entonces, con respecto a la primera de ellas, la del lote 35, que es la de Block Island Investments, en esta concesión que fue otorgada, venció justo antes de que pudiéramos terminar de tramitar los permisos de construcción se ha venido pagando el canon de forma regular, de hecho, incluso en su momento se pagó el canon por adelantado, se pagó dos veces, entonces en estos momentos incluso hay un canon, digámoslo así, a fondo para la Sociedad, desgraciadamente, dentro de los requisitos que impone el APC, que es la plataforma que se utiliza para los permisos de construcción, no nos dio tiempo a terminarlos de tramitar justo en ese momento venció la concesión y ahora nos encontramos en el problema de que no podemos tramitar lógicamente los permisos de construcción porque la concesión no está prorrogada, entonces, la idea de venir nosotros hoy acá es instarles de forma muy respetuosa para que ustedes tomen el acuerdo de prórroga que fue solicitada en tiempo ante el Departamento Zona Marítimo Terrestre, con los documentos que por supuesto exige el ordenamiento jurídico costarricense y que una vez que sea acordada, ojalá la prórroga de dicha concesión por el plazo de 10 años, que entiendo el que ustedes como Concejo normalmente otorgan a las sociedades concesionarias, finalmente entonces mis representados puedan llevar a cabo el proyecto que en su momento se presentó y que fue además originalmente explicado, digámoslo así, dentro del expediente esta es la exposición de los motivos y el requerimiento que respetuosamente les hacemos en representación de esta sociedad de Block Island Investments, que es la que queda en Playa San Miguel. El segundo punto es un poquito más Complejo yo preparé unas notas porque la verdad es que realmente son dos expedientes, no es uno, desde el año 2006, la sociedad Giant of the Woods hizo o firmó, perdón, un contrato de concesión; el ICT el 7 de febrero del 2007 ratificó la concesión que le fue otorgada a esta empresa y digamos, se empezó a preparar, digamos, todo el desarrollo, se hicieron actos de posesión, por supuesto, cercado, limpieza dentro de ese lote, del lote número 23, y justo antes de terminar el plazo de la concesión, una empresa cuyo nombre es SILA MR. S.A solicita una concesión a su nombre en el mismo predio, entonces, esa solicitud de concesión de alguna manera empantana un poco todo el proyecto de mi representado aquí tengo que decir dos cosas, la primera es que nosotros entendemos que en vista de que el ICT ratifica, ratifica mediante el oficio G-286-2007 de 7 de febrero de 2007, el plazo de 10 años se termina de cumplir el 6 de febrero del 2007, perdón, de 2017 y por lo tanto, entonces, cuando se recibe la solicitud de esta nueva empresa SILA MR. S.A, esta solicitud debió haberse rechazado de plano porque todavía estaba dentro del plazo en la que mi representada tenía

concesión, entonces, eso número uno. Por otro lado, el artículo 53 del reglamento de la ley de Zona Marítimo Terrestre impone la obligación a la municipalidad hacer una comunicación al concesionario antes de que la concesión vaya a vencer y ese comunicado nunca se hizo, entonces, la ausencia o la omisión de este comunicado produjo un perjuicio, lógicamente, al administrado, porque siempre actuó bajo el entendido de que su concesión vencía en febrero del 2017, sin embargo, mis representados, Giant of the Woods, sí hizo la prórroga dentro del plazo, hizo la prórroga concretamente el 12 de diciembre de 2016 y para tratar de, o para tratar de resumir y no confundirlos con tanta fecha, me permito nada más hacer unas conclusiones muy someras. La solicitud de SILA MR. S.A se presentó durante el plazo en que la concesión todavía continuaba vigente a favor de Giant of the Woods y por ello debió rechazarse de plano no sólo eso, sino que además solicita un uso que no cumple con el plan regulador; además, en el caso de que sea acogida la solicitud de prórroga que hizo mi representada, lo que solicitamos es que se le dé curso a ésta por supuesto que en caso de que no sea acogida, nosotros lo que solicitamos en este acto es que se declare la caducidad del expediente de SILA, porque han pasado no sólo más de seis meses, que es lo que establece la normativa y el reglamento, sin que este expediente se haya movido y por lo tanto, entonces esta caducidad debería declararse de oficio y también para que queden en las actas de esta sesión, quería manifestar que mi representado, en caso de que se acoja, por supuesto, la solicitud de prórroga que entendemos que se hizo en tiempo, está totalmente dispuesto a pagar retroactivamente los cánones desde la fecha en la que se trató de despojar ilegítimamente a la empresa Giants of the Woods de esta concesión finalizo nada más diciendo que además de esta solicitud que hizo esta empresa, SILA MR. S.A el ordenamiento jurídico establece un plazo de oposiciones una vez publicado el edicto y además mi representada también se opuso como les digo, este entramamiento que hay entre ambos procesos, o más bien, perdón, entre ambas solicitudes sobre ese mismo predio de data del año 2017 y afortunadamente, finalmente tenemos la oportunidad de exponer este problema frente a ustedes para que se tome una resolución al respecto y ojalá mi representado pueda continuar y finalmente construir la casa que quiere construir. Muchísimas gracias.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira Presidente Municipal, indica, No sé si alguien tiene alguna consulta o desea la palabra en este momento. Bueno, en razón de estar el día de hoy, era escucharlos y demás, nosotros pedimos dentro, lo que pedimos para la audiencia es que estuviera el encargado del departamento de Zona Marítimo Terrestre, sin embargo, no sé las razones por las que no asistió. En el caso del lote 35, yo creo que nosotros podríamos desde la comisión ir a verificar, considero que puede ser que esté ahorita en la Comisión de Zona Marítimo Terrestre. En su momento igual cuando hicimos la aprobación de esta audiencia solicitamos que se nos enviaran los expedientes, sin embargo, creo que no han llegado los expedientes Kenia, no están acá tampoco, entonces sí habría que hacer un análisis, es importante escucharlos; desde que nosotros iniciamos como consejo creemos importante que las personas puedan manifestarnos porque sí hay diferentes o varios expedientes y entonces se ha ido poco a poco, pero la tarea es bastante larga, usted me está hablando del 2017 y hay expedientes mucho más antes, 2012 y

demás, entonces creo que nos llevamos una tarea bastante importante en hacer el análisis en este momento yo no podría darle a usted ningún tipo ni de recomendación ni situación jurídica hasta no analizar; nosotros de igual manera estamos en lo que es el procedimiento de contratación de asesor legal para analizar. Considero que acá tengo uno de los compañeros de la Comisión de Zona Marítima Terrestre y podríamos nuevamente solicitar los expedientes y analizar. No sé qué le parece a usted Wagner.

El Sr. Sergio Guido Vilelgas, comenta, Tal vez lo que les. Yo entiendo que el del lote 23 es más complejo porque efectivamente hay una posición y hay efectivamente parece como un interés de un tercero. El otro lo que les pido tal vez es que nos quedamos como decimos en la puerta salida, el toro se quedó pegado en la manga, entonces ya íbamos a empezar a construir y no pudimos.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira Presidente Municipal, indica, cuando ustedes iban a iniciar que quedaron con los trámites, Sí ya tenían la solicitud de prórroga.

El Sr. Sergio Guido Vilelgas, comenta, sí, claro,

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira Presidente Municipal, indica, eso es lo que está ahorita digamos con el lote 35 es que está la solicitud de prórroga que no ha seguido el trámite para que ustedes puedan nuevamente hacer todo lo que corresponde para el proyecto de construcción.

El Sr. Sergio Guido Vilelgas, comenta, así es.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira Presidente Municipal, indica, entonces en ese expediente sí nosotros podríamos llevarlo a analizar a ver si se encuentra, como le digo, en la comisión de zona o si está en administración o en el departamento de Zona Marítima Terrestre. Creo que tal vez vamos a darle la palabra al señor alcalde.

El Sr. Teddy Osvaldo Zuñiga Sánchez, Alcalde Municipal, menciona, sí, buenas tardes yo lo que quisiera es aclarar algunos elementos técnicos y procedimentales; primero cuando un solicitante solicita una concesión y firma el contrato, establece un plazo propio para hacer las construcciones respectivas del proyecto de concesión, yo ahí lo que sí creo es que cuando se solicita una concesión y se presenta un proyecto, las personas antes de que se venza el periodo de concesión de los 10 años, debería construir más que en San Miguel, a diferencia de Coyote, si hay disponibilidad de agua como tal, entonces se tuvo que haber construido durante el plazo y no esperar la prórroga, no sé si, si es el caso de que a veces se establece y se les da la concesión, pero realmente lo que disfrutaron la concesión fueron tres o dos años, porque pasó el tiempo desde que se solicitó hasta que se terminó, entonces si es importante que allí puede haber una recomendación de parte del departamento de que se archive el expediente o que se haya presentado como tal el archive, no, no el archivo, sino la no prórroga de la concesión en razón de que no se construyó dentro del plazo y que el contrato cuando firme el concesionario, por lo general se le establece un plazo para que la persona construye; ahí sería importante que ustedes muestren la evidencia de que al momento de hacer la prórroga o hacer la solicitud de prórroga, ustedes ya habían hecho por lo menos el trámite ante el CFIA o la presentación de planos, porque ya ha pasado que otros expedientes no se les ha prorrogado la concesión porque el concesionario

tuvo el tiempo para construir y no construyó dentro del plazo como tal y en eso el departamento tiene pues ya y tiene la razón legal para decirnos a nosotros que no se prorrogue la concesión; con el otro expediente, pues si hay una oposición edicto, primero tiene que ser convocarse las partes audiencia a raíz de lo que se narren los hechos de audiencia, los argumentos como tal, se traslada un informe al Concejo Municipal y Concejo Municipal toma acuerdos según lo que usted me ha dicho, no han tenido audiencia y yo he tratado de ir sacando audiencias de otros procesos de oposición edicto, que es lo que remite el procedimiento de la Ley General Administración Pública sobre el proceso como tal, entonces ahí sí tendríamos que nosotros pasar por ese proceso y creo que uno de los elementos se lo habíamos remitido el Departamento Jurídico para que emitiera un criterio, entonces voy a ver cómo está el criterio también, pero antes de que el Concejo resuelva si tiene que, si hay una posición edicto de parte de ustedes con el otro solicitante, pues tenemos que primero proceder con la audiencia y conocer los hechos y pruebas que cada uno va a traer y pues ahí ya mandarles el informe al Concejo y que el Concejo sea el que resuelva según el procedimiento como tal, porque aunque el Concejo Municipal quiera conocer el expediente como tal, pues hay una oposición edicto y lo que determina es que se haga el proceso de audiencia, que se reciban a las partes con las pruebas, con los testigos que ellos consideren pertinentes y pues después de eso se hace un informe y se remite al Concejo y el Concejo delibera si es el órgano que va a liberar la oposición del edicto como tal, pero sí hay que hacer el proceso administrativo primero, antes de que sea resuelto por el Concejo, porque la otra parte podría decir que se incumplió el procedimiento administrativo.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira Presidente Municipal, indica, no sé si tiene algo más que indicarnos.

El Sr. Sergio Guido Vilelga, comenta, solamente tal vez me quería, yo entiendo que los plazos de la administración son complejos, quería nada más tratar de explorar la posibilidad, no sé si ustedes necesitan alguna información adicional de parte nuestra, nosotros estamos en la mayor disposición de venir cuando sea necesario, por supuesto, los administrados si necesitan más información al respecto, por supuesto que la podemos facilitar la idea un poco nuestra es tratar de desentrabar un poco y sobre todo mostrar interés en los expedientes administrativos, con el fin de que se note que hay una voluntad de los administrados de realmente desarrollar para que al final de cuentas se paguen los impuestos correspondientes y también el cantón reciba los recursos que tiene que recibir a través de la Ley de Zona Marítimo Terrestre.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira Presidente Municipal, indica, agradecerle que haya tenido el espacio para venir acá al Concejo Municipal, de igual manera hay oportunidades de que pueda puedan hacerse virtuales también las audiencias, podría ser una opción, porque imagino que vienen de lejos y demás, entonces podría ser una de las posibilidades y nos quedamos con la tarea de poder reunirnos en comisión o como corresponda con el departamento, el encargado, departamento de zona, que el día de hoy no se presentó a la audiencia y se le indicó que estuviera acá. Entonces agradecerle que estuviesen ustedes hoy el día acá. Compañeros, al

no haber ningún otro punto, al ser las 5:07 minutos de hoy 17, voy a darle la palabra al compañero Wagner antes de finalizar la sesión.

El Sr. Wagner Borbón Cambronero, comenta, nada más antes de terminar la sesión, si sería bueno que se le haga un comunicado al muchacho de por qué no vino, que nos dé una explicación. -----

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira Presidente Municipal, indica, vamos a darle la palabra al señor Alcalde.

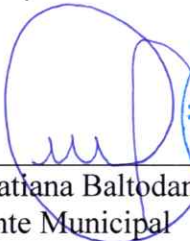
El Sr. Teddy Osvaldo Zuñiga Sánchez, Alcalde Municipal, menciona, no, yo quisiera consultar sobre que entendía que hoy venía la comunidad de San Rafael también audiencia, si fue que ellos cancelaron, no se presentaron y si se va a reprogramar como tal.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira Presidente Municipal, indica, para este caso, si considero darle la palabra a la secretaria y pueda hacer la explicación sobre la situación que sucedió.

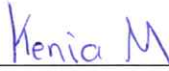
La señorita Kenia Morales Estrada, Secretaria a.i del Concejo Municipal, comenta, sí, bueno, en este caso como tal, fue un error mío porque yo no les comuniqué directamente a esta organización que íbamos a cambiar lo que era la fecha para el día de hoy ellos esperaban reunirse, pero el día de mañana, entonces yo me contacté con ellos y me indicaron que entonces posiblemente se podrían reunir con nosotros en julio, pero que Karla, bueno, tiene que decidir al final cuál va a ser como horario disponible.

La reg. Karla Tatiana Baltodano Sequeira Presidente Municipal, indica, sí, entonces por eso es que el día de hoy sólo tenemos la audiencia con ellos, ya lo escucharon de palabras de la secretaria, entonces, compañeros, al ser las 5:08 minutos de hoy 17 de junio, damos por finalizada la sesión extraordinaria N° E 55. *Fin del artículo II*-----

Se concluye la sesión a las 17 horas con 08 minutos.


Karla Tatiana Baltodano Sequeira
Presidente Municipal




Kenia Morales Estrada
Secretaria a.i Concejo Municipal



-----*Fin del Acta Sesión Extraordinaria N°E55-2026*-----

-----ULTIMA LINEA-----