ACTA N° 128– 2026
PERIODO CONSTITUCIONAL
2024-2028

ACTA NÚMERO CIENTO VEINTIOCHO - DOS MIL VEINTISEIS DE LA SESIÓN ORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA TRECE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTISEIS A LAS DIECIOHO HORAS CON DOS MINUTOS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO.

Con la presencia de las siguientes personas:

EL PRESIDENTE INVITA A LOS CONCEJALES SUPLENTES RAFAEL DURAN Y DIANA SALAS A ASUMIR LAS CURULES DE PROPIETARIOS CORRESPONDIENTES DEBIDO A QUE EL SEÑOR MADRIGAL CESPDES Y LA SEÑORA BONILLA SANTANA PROPIETARIOS DE LOS PUESTOS, RESPECTIVAMENTE, HAN INFORMADO QUE NO ASISTIRAN DEBIDO A PROBLEMAS EN SU SALUD

PRESIDENTE
Minor Centeno Sandi

PRESIDENTA Y SINDICA SUPLENTE
Olga Moncada Ledezma

CONCEJALES PROPIETARIOS
Denia Villalobos Barahona
Carlos Mauricio Duarte
Rafael Angel Duran Baltodano
Diana Salas Ibarra

CONCEJALES SUPLENTES
Ivania Prendas Quesada
Mario Delgado Rodriguez

INTENDENTE
Lic. Ronny Montero Orozco

VICE INTENDENTE
Msc. Zulay Mora Jimenez

ASESORA LEGAL
Licda. Aralyn Villegas Ruiz

SECRETARIA A.I.
Paz Zúñiga Pérez

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS
Francisco Madrigal Céspedes
Angie Bonilla Santana.

CONCEJALES SUPLENTES

VISITAS
ADMINISTRADOS QUE VINIERON A PRESENCIAR LA SESIÓN EN VIVO.

VISITAS POR INVITACION

ENCARGADO DE TRANSMISION
Diego Céspedes Núñez

ARTICULO I. ORACION
ARTICULO II. RATIFICACION DE ACTAS
ARTICULO III. AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES
ARTICULO IV. MOCIONES
ARTICULO V. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE
ARTICULO VI. INFORME DE LAS COMISIONES
ARTICULO VII. INFORME DE LA ASESORA LEGAL
ARTICULO VIII. INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION
ARTICULO IX. CORRESPONDENCIA
ARTICULO X. INFORME DE LOS CONCEJALES

ARTICULO I. ORACION
A cargo de la vice Intendente Zulay Mora

ARTICULO II. RATIFICACION DE ACTAS

a. **RATIFICACION DEL ACTA 127-26**. Se somete a ratificación el acta ordinaria 127-2026, en la que estuvieron presentes Minor Centeno, Denia Villalobos, Francisco Madrigal, Carlos Duarte, Olga Moncada, Rafael Durán, Ivania prendas, Angie Bonilla Santana, Diana Salas, y Mario Delgado. Levanten la mano, quienes estén de acuerdo con la ratificación de esa acta.

ACUERDO N°1. Ratifican el acta ordinaria 127-2026 los concejales Minor Centeno, Denia Villalobos, Ivania Prendas, Olga Moncada, Carlos Mauricio Duarte, Diana Salas, Rafael Duran y Mario Delgado

ARTICULO III. AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES

JURAMENTACIÓN

a. **Se recibe para su debida juramentación a los señores:**

- ❑ Carlos Alberto Carranza Mayorga cedula 2 0503 0194
- ❑ Adriana de los Ángeles Reyes Chaves cedula 1 1159 0357
- ❑ Lidiette Villegas Rodriguez cedula 6 0272 0163
- ❑ Arleni Gonzalez Segura cedula 2 0522 0500
- ❑ Javier Francisco Gonzalez Montiel cedula 6 0204 0548

Los cuales fueron nombrados como miembros de la Junta Administrativa del Colegio Agropecuario de Cobano en la sesión ordinaria 127-2026 del día seis de octubre del 2026. Procede a la juramentación el Presidente Municipal Lic. Minor Centeno Sandi, de acuerdo al juramento sancionado en el artículo 194 de la Constitución Política que dice:

-¿Juráis a Dios y prometéis a la Patria, observar y defender la Constitución y las leyes de la República, y cumplir fielmente los deberes de vuestro destino? ... -si así lo hicieres, Dios os ayude, y si no, Él y la Patria os lo demanden". Una vez juramentadas las señoras se retiran

ARTICULO IV. MOCIONES

a. Moción presentada por el Concejal Carlos Mauricio Duarte y avalada por los concejales, Diana Salas Ibarra y Mario Delgado Rodriguez

Cóbano, 13 de octubre del 2026

Señores
Concejales
Concejo Municipal de Cóbano

Quien suscribe, **Carlos Mauricio Duarte Duarte, concejal propietario**, de este Concejo, con fundamento en el artículo 27) del Código Municipal, Mociono lo siguiente:

MOCION 54

CONCIDERANDO

ASUNTO: levantamiento definitivo de medidas cautelares en Santa Teresa, tras haberse acreditado en autos el incumplimiento de cargas procesales por el antiguo concesionario

1) Que la concesión de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) en el sector de **Santa Teresa de Cóbano**, otorgada originalmente al antiguo Cocesionario Colemu S.A., fue formalmente cancelada y se encuentra **en firme** debido a violaciones debidamente sancionadas al Plan Regulador vigente.
2) Que dentro del proceso de medidas cautelares en el Tribunal Contencioso Administrativo (TCA), el Juez de la causa impuso al antiguo concesionario como contra cautela regularizar su situación ante la municipalidad, específicamente la patente municipal de operación
3) Que esta Municipalidad **ya se apersonó formalmente al expediente judicial e hizo constar en autos de manera irrefutable que el antiguo concesionario incumplió dicha carga**, al comprobarse que ni siquiera ha presentado ante la plataforma municipal ninguna solicitud de licencia comercial para el negocio que operando dicho sitio.
4) Que al encontrarse plenamente demostrado y acreditado el incumplimiento dentro del expediente judicial, la medida cautelar carece de sustento jurídico para continuar vigente, correspondiendo ahora a la Intendencia Municipal —como representante legal del cantón— dar el impulso procesal final para recuperar plenamente el inmueble.

POR TANTO MOCIONO

1. Exhortar a la Intendencia Municipal para que, aprovechando el estado del proceso donde ya consta la prueba del incumplimiento aportada por la propia municipalidad, instruya a la Asesoría Legal institucional interponer ante el Tribunal Contencioso Administrativo el escrito formal de **solicitud de levantamiento definitivo y revocatoria de las medidas cautelares** en el caso del antiguo concesionario en Santa Teresa.
2. Se comisione a la Intendencia Municipal a fundamentar dicha gestión en la urgencia y legalidad de la medida cautelar se extinguió totalmente al haberse demostrado en el expediente la ausencia de licencia comercial para el negocio que se opera según la solicitud de medidas cautelares, solicitando al Juez autorizar la inmediata restitución del control físico de la parcela a favor del dominio municipal.
3. Solicitar a la Intendencia Municipal remitir a este Concejo copia del escrito con el respectivo comprobante de presentación electrónica ante el TCA, en un plazo máximo de 10 días hábiles posteriores a la notificación de este acuerdo.

4. Se solicita la dispensa del trámite de comisión para conocer esta moción de forma directa por su urgencia patrimonial, y se declara este acuerdo como. **HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCION.**

PRESIDENTE. SE DEJA EN ANÁLISIS PARA CONOCER LA PROXIMA SEMANA

b. Respuesta a Moción N° 53. Minor Centeno Sandí. Presidente Municipal CMDC. Oficio N° PM-CMDC-01-2026.

En análisis de la moción presentada por su persona, en la sesión 127-2026 del 06 de octubre, en relación a ***SOLICITUD DE ASIGNACIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA INDEPENDIENTE AL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO,*** Indica en su moción, entre otros aspectos:

POR TANTO, MOCIONO:

Para que este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano adoptar el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: Aprobar la implementación de una Asesoría Jurídica independiente para el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, destinada a brindar asesoramiento jurídico al órgano colegiado, a sus concejales y a sus comisiones, bajo una modalidad jurídicamente compatible con el régimen de personal de confianza previsto en el Código Municipal y aplicable a los Concejos Municipales de Distrito conforme a la Ley N.° 8173.

SEGUNDO: Disponer que dicha asesoría jurídica mantenga independencia funcional y de criterio respecto de la Intendencia y de las demás dependencias de la Administración activa del Concejo Municipal de Distrito, sin perjuicio de los deberes de coordinación institucional que correspondan.

***TERCERO:** Establecer que la asesoría jurídica del Concejo pueda, entre otras funciones, asesorar durante sesiones ordinarias y extraordinarias; emitir criterios sobre mociones, proyectos de acuerdo y asuntos sometidos al Concejo; asesorar a comisiones permanentes y especiales; analizar recursos administrativos; brindar apoyo en procedimientos en los cuales el Concejo deba adoptar la decisión final; advertir eventuales nulidades, impedimentos, incompatibilidades o conflictos de intereses; y asesorar sobre procesos judiciales cuando exista una posición institucional diferenciada de la Administración activa.*

CUARTO: Disponer que la asesoría jurídica del Concejo Municipal de Distrito no intervenga simultáneamente en la defensa o asesoramiento de la Intendencia respecto de un mismo asunto cuando exista contraposición de funciones o intereses institucionales, con el objeto de preservar la independencia de criterio profesional.

QUINTO: Disponer que, una vez verificada la disponibilidad presupuestaria y el cumplimiento de los requisitos legales aplicables, la selección de la persona profesional en Derecho se realice de forma directa por la instancia competente, bajo la figura de personal de confianza a plazo fijo, sin concurso predeterminado, de conformidad con el artículo 127 del Código Municipal, en armonía con los artículos 3 y 7 de la Ley N.° 8173 y el artículo 14 del Código Municipal. Las actuaciones ejecutivas, administrativas, presupuestarias y de formalización que legalmente correspondan a la Administración serán realizadas por la Intendencia y las dependencias competentes, respetando la esfera de decisión propia del Concejo Municipal de Distrito.

SEXTO: Incorporar en el presupuesto del Concejo Municipal de Distrito la partida correspondiente para financiar el puesto de confianza o la modalidad legalmente procedente, asegurando contenido presupuestario suficiente y observando las reglas de aprobación y ejecución presupuestaria aplicables.

SÉTIMO: *Aclarar que el nombramiento directo aquí propuesto se refiere a la figura excepcional de personal de confianza prevista en el Código Municipal. Si se optara, en cambio, por contratar servicios profesionales externos como proveedor independiente, deberá utilizarse el procedimiento que corresponda conforme a la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, salvo que concurra una excepción legal expresa.*

OCTAVO: *Establecer como política institucional que, cuando un profesional en Derecho haya participado previamente en la elaboración, recomendación, defensa o validación de un determinado acto administrativo, se valore su eventual abstención de asesorar posteriormente al órgano encargado de revisar o resolver ese mismo acto, cuando ello resulte necesario para garantizar la objetividad del procedimiento.*

NOVENO: Instruir a la Secretaría del Concejo Municipal de Distrito para que comunique el presente acuerdo a la Intendencia, Administración Financiera, Auditoría Interna y demás dependencias que correspondan, a efectos de su ejecución dentro de las competencias legalmente asignadas a cada órgano.

DÉCIMO: *Declarar el presente acuerdo definitivamente aprobado, por existir un interés institucional en fortalecer las garantías de objetividad, independencia técnica, seguridad jurídica y debido proceso en las decisiones del Concejo Municipal de Distrito* de Cóbano**.**

Procedo a indicar que el artículo 27 del Código Municipal al cual hace referencia para su petición establece:

Artículo 127. — Los servidores municipales interinos y el personal de confianza no quedarán amparados por los derechos y beneficios de la Carrera administrativa municipal, aunque desempeñen puestos comprendidos en ella.

Para los efectos de este artículo, son funcionarios interinos los nombrados para cubrir las ausencias temporales de los funcionarios permanentes, contratados por la partida de suplencias o por contratos para cubrir necesidades temporales de plazo fijo u obra determinada y amparada a las partidas de sueldos por servicios especiales o jornales ocasionales.

Por su parte, son funcionarios de confianza los contratados a plazo fijo por las partidas antes señaladas para brindar servicio directo al alcalde, el Presidente y Vicepresidente Municipales y a las fracciones políticas que conforman el Concejo Municipal. (Corrida su numeración por el artículo 1° de la ley N° 9542 "Ley de Fortalecimiento de la Policía Municipal" del 23 de abril del 2018, que lo traspasó del antiguo artículo 118 al 127)

Procedo a indicarle que El artículo de estudio no contempla que se pueda contratar como funcionarios de confianza a plazo fijo para brindar servicio directo al Concejo Municipal, a su vez que ya existe una funcionaria asignada como asesoría del Concejo Municipal, crear otra plaza para atender las mismas funciones sería una duplicidad de estas funciones, por tanto despilfarro de los recursos municipales, tal como podemos observar las funciones peticionadas en su moción en la moción para acuerdo tercero son las mismas que brinda la actual asesoría jurídica.
Además, le informo, que no existe el perfil creado, ni la plaza de este perfil, tampoco contenido presupuestario para asignar dicha plaza.

Respecto a las situaciones en las que cualquier funcionario público, de la administración activa, o del Concejo deban abstenerse o inhibirse están regulados en el marco jurídico.

Por lo que ante la eventual existencia de alguna circunstancia que pueda configurar una causal de inhibición, recusación o conflicto de intereses, corresponde que esta sea analizada y atendida oportunamente por el funcionario o la funcionaria, adoptando las

medidas que legalmente procedan para garantizar que las actuaciones administrativas se desarrollen con estricto apego al ordenamiento jurídico y al interés público, asi regulado en la Ley General de Administración Pública, En la Ley Orgánica del Poder Judicial y en la Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública y demás leyes conexas.

Por lo que procedo a indicarle que una vez analizada la misma, con facultad concedida en el artículo 34 del Código Municipal esta no la someteré a votación, en razón de que lo solicitado en la misma es contrario a lo indicado en el Código Municipal.

Por lo que someterla a votación, devendría en un acuerdo contrario al Código Municipal.
HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCION.

Se hace constar que el documento incorporado al acta se encuentra debidamente suscrito y avalado por el señor Minor Centeno Sandí cuya firma constan en el documento original que forma parte del expediente administrativo.

MAURICIO: Muy buenas noches, muchas gracias, señor presidente, y quiero dar la bienvenida a todos los presentes.
Eso me lo esperaba, señor presidente, como siempre usted, tomándose atribuciones de estar resolviendo mociones en las cuales no le competen, número uno es una solicitud de que el Concejo le está haciendo de tomar acciones presupuestarias para una asesoría para los concejales, ya que personalmente y todos los que firmamos esa emoción no confiamos en la asesoría legal de este departamento de este Concejo, entonces por ende el código municipal a nosotros nos respalda para poder pedir una asesoría externa, pero usted, como siempre, tomándose las atribuciones de resolver las mociones donde no le competen, pero no se preocupe, ya esto lo resolvemos por otros medios. Muchas gracias, señor presidente.

PRESIDENTE: Nada más para aclarar, don Mauricio sí, y serán los otros medios los que dirán si usted tiene la razón o si la tengo yo, el hecho de que usted haga una demanda como muchas que ha hecho, eso no le da automáticamente la razón, dictarse una sentencia que podría ser a favor o en contra. De hecho, son muchas las amenazas suyas en ese sentido, Mauricio y ojalá que usted cada vez que nosotros, por decirlo de alguna manera, salimos victoriosos en algunos de los recursos que usted nos ha presentado, ya se lo he dicho otras veces, venga aquí a decir también este con esas ganas, con ese ímpetu este que te salió mal, otra cosa que quiero decir, ¿dónde están las pruebas o en qué nos ha fallado la nuestra asesora legal Mauricio?

MAURICIO: Para eso tendría que ser una extraordinaria don señor presidente, para yo poder exhibir, decirle todo y al ego está el proceso judicial y la denuncia penal que tenemos todos los concejales por la mala asesoría entonces, qué cree usted que podamos confiar. Pero no se preocupe, señor presidente, ya es su decisión, eso lo soluciona otras instancias y ya, como corresponde.

PRESIDENTE: A ves ahora en el espacio suyo licenciada este, yo no me acuerdo de un proceso penal pero tal vez ahora nos ilumine. Ahora, en su informe nos ilumina para ver porque no se vale aquí venir a decirle decir cosas que no son a la gente, bueno, continuamos.

ARTICULO V. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE
SE DISPENSA

ARTICULO VI. INFORME DE LAS COMISIONES

PRESIDENTE: Un caso que teníamos pendiente. Bueno es el expediente este grandote sí.

A todos les había llegado, sí, les había llegado y solo espero que lo haya leído la información que se les mandó, se dilató esta votación para el día de hoy para poder evacuar algunas dudas y leer un poquito más el documento que este expediente gordito que está acá. Es como de 300 hojas.

Las últimas 36 hojas licenciada 36 hojas son el análisis final que este grupo de profesionales en su investigación, o sea la conclusión que llegaron, lo que hay de ahí para atrás son pruebas pero bueno, quienes tal vez leyeron todo el documento, hechos que se enfocaron en esas 36 hojas, pero también en base a las dudas que habían y la preocupación de algunos, invitamos a los compañeros que están aquí atrás, la parte administrativa para darles un espaciecito para que puedan referirse, ellos fueron los que llegaron a esta conclusión y este para evacuar algunas dudas, si las hubiere, quiénes van a hacer uso de la palabra

Se pueden cualquiera de esos micrófonos, así como yo sé que 5 minutos es muy poquito, pero tal vez que nos resuman en su investigación, en su análisis, qué encontraron en esos 5 minutos y si hubiera alguna pregunta, la hacemos de una vez.

No lo dije al principio, pero para ponerlos en contexto a quienes nos siguen, principalmente a todos los que estamos aquí, sabemos de qué se trata, pero por respeto a los a las personas que están siguiendo la transmisión, estamos hablando de la declaratoria de lesividad de los visados principales otorgados la comunidad agroturística Yoko South y el otro que se llama Geldstuck. listo

SE ABRE EL ESPACIO DE EXPOSICIÓN DE LOS PROFESIONALES ADMINISTRATIVOS QUE APORTARON CRITERIOS FUNDAMENTADOS EN LOS CASOS DE GELDSTUCK S.A. Y COMUNIDAD AGROTURISTICA YOKO SOUTH.

ING. FRANKLIN OBREGON: Encargado de la Unidad Técnica de Gestión Vial. Buenas noches a todos los que están presentes y los que nos están viendo por las redes sociales, en este caso de este tema que nos acoge hoy se hicieron por parte del departamento vial 3 visitas al sitio una vez por denuncias, otra por parte de los interesados de dicho inmueble de donar la calle como como pública.
En la primera inspección llegamos y había un movimiento de tierras donde todavía no se había conformado en sí lo que era la calle, era una trocha. en el expediente consta ahí donde están las fotos de movimientos de tierra, no se había hecho drenaje, no había hecho pasos de agua ni alcantarillado, en la segunda inspección en compañía igual con la gente ambiental SINAC y no me acuerdo quién otros, Creo que Fiscalía fue el fiscal, nos habían acompañado en esa vez ya había un poco de avance sobre la calle, ya estaba lo que era la trocha en sí de la parte de Delicias hasta salir aquí al pie de la S. Sin embargo, todavía no cumplía con los anchos de vía, las estructuras no estaban terminadas, había alcantarillas de gran diámetro. Las mismas no habían sido colocadas todavía se veía movimiento de tierra, corte de derribamiento de árboles y para accesar al sitio y había que llegar hasta cierto punto y caminar lo que era el resto del camino.
En base a estas inspecciones hicieron los informes, se verificó si era calle pública. Sí, no encontré ninguna evidencia y lo que me llevó rápidamente a concluir fue que si la gente interesada quería unir a la calle como tal y era porque no era calle pública, simplemente

querían hacer poner la situación, bueno alíneo, que se otorgara como calle pública, pero al no cumplir con los anchos que son que pide la Ley General de caminos públicos de 14 metros siendo estos menores y no cumplir también con drenajes y con lo que es la capa de rueda, entonces se devolvió y aparte de que tenían denuncias, entonces no procedía hacer el trámite como tal para recibirla como calle pública. En este caso ellos querían donar ese tramo de porción de camino que estaba conformando. No sé si tienen alguna duda.
También para aclarar verifiqué el sistema del Siri, tampoco se visualiza ninguna calle por ese sector, entonces esto lleva a rechazarlo. No sé si tiene alguna consulta.

PRESIDENTE: eso más o menos ¿hace cuánto tiempo fue? don Franklin

ING. FRANKLIN OBREGON. Encargado de vías. : hace como 2 o 3 años, no precisó más o menos la fecha. Fue hace rato.

ING. TOPOGRAFO. TAYLOR **ROJAS - Encargado de Catastro y Topografía**- Bueno, muy buenas noches a todos.
Mi nombre es Taylor Rojas, soy el encargado del departamento de catastro y topografía.
Al menos de mi parte, creo que es muy conciso lo que se analiza en ese sentido para todo trámite de visado municipal que se ubique frente a una calle, ocupa primero la aprobación con el visado municipal, entre ellos requiere algunos otros insumos, lo que es disponibilidad de agua, que son como las cosas más más básicas, disponibilidad, disponibilidad eléctrica. Y, en este caso este se otorgaron una cantidad de visados de una calle que no constaba como pública. Incluso el propio registro cuando el topógrafo, que es la persona que tramita la solicitud del visado, envía los documentos debe enviar lo que se conoce como minuta, que son los documentos que da el registro para la atención del visado y uno de sus defectos o el que más se le pone atención es que ellos desde un inicio indican que el acceso no consta en cartografía oficial ni en certificación de vías públicas ni en plano que generó título. Entonces, desde un inicio ya el registro tiene ese antecedente que no consta y aun así se otorgó el visado.
Actualmente me parece que incluso el tramo de calle pública sigue apareciendo con un número de fincas asociado con un folio real, eso quiere decir que si es una propiedad titulada. En ningún momento previo fue una calle pública y pues de igual forma se otorgaron los visados de todas esas fincas que se llegaron a generar.
Básicamente es un resumen de la primera irregularidad o inconsistencia que se puede ver en al menos de toda la cantidad de visados que se dieron en ese sentido.
Creo que ese sería pues mi aporte, no sé si alguno tiene alguna duda o quisiera saber algo más del proceso del visado municipal.

RONNY: ¿usted como topógrafo hubiera otorgado esos visados?
ING. TOPOGRAFO TAYLOR: Bueno, primero en ese momento, el topógrafo que estaba a cargo era otro colega.
Donde daba ya por hecho que en ese momento había un rezago muy grande en las solicitudes de visados y hace constar que los visados ingresaron por poner un ejemplo hoy y para mañana estaban ya todos visados, entonces digamos, se saltó una fila enorme de solicitudes que había y aparte con irregularidad que no estaba la calle declarado nada.
En ese momento no había ningún proceso previo, Si yo hubiera estado en ese momento, los hubiera rechazado.
PRESIDENTE: si tuviéramos un cuadro comparativo, digamos, de ver cuánto tardaba un visado en ese entonces y tal vez sin manejar la información, digamos, de cuánto, ¿cuánto le tarda al ciudadano común de que le dicen un plano en este momento, cuánto tiempo estamos hablando más o menos?

ING. TOPOGRAFO TAYLOR: Lastimosamente ahorita el departamento arrastra un tema complicado con las solicitudes de visado, ya que hay respuestas que se vienen dando ahorita y son solicitudes que han ingresado en abril. Entonces hay una cantidad de meses considerables en los que no se le has dado la intención al momento que se logre irregularizar o poner un poco más al día. Estamos hablando que por lo menos el tiempo sería de uno a dos meses, que sería el tiempo prudente en el que se pueda dar respuesta. Y entonces también se maneja más o menos el mismo promedio de tiempo, dos meses más o menos para en ese momento igual se contemplaban cuatro meses más o menos tres meses de atraso y pero digamos en esa cantidad de meses. Actualmente hay de 300 a 400 solicitudes de visado pendientes de analizar.

IING. ALBERTO VASQUEZ. GESTOR AMBIENTAL. Hola sí, buenas noches.

Me alegra ver tantos colegas del movimiento ambientalista del distrito acá presentes, esto es una situación que compromete el desarrollo sostenible si no lo hacemos sostenible, si no pensamos a futuro las acciones que estamos tomando hoy, señor presidente y compañeros, muchas gracias.
Vamos a ver, en términos ambientales, las inspecciones iniciales se hacen en mayo del año 2022 aproximadamente, para esas fechas voy a referirme propiamente al caso de Yoko Sur porque Geldstuck es una realidad en términos ambientales un poco distintas, porque cualquier afectación que pudo haberse hecho tal vez en en los registros fotográficos de las imágenes satelitales, echando años y años hacia atrás, no hay tanta modificación o tanta diferencia con respecto a la actualidad, pero Yoko sur, sí tenemos una importante diferencia.
Para cuando se hacen las inspecciones, en mayo de 2022, ya en el sitio había serios movimientos de tierras, había parte talada, sin embargo, es hasta en agosto que se envía información a SETENA.
Hay que aclarar algo. SETENA no se refiere a procesos donde no existen expedientes en SETENA, Digamos ya ese tipo de fiscalizaciones van por otra vía, pero SETENA solamente interviene cuando son expedientes que existen ahí, que pueden anular viabilidades o que pueden paralizar mientras se hacen investigaciones y demás, sino SETENA ya le corresponderá a la otra vía, fiscalía y demás.

Sucede entonces que hay un artículo muy importante y los voy a informar a todos para que lo sepamos. El artículo 22 de la Ley Orgánica del ambiente en su párrafo segundo establece, voy a parafrasearle un poco cuando ingresa una solicitud de proyecto que requiere viabilidad ambiental ante la SETENA, SETENA por ley tiene 5 días hábiles para enviar esa información a las municipalidades o los gobiernos locales correspondientes, de forma que los gobiernos locales puedan realizar su gestión. Es ir a revisar en campos y las cosas concuerdan e informar a esta instancia antes de que se otorguen las viabilidades ambientales. Uno de los grandes retos que hemos tenido y hasta la fecha es que conocemos que hay proyectos ya cuando están en las afectaciones hechas, ya ahí corresponde las sanciones y todo lo demás, pero aquello que se buscaba proteger, que es el recurso natural, ya se perdió una buena parte y lo que va a un proceso de recuperación, en el mejor de los casos, cuando no se continúa el desarrollo.
Bien, entonces, este año se presentó por parte de Walter Brenes ante la SETENA solicitud de información respecto al cumplimiento de este artículo 22, SETENA contesta que están tratando de mejorar esta implementación que no han podido al final.
El recurso de amparo le ordena SETENA cumplir con este mandato del artículo 22 de la Ley Orgánica del Ambiente y a la fecha todavía no tenemos conocimiento de proyectos

antes de que estén las viabilidades ambientales. Bien, eso era una acotación muy importante. ¿Por qué? Porque en este proceso YOKO SUR, nos enteramos ya cuando está el desastre o cuando están las actividades, obras y proyectos ya hecho. De hecho, SETENA da la viabilidad ambiental en el año 2023, siendo incluso que en 2022, desde la intendencia municipal se le traslada los informes a SETENA para que tenga conocimiento de este proyecto. Bien entonces, y ahí estamos hablando de algo importante que se pudo haber omitido bien. Yendo directamente a las afectaciones en el sitio hay presión sobre recursos naturales importantes a nivel forestal, aquello que fue determinado bosque por parte del SINAC, *Si hubo tala* en áreas de bosque. De hecho, como la finca grande se fragmentó en 220 fincas pequeñas, algunas tienen prácticamente 100% de cobertura talada porque quedan dentro de espacios donde fueron talados y así un montón de otras fincas, principalmente por donde pasan las calles al interior del proyecto.
Entonces, aunque el proyecto cuenta con viabilidad ambiental, ya venía arrastrando problemas importantes. Qué es lo que dice el proyecto, que ya existían calles ahí, claro, pero esas calles hicieron algunos un tiempito muy cerca antes y cuando llega a SETENA dicen no, eso se hicieron tiempo atrás en otras fincas, claro, ya cuando se presentan de SETENA una finca nueva, la 253013 y sobre esa no se tramita, Para apertura las calles que ya estaban porque ya estaban abiertas, valga la redundancia.
Sobre el recurso hídrico hay una afectación importantísima en la quebrada danta que está al ingreso de hecho, en un escenario en el que el Concejo Municipal de distrito adopte dicha calle como pública, tendrá que sortearse la forma de habilitar el acceso público por dicha calle, construyendo un puente, por lo menos que donde va el diseño de dicha calle, lo que se topa son con árboles importantísimos en zona de protección de radios bastante grandes. Tal vez uno o dos metros de o más de grosor que o tendría que ver cómo hacer una rotonda ahí para no tocar los árboles o cortarlos, cosa que no está permitido tampoco.
Los movimientos de tierra que se observan bastante laceración del suelo, ¿Cómo se irían? Arrojan este material los bordes de las de las calles hay arrastre de materiales hacia los cauces de las quebradas que hay en el interno. Eso posiblemente si genera un taponamiento en época lluviosa. Allá lo veremos en Santa Teresa o Mal País por donde salgan las quebradas que están en la zona donde van a dar y hay otros servicios municipales que posiblemente se vean comprometidos en caso de que ahí se genere un desarrollo grande, son 220 fincas habrá muchas casas posiblemente, si esto sucede, y hay presión sobre el recurso hídrico, sobre la disponibilidad de servicios de agua potable, tanto así que como en el sitio para cuando se hicieron los proyectos o estas etapas, no existía previstas siquiera de agua, entonces tuvieron que habilitar pozos incluso no autorizados para poderlos utilizar.
Y sobre servicios, por ejemplo, el servicio de recolección de residuos sólidos, de ahí la magnitud de este tipo de proyectos generaría prácticamente una nueva ruta y sí que, aunque pueda resolverse, esto genera presión suficiente sobre el sistema también y si no se tiene como los plazos bien establecidos de dicho desarrollo, no podríamos contemplar en qué momento podría incrementar drásticamente los servicios municipales o la demanda de los mismos. Creo que eso son como los aspectos generales que quería acotar y quedó abierto a cualquier consulta.

LICDA. TATIANA. Abogada Municipal: Hola buenas noches. Espero que se encuentre muy bien todos, mi nombre es Tatiana Espinoza. Soy asesora legal de la administración. En mi caso voy a hablar al respecto del procedimiento como tal, El procedimiento de lesividad, aquí hay que partir después de los informes de los profesionales técnicos, es qué vamos a hacer con los visados, ¿Por qué no podemos mantenerlos? porque hay una afectación directa al interés público, primero porque estamos hablando de una calle que no es calle pública, no cumple un fin público sino, que está a nombre de un particular, por lo cual no

hay un beneficio a la comunidad, principalmente para llamar calle pública, primero tienen que cumplirse una serie de requisitos formales específicos que deben de tener para que esa calle pública se incorpore a la red vial cantonal y uno de esos es que cumpla un fin público, que sea del servicio de todos como tal, no solo para algunos, en estos casos, los accesos están con una finca, están con un número de finca y pertenecen a un particular.
Desde ahí partimos del que el interés público no está, que nos trae esto a los procesos de lesividad, entonces ¿cómo hacemos? Porque un acto para que sea válido, dice la Ley General de la administración pública tiene que ser conforme al ordenamiento jurídico en este caso, el acto como tal de los visados no es conforme al ordenamiento jurídico, porque se da en base a una calle pública que no es pública. Por lo tanto, hay una afectación al interés público y a esta administración, porque esos visados van a traer permisos de construcción, nos va a traer usos de suelo.
Otras consecuencias, que no podemos seguir adelante, que hay una afectación enorme, entonces es responsabilidad de la administración traer esos planos para atrás, Si bien esto va al tribunal contencioso administrativo que al final es una autoría judicial que va a determinar la nulidad absoluta de esos visados y va a emitir el criterio o la sentencia respectiva al respecto de los visados, entonces eso es lo principal.
La procuraduría ha dicho que, si bien puede existir un visado en un plano, eso no le da ya la característica o la condición de pública a un acceso. ¿Por qué? Porque hay que cumplir una serie de requisitos antes, así exista una intención de donación. La administración tiene la obligación de ver si es viable tomar ese acceso como público, porque no es porque se haya una solicitud de donación, ya sea este pública, hay una serie de requisitos que hay que cumplir.
Entre los (requisitos) que Franklin decía es que cumplan con las medidas respectivas, que cumplan con las condiciones adecuadas para que la administración pueda tomarlo como una calle pública y así incluirla en la red vial cantonal, es un procedimiento. Si no existe ese procedimiento está mal el acto, en este caso de los visados, la Ley General de la administración pública dice que los actos administrativos deben de cumplir con una serie de requisitos para que sea válido, entre esos el motivo, ¿cuál es el motivo?, los fundamentos, los antecedentes de hecho y derecho que existan, en este caso no existe un antecedente, no hay un plano del año más atrás que diga es una calle pública, no está dentro del área vial cantonal.
Entonces, todos esos requisitos se necesitan para que el acto sea válido, en este caso no existe, no hay esa serie de requisitos, si hay, como decían los compañeros del funcionario que hizo los planos, pues se visaron inmediatamente que eso es una particularidad que primero para un visado tiene que haber un análisis integral del plano, Eso al parecer no se hizo o era por los tiempos en los que se visaron. De hecho, el caso de GELDSTUCK la solicitud entró el 25 y el 26 ya estaban visados. ¿Cómo? es preocupante, porque hay un análisis técnico que hay que hacer previo para poder demostrar que esa sí es calle pública y de hecho, si él tuviera dudas, tiene los departamentos y a los compañeros, qué es lo que hacemos, cada uno especializado en una materia, en el cual pedimos los criterios técnicos correspondientes para nosotros estar seguros de nuestros actos como funcionarios públicos. De ahí es que entonces partimos de ese acto ilegal que no es válido, que no es conforme el ordenamiento jurídico, por todo lo que les expliqué es que vamos al proceso de lesividad.
¿Qué es ahorita lo que los señores concejales que van a hacer? es si así lo tienen bien, es declararles lesivos los actos, porque son lesivos al interés público, al interés económico y podemos nombrar varias afectaciones, y después de esto es lo que nos autoriza ir al tribunal contencioso administrativo para entablar el procedimiento como tal. Y ahí las partes también se les dará su oportunidad porque no es un procedimiento que solamente lo entablemos unilateralmente y es el juez y nosotros, sino que las partes van a tener su parte en el

procedimiento para alegar y defenderse es un debido proceso. Es un proceso que va a llevar tiempo, sí, pero que es parte de nuestra responsabilidad como administración de traer la legalidad a los actos administrativos como tal.

MAURICIO: Muchas gracias por la aclaración. Qué lástima de que esto de que vinieron los profesionales no lo hicieron desde el principio, porque así hubiera quedado todo un panorama más claro y no hubiéramos hecho este show.
Este es muy importante que usted también me aclare cómo, como en su rama de legalidad, ¿Nos compete a nosotros como Concejo la lesividad aunque estemos adscrito a Puntarenas?

LICDA TATIANA ESPINOZA. sí, correcto. El artículo 34 de la Ley General de la administración pública dice que es el órgano, este ya le digo, es el órgano superior jerárquico, en este caso es el Concejo, sí.

RONNY: Es importante, no sé si estos documentos están en el expediente, no estarlos solicito que se revise y en caso de que no estén que se ingresen los que voy a leer a continuación:
Nada, esto hubiese sucedido si el 26 de septiembre del año 2022 no se hubiese emitido este oficio del intendente municipal de ese momento.

Señor Keylor Ortega Otárola, Departamento de Zona marítimo terrestre.

Asunto proceso de visado municipal por medio de la presente mi condición de coordinador de la Junta vial del Consejo de distrito de cubano, me permito indicar los siguientes respecto al proceso de visado municipal de la minuta 2022-66171-C.
De acuerdo, al acuerdo de Junta directiva de la unidad técnica, que no dice número que no dice fecha ni dice quiénes estuvieron.
Se considera conveniente y oportuno crear un corredor vial en el sector propuesto, ya que se cumple con criterios de redundancia y funcionabilidad vial, respecto al ancho propuesto, 10 metros es conforme con la clasificación de calles secundaria, según lo señalado por la Procuraduría General de la República en el dictamen C287-2017 y al amparo a lo señalado en la Ley General de caminos públicos número 5060 de 22/08/1972. Al ser el visado un acto preparatorio para un acto final, (proceso de donación) no encuentra esta unidad de impedimento técnico o legal para otorgar el correspondiente visado.
A efectos de materialice la donación, esta unidad recomienda que previo a la firma de la escritura correspondiente, se cuente con los siguientes elementos mínimos: viabilidad ambiental, construcción del sistema pluvial, pasos de alcantarilla y cuneta, superficie rodamiento en lastre como mínimo con su respectiva base y subbase linderos delimitados.
Atentamente, Fabio José López Chacón con firma digital.

Y el día 27 de septiembre, el día siguiente a ese documento, está el documento CYV-OF-G-0112022
señor Favio López Chacón, intendente Concejo Municipal, distrito de Cóbano, asunto: proceso visado de presentación 2022-66171.
Por medio de la presente me permito saludarle y a la vez informarle que en acato al oficio INT-2022460 se procedió a otorgar el visado con fines catastrales a la presentación 202266171 del profesional Reyes Picado Núñez, donde se pretende inscribir el plano para donar al Consejo una calle pública de 10 m de ancho basado en el dictamen C-2872017 de la Procuraduría General de la

República en el punto 3, 2 punto 6, 3, indica que las calles secundarias son vías colectoras de las vías internas de una urbanización y pueden tener un derecho de vida de 10 m de ancho. Sin embargo, la calle que se pretende donar no es conectar vía urbanización, de la misma manera, en la Ley General de caminos públicos 5060 no se habla del tipo de vía que se pretende donar en atención al artículo 109 de la Ley General de administración pública y en atención a la orden de mi superior, en este caso su persona se otorgó el debido visado catastral a la presentación mencionada para que se continúe con los demás trámites correspondientes, salvando de responsabilidad a mi persona como inferior sin otro particular y firma confirma digital. Keylor Jordan, Ortega Otarola.

Lo ya explicado por la licenciada, evidencia, obviamente, de que si este documento no hubiese salido y no se le hubiese obligado al topógrafo, que en ese momento estaba en zona marítimo terrestre a brindar ese visado, no se hubiese podido presentar ninguna de las demás presentaciones al Registro Nacional y no tendríamos en este momento a 216 o 220 personas esperando la resolución de esto, para ver a quién le van a pedir cuentas y muy posiblemente poniendo en riesgo las finanzas municipales también porque todo este proceso alguien va a tener que pagarlo, entonces me parece importante, no sé si se encuentra y en dado caso que no, entonces por favor proceder a ingresar.

ARALYN: Gracias, buenas tardes a los presentes y a los que nos siguen por las diferentes redes sociales, consta el oficio INT 2022-460 al folio 033 y emitido por don Favio José López Chacón y el oficio CYV-OF-G-011-2022, emitido por el ingeniero topógrafo Keylor Jordan Ortega Otárola al folio 034.

PRESIDENTE: Agradece la colaboración a los compañeros.

ARALYN: Gracias, perdón. Tal vez recordarle para todos los casos donde Don Mainor hablaba antes en la lectura de la moción que se rechazó, sobre los temas de inhibirse, de recusarse y cuando haya conflictos de intereses de esas índoles que cada quien sabe si tiene o no, recordarle que es una obligación acogerse y fundamentarse, si alguien tenga un tema por el cual se deba recusar y debe explicar el motivo y así hacerlo.

MAURICIO: claro gracias señor presidente, yo quiero agradecer a todos los que están presentes y qué importante verlos y ojalá que no sea la primer vez yo desde el principio, la vez que ustedes primero vinieron, yo les dije que yo en ningún momento he estado en contra de esto, nada más yo lo que necesitaba era un poco más de información, pero si esto lo hubieran hecho de traer los profesionales desde el principio, nosotros como concejales hubiéramos estado más empapados de lo que es la información. Pero a como le digo este show que se ha hecho, o sea, está sirviendo porque se están quedando las cosas claras más, sin embargo, se hicieron irregularidades, se hicieron claro, ahí tienen que investigarse sí o sí.
Primero está el ambiente, primero que todo y yo lo manifesté aquel día, estoy a favor de esto, lo que necesito es más información, porque es mi voto el que voy a poner aquí en la mesa, pero ahí he escuchado a doña Silvia Lobo diciendo es que Mauricio sabe lo que se hizo; claro que sí, yo sé lo que se hizo, pero yo necesito información para poder dar mi voto. Me extraña que doña Silvia sabiendo que ella también estuvo en esa administración, se ponga en eso en esas cosas más, sin embargo, yo quiero poner y dejar en claro de que mi voto obviamente va a ser favorable, porque yo estoy a favor del ambiente y estoy a favor de que se cumplan y se haga lo que el debido proceso que se tiene que hacer, pero de aquí en adelante yo quiero que conste en acta, señor presidente, de que aquí en adelante voy a votar en a favor, pero también quiero que consten acta de que la mayor responsabilidad es

del señor intendente y la señora asesora porque yo no soy abogado y la verdad que me quedó muy claro con la licenciada Tatiana me explicó, pero que de aquí en adelante que este proceso, si se si sale victorioso, perfecto, beneficio para el distrito y para lo que se quiere hacer, pero sí que se sienten responsabilidades porque se necesita que sean responsables. Ahora, si esto el contencioso falla a favor o en contra y espero que usted, señor presidente y usted, señor intendente, a como los motivó a ellos a venir aquí den la cara y digan por qué se cayó el proceso que sea un poquito responsables y los motiven a ellos y que vengan y que los escuchen.

PRESIDENTE: Bueno recordar, ustedes no tienen voz, pero tal vez podrían alzar la mano. Quien de los que están aquí presentes a quiénes le dijimos nosotros, vengan ustedes están aquí porque siguen las transmisiones, se interesan, un momentito Mauricio, se interesan en el tema y como ciudadanos responsables le dan seguimiento a este asunto que es muy importante, eso, por un lado, Mauricio y por otro lado, dos veces ha utilizado la palabra show, yo creo que solo usted ve esto como un show.
Y tercero, como concejal responsable en aras de la transparencia que usted muchas veces ha pregonado eso acá, porque usted desde el primer momento no solicitó la presencia de los profesionales que nos acompañan hoy acá. ¿Si nadie tuvo esa iniciativa porque no la tuvo usted?

MAURICIO: Sí, claro, porque usted no me permitió hablar cuando yo le pedí la palabra y me dijo que ya había hecho muchas intervenciones, señor presidente, pero sí le voy a aclarar cuando usted hizo el receso, cuando usted salió ahí y al frente yo estaba de espalda y usted lo dijo, los espero la próxima semana no se logró esta, pero la próxima sí se logra. Entonces usted, o sea, se lo digo en su cara, señor presidente, no me diga que no, porque yo lo escuché, pero más, sin embargo, perfecto, yo felicito a todos los que están aquí presentes porque todos estamos un buen sentido común y nosotros los concejales, los que estamos acá, no es que me estoy intimidando porque están ellos no, no, no, no, no yo desde un principio lo dije que yo estaba muy a favor en eso, lo que yo necesitaba era más información. Si esto de traer los profesionales y no es de que nosotros como concejales estuviéramos dudando a como lo dieron la semana pasada los de los profesionales, no señor, nada más después necesitamos era un poco más de información, pero ya gracias a Dios y lamentablemente el expediente lo tuvimos hasta después el viernes hasta después de las dos de la tarde, pero más, sin embargo, tuvimos un poco de tiempo para poder estudiarlo y analizarlo, pero más, sin embargo, aquí estamos dando la cara porque estamos para el distrito. Muchas gracias, señor.
PRESIDENTE: Bueno, solo para aclarar yo todas las personas que han venido acá siempre les digo lo mismo, los esperamos una próxima vez, no se esté mal interpretando mis palabras, perdón, entonces suficientemente discutido este asunto.

COMISION DE ASUNTOS JURÍDICOS

a. ASUNTO. PROCESO DE LESIVIDAD GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

DICTAMEN DE COMISIÓN

Acta número veintinueve - dos mil veintiséis de la comisión permanente de Asuntos Jurídicos, celebrada el día once de setiembre del dos mil veintiséis, a las quince horas con treinta minutos en la sala de sesiones de este Concejo. Presentes los miembros: Minor

Centeno Sandi, Mario Delgado Rodriguez, Ivania Prendas Quesada y los asesores Diego Céspedes Núñez. Encargado Talento Humano del Concejo Municipal de Distrito y la Licda. Aralyn Villegas Ruiz, Asesora Legal del Concejo de Concejales.

DOCUMENTOS ANALIZADOS
- Pase CMC-S-232-2026
- OFICIO INT-316-2026

DICTAMEN N°02

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Establece Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa N° 3667, Artículo 10.
1. Podrán demandar la declaración de ilegalidad y, en su caso, la anulación de los actos y las disposiciones de la Administración Pública:
a) Quienes tengan interés legítimo y directo en ello.
b) Las entidades, corporaciones e instituciones de derecho público, así como cuantas entidades ostenten la representación y la defensa de intereses de carácter general o corporativo, cuando el juicio tenga por objeto la impugnación directa de disposiciones de carácter general de la Administración central o descentralizada, que les afecten directamente, salvo lo previsto en el inciso siguiente.
c) La Contraloría General de la República, cuando se trate de actos que ocasionen un grave perjuicio para la Hacienda Pública y la Administración no proceda a hacerlo de conformidad con lo establecido en el inciso 4) de este artículo.
2. No obstante, las disposiciones de carácter general que deban ser cumplidas directamente por los administrados, sin necesidad de un previo acto de requerimiento o sujeción individual, podrán ser impugnadas por las personas indicadas en el inciso a) del párrafo anterior.
3. Si se pretende, además, el reconocimiento de una situación jurídica individualizada y su restablecimiento, con reparación patrimonial o sin ella, únicamente podrá promover la acción el titular de un derecho subjetivo derivado del ordenamiento que se considere infringido por el acto o la disposición impugnados.
4. La Administración podrá actuar contra un acto propio, firme y creador de algún derecho subjetivo, cuando el órgano superior de la jerarquía administrativa que lo dictó, haya declarado, en resolución fundada, que es lesivo a los intereses públicos que ella representa. Asimismo, cuando se trate de actos o contratos relacionados con la Hacienda Pública y, a pesar de contar con dictamen de la Contraloría General de la República que recomiende la declaratoria de nulidad de estos por ser lesivos para las finanzas públicas, la Administración competente omita efectuar dicha declaratoria en el plazo de un mes, el órgano contralor quedará facultado para accionar en contra de dicho acto.
5. No podrán interponer juicio contencioso-administrativo, en relación con los actos y las disposiciones de una entidad pública:
a) Los órganos de la entidad de que se trate.
b) Los particulares, cuando actúen por delegación o como simples agentes o mandatarios de esa entidad.
(Así reformado por el artículo 68 (actual 77) de la Ley N° 8422 Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, de 6 de octubre de 2004).
Artículo 35.—
1. Cuando la propia Administración, autora de algún acto declarativo de derechos, pretenda demandar su anulación, ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previamente deberá

declararlo lesivo a los intereses públicos, económicos o de otra naturaleza, en el plazo de cuatro años contados a partir de la fecha en que haya sido dictado.
2. Los actos dictados por un departamento ministerial no podrán ser declarados lesivos por un ministro de un ramo distinto, pero sí por el Consejo de Gobierno, previa consulta a la Procuraduría General de la República o a la Contraloría General de la República, según corresponda.
(Así reformado por el artículo 68 (actual 77) de la Ley N° 8422 Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, de 6 de octubre de 2004).
Artículos 11 y 129 Constitución Política, 14 inciso 2, 107, 113, 130 inciso 1), 146, 211, 213 de la Ley General de la Administración Pública N° 6227, 156 y 157 del Código Municipal N°7794 , 110, y 114 Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos N°8131, 71 y 74 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República N°7824 y, 3, 4, 38 inciso b), d) y g) y 39 de la Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito y su Reglamento 8, 39 y 41 de la Ley General de Control Interno. Ley de Planificación Urbana N° 4240, Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones N°6411, Ley de Catastro Nacional N°6545, Reglamento a al Ley Catastro Nacional N° 34331.
SEGUNDO: Al visar planos sin cumplir el marco normativo, ocasionando que las parcelas devenidas de esos planos, generen finca, situación que podría devenir en que un tercero compre una finca sin que medie calle pública en ella, por tanto, no tenga posibilidad de desarrollo o construcción en dicha finca.
TERCERO: Los planos objeto del presente estudio se visaron por encima de otros planos de los administrados, que ingresaron primero a hacer fila para ser visados.,
Los planos objeto del presente proceso de lesividad se visaron contraviniendo el marco normativo, no se consideró que el servidor público deberá desempeñar sus funciones de modo que satisfagan primordialmente el interés público, siendo el visado correcto de acuerdo al orden de ingreso, y no favoreciendo a un solo administrado, siendo que el servidor público estará sujeto a responsabilidad disciplinaria por sus acciones, actos o contratos opuestos al ordenamiento, cuando haya actuado con dolo o culpa grave, sin perjuicio del régimen disciplinario más grave previsto por otras leyes.
También encontramos con el visado de los planos en estudio, contrariedad en relación a la actuación de dichos visados, en relación a la Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos en la omisión, el retardo al no visar planos que ingresaron primero al Concejo Municipal del Distrito de Cóbano.
CUARTO: De conformidad con los hechos probados y el fundamento jurídico, quedó demostrado con la prueba documental que en el sitio no existe una calle pública declarada, por lo tanto, queda demostrado que, al no existir una calle pública en el sitio, la servidumbre no cumple con los aspectos técnicos.
QUINTO: Queda demostrado, que no existe calle pública en el sitio, por lo tanto, los visados a las parcelas segregadas en la propiedad 6-253013-000, descrita mediante plano catastrado P-0029827-2022, a nombre de GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, no debieron haberse visado, en virtud de que al ser visado se contrapone al marco jurídico costarricense.
SEXTO: Como podemos observar consta estudio solicitado al Ingeniero Municipal Kevin Abarca Santamaria, rendido mediante oficio del oficio DC-001-2024, el cual indica en forma literal por la importancia del mismo para el presente asunto:
"En respuesta a la nota recibida el jueves 4 de julio con número de oficio N° ALCC-019-2024 debo primeramente indicar lo siguiente, mi persona asume el cargo en la Unidad de Catastro del Departamento de Desarrollo Urbano como ingeniero topógrafo el día lunes 24 de junio, encontrando únicamente el computador y los archivos que contenía digitalmente como

documentación importante, dicha información fue recibida por medio de correo electrónico y será la utilizada para realizar la investigación solicitada.

Antes de entrar en detalle se debe entender cómo se han tramitado las solicitudes de visado en este departamento, siempre se han recibido vía correo electrónico, de los cuales existen 3 distintos, visados@municobano.go.cr, visados1@municobano.go.cr y visados2@municobano.go.cr; el ingeniero topógrafo envía a dichos correos los documentos necesarios según lo amerite el visado a solicitar, usualmente estos trámites vienen referidos al número de presentación, dicho número es único para cada trámite y lo asigna el Catastro Nacional una vez que lo revisa la primera ocasión, este detalle es importante porque prácticamente siempre los tramites se manejan en referencia a dicho número de presentación y no por nombre del propietario registral o número de finca. Dentro de los archivos que se encontraron en la computadora del departamento se pudieron ubicar archivos de Excel donde el señor Godofredo Castro Castro aparentemente llevaba dicho control ordenado según su fecha de ingreso al correo electrónico, cabe resaltar que los archivos encontrados nunca fueron entregados oficialmente por el señor Castro, simplemente estaban en la computadora.

Entrando en detalle con lo solicitado, explícitamente se busca conocer si los trámites relacionados con la finca 6-253013-000 fueron visados con prioridad sobre otros documentos recibidos con anterioridad, dicho en otras palabras, si fueron tramitados y visados antes de lo debido según su fecha de ingreso al correo electrónico; para analizar la información se expondrá lo encontrado de la siguiente manera, primero se indicará la información referente al correo electrónico, luego lo de los archivos de Excel y por último las conclusiones que eso pueda arrojar.

Revisando el correo electrónico se encontraron diversos correos que corresponden a la solicitud de visado relacionados a la finca 6-253013-000, dichas solicitudes fueron realizadas este año en curso por el topógrafo Reyes Pablo Picado Núñez y se detallan a continuación.

El lunes 19 de febrero, se solicitó por parte del ingeniero topógrafo el visado de 6 presentaciones, las cuales fueron visadas y otorgadas el miércoles 21 de febrero según el correo encontrado.

Para el día jueves 25 de abril se recibieron en un correo electrónico la solicitud de 16 visados, los cuales fueron otorgados y contestados el día 26 de abril, un día después de recibidos. El mismo 26 de abril se recibieron 23 tramites más para visado, los cuales fueron otorgados y enviados este mismo día, esto quiere decir que el 26 de abril se otorgaron un total de 49 visados.

Para el lunes 29 de abril ingresaron 2 correos diferentes solicitando tramites de visado, cada uno contenía 26 solicitudes de visado, de los cuales 26 fueron tramitados y otorgados este mismo día, mientras que los otros 26 tramites quedaron pendientes.

El martes 30 de abril fue el día que más tramites se recibieron, en total fueron 72 solicitudes nuevas de visado dividas en 4 diferentes correos; a las cuales se les otorgó el visado el mismo día junto con otros 26 visados del día anterior, sumando un total de 98 visados entregados el día 30 de abril.

El lunes 27 de mayo se reciben 25 nuevas solicitudes de visado en un correo y en otro se recibieron 24 solicitudes nuevas, de las cuales las primeras 25 solicitudes se respondieron el mismo día mientras que las otras 24 solicitudes fueron otorgadas y contestadas el día martes 28 de mayo, un día después de recibidas.

Está fue la información que se pudo obtener del correo institucional utilizado para recibir los tramites de visado, ahora bien dentro de la computadora se encontraron archivos de Excel donde aparentemente se llevaba el control de los tramites en proceso, este archivo contiene información como fecha de ingreso, número de presentación, topógrafo encargado, entre otros; sin embargo, se debe aclarar que ningún documento fue entregado oficialmente por parte del señor Castro o algún otro funcionario. En todos los archivos localizados la información registrada llegaba a la fecha 29 de febrero del 2024, esto quiere decir que los tramites que ingresaron después de dicha fecha aún no habían sido registrados en el documento de Excel, por lo que en relación a la finca 6-253013-

000 únicamente se pudo localizar el tramite ingresado el día 19 de febrero que correspondía a los primeros 6 visados solicitados y contestados 3 días después, de hecho, se encuentran marcados como VISADOS (ver imagen adjunta).

N° PLANOS	FECHA DE INGRESO	NÚMERO DE CONTRATO (CFIA)	NUMERO DE PRESENTACIÓN	TOPOGRAFO A CARGO	NOTAS	TOPOGRAFO A CARGO DE LA REVISION	ESTADO
1	16/2/2024	1118669	2024-10803/2022-10126	DANIEL FONSECA CASTRO			
1	19/2/2024	1082833	2023-54729	JUAN CAMPOS VALERIO		GODOFREDO CASTRO	VISADO
6	19/2/2024	1114300	2024-3638/2024-3650/2024-3649/2024-3640/2024-3655/2024-3656/	REYES PABLO PICADO NUÑEZ		GODOFREDO CASTRO	VISADO
1	20/2/2024	1118423	2024-10359	FREDDY ALVARENGA TINOCO			
1	20/2/2024	1113910	2024-2885	FREDDY ALVARENGA TINOCO			
1	20/2/2024	1117544	2024-9305	KEILOR ORTEGA OTAROLA			
1	20/2/2024	1118021	2024-9731	KEILOR ORTEGA OTAROLA			
1	21/2/2024	1112370	2024-438	EDGARDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ			
1	21/2/2024	1080665	2023-50897	JUAN LACAYO ALFARO			
5	21/2/2024	1080665	2023-50896/2023-50915/2023-50912/2023-50913/2023-54786	JUAN LACAYO ALFARO			
4	22/2/2024	1114027	2024-3353/2024-3355/2022-41933/2022-42052	RONULFO LOPEZ VILLEGAS			
6	23/2/2024	1079088	2023-48035/2023-48036/2023-48039/2023-48042/2023-48043/2023-48335	JUAN MANUEL CAMPOS VALERIO		GODOFREDO CASTRO	VISADOS
1	28/2/2024	1112234	2024-214	JAVIER BRICEÑO CHACON			
1	29/2/2024	1092656	2023-71060	FABIAN GARRO SANCHEZ			
1	29/2/2024	1112176	2024-134	CARLOS MORERA BOLAÑOS			

De la información anterior se desprende que únicamente se encontrada registrado uno de los trámites realizados debido a que el archivo de Excel no se actualizó hasta la fecha de las demás solicitudes, dicho documento menciona las 6 presentaciones a visar, el topógrafo encargado de los planos, el topógrafo a cargo de la revisión, en este caso el señor Castro, así como el estado del trámite, el cual se indica como VISADO. Como ya se sabe desde hace un tiempo la Unidad de Catastro tiene un retraso importante en la respuesta a la solicitud de visados correspondientes al Concejo de Distrito de Cóbano, desde que mi persona asumió el cargo fui puesto al tanto de dicha información y pude comprobarlo al ver la cantidad de trámites pendientes al día de hoy, los cuales algunos son de hasta el 2023 y aún estaban a la espera de ser contestados.
En conclusión y para dar una respuesta específica a su solicitud debo de señalar que los visados relacionados a la finca 6-253013-000 efectivamente fueron contestados primero que otros trámites que se encontraban en espera, esto según lo encontrado en el correo institucional y los archivos de control encontrados en la computadora. Al no haber recibido de manera oficial el departamento ni los archivos por parte del señor Castro nunca se me dio alguna información especial o algún motivo por el cual estos visados fueron entregados de forma tan pronta y por encima de otros trámites, por lo que no tengo más que aportar ni alguna justificación para poder explicar el acontecimiento de dichos hechos. “

SETIMO: Se visaron alrededor de 219 planos, de la propiedad en estudio, sin mediar una disponibilidad de agua técnicamente posible para el sitio, sin mediar una calle pública en el sitio, y

sin mediar una servidumbre que cumpliera con los aspectos técnicos emanados del marco jurídico costarricense, al no colindar con una calle pública, adicionalmente los visó dándoles prioridad a otros planos que ingresaron primero para ser visado, al departamento de catastro del Concejo Municipal del Distrito de Cóbano.
OCTAVO: Se visó el plano correspondiente la calle, misma que no cumple con los aspectos técnicos y legales, por tanto, este visado de la calle se encuentra viciado de nulidad.

NOVENO: Estable la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa N° 3667, que Cuando la propia Administración, autora de algún acto declarativo de derechos, pretenda demandar su anulación, ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previamente deberá declararlo lesivo a los intereses públicos, económicos o de otra naturaleza, en el plazo de cuatro años contados a partir de la fecha en que haya sido dictado. En el caso que nos ocupa, nos encontramos con que los 220 planos visados en la propiedad N° 6-253013-000, descrita mediante plano catastrado P-0029827-2022, registrada a nombre de GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, con cédula jurídica 3-102-735546, en calidad de fiduciario, e inscrita en fecha del 09 de diciembre de 2022, generan perjuicio primero de interés público, al haberse visado sin cumplir con los requisitos técnicos y legales establecidos para ello, el no contar con la calle pública o servidumbre válidamente consolidada, atenta con ello contra el derecho de los particulares, al haberse visado este grupo de planos sin cumplir con los requisitos obligatorios para las demás personas del Distrito.
Además, deviene en un claro perjuicio económico al presupuesto municipal, al tener que aceptar declaraciones en terrenos que no se pueden considerar dentro del contenido presupuestario del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, para su debida ejecución, en razón de que los planos deben de anularse, por no cumplir con los requisitos técnicos y legales para su visado.
Respecto al visado de la calle sin cumplir con los aspectos técnicos de esta, en razón de que no hay ninguna calle en el sitio, tal como lo muestra la foto:



Nos encontramos con un claro perjuicio de interés púbico, en virtud de que la calle en el sitio NO existe, tal como se denota en la imagen, al haberse visado sin cumplir con los requisitos técnicos y legales, dio posibilidad a que se visaron las 219 segregaciones de la finca madre, generando derechos a terceros que no debieron haberse otorgado.

POR TANTO,

Esta comisión con base en el artículo 34 inciso g, y 49 del Código Municipal DICTAMINA recomendar al Concejo:

1. Se acoja la presente resolución misma que se encuentra motivada, y se acuerde declarar el Proceso de lesividad contra la sociedad denominada GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA lesivo, en razón de perjuicio de interés público para habitantes del Distrito de Cóbano, y económico, para el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano. Además del perjuicio ambiental devenido para el Distrito, en razón del daño ambiental provocado a la finca segregada. Una vez declarada la lesividad, corresponde a la administración Municipal instaurar la respectiva demanda al Tribunal Contencioso Administrativo. ES TODO. Se somete a votación el dictamen el cual es aprobado en todas sus partes.

ACUERDO N°2

Con cinco votos a favor de cinco concejales propietarios presentes **SE ACUERDA: 2.1.** Acoger en todas sus partes el dictamen de la comisión de asuntos jurídicos, **ACUERDO UNANIME.**

2.2. Declarar lesivos los 219 visados de los planos, que constan en el expediente administrativo del presente asunto y que son derivados de la finca N°6-253013-000, plano P-0029827-2022, propiedad de la sociedad denominada GTS GUARANTY TRUST SERVICES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, , con cedula jurídica 3-102-735546, en razón del perjuicio de interés público para los habitantes del Distrito de Cóbano y económico para el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, en razón de que los planos se visaron sin cumplir con el requisito indicado en el marco jurídico costarricense. Además del perjuicio ambiental devenido para el Distrito, en razón del daño ambiental provocado a la finca segregada, resolución que se encuentra debidamente motivada en el presente dictamen. **********

2.3. Indicarle a la administración, que una vez adquiera firmeza este acuerdo, les corresponde instaurar el proceso de lesividad ante el Tribunal Contencioso Administrativo **ACUERDO UNANIME.** Votan a favor los concejales Minor Centeno Sandi, Denia Villalobos Barahona, Rafael Angel Durán Baltodano, Diana Salas Ibarra y Carlos Mauricio Duarte Duarte. Nota. EL EXPEDIENTE FISICO DE ESTE PROCEDIMIENTO SE MANTIENE EN LA SECRETARIA DEL CONCEJO

b. ASUNTO. PROCESO DE LESIVIDAD CONTRA GELDSTUCK SOCIEDAD ANÓNIMA

DICTAMEN DE COMISIÓN

Acta número veintinueve - dos mil veintiséis de la comisión permanente de Asuntos Jurídicos, celebrada el día once de setiembre del dos mil veintiséis, a las quince horas con treinta minutos en la sala de sesiones de este Concejo. Presentes los miembros: Minor Centeno Sandi, Mario Delgado Rodriguez, Ivania Prendas Quesada y los asesores Diego

Céspedes Núñez. Encargado Talento Humano del Concejo Municipal de Distrito y la Licda. Aralyn Villegas Ruiz, Asesora Legal del Concejo de Concejales.

DICTAMEN N°03

CONSIDERANDO:
PRIMERA: En fecha 29 de agosto de 2024, mediante oficio DC-004-2024, el topógrafo municipal Kevin Abarca Santamaría informa lo siguiente:

"… Con el fin de mantener un ordenamiento territorial adecuado y un control sobre la planificación urbana del Distrito de Cóbano me permito hacer de su conocimiento una serie de planos que han sido catastrados con previo visado municipal, sin embargo, dichos planos no cumplen con los criterios técnicos normados a nivel nacional y con información que según todos los insumos que se han podido recabar no es verdadera, específicamente la calle indicada como pública; indagando más en los planos se encuentra que fueron visados por el ingeniero Godofredo Castro Castro, quien era el anterior topógrafo municipal encargado de otorgar los visados.
Entrando más en detalle lo que acontece es lo siguiente, al correo visados@municobano.go.cr ingresaron el día 25 de abril del 2024 la solicitud de visado de 22 presentaciones por parte del ingeniero Carlos Enrique Campos Madrigal, las cuales fueron contestadas un día después, el 26 de abril de este año, lo cual viendo el retraso que existía en la Unidad de Catastro para ese momento en dar respuesta a solicitudes de visado podría tratarse de un acto irregular y no se encuentra justificación para haberle dado prioridad inmediata al trámite, poniendo dichas solicitudes por encima de otras que llevaban más tiempo en espera de respuesta.
Ahora bien en cuanto a las cuestiones técnicas de los planos presentados el detalle más importante es la indicación de calle pública como acceso, lo cual revisando la información de la Certificación Vial del SIRI, los insumos con los que cuenta este Departamento y hasta en la Hoja Cartográfica no fue posible identificar algún indicio de que dicha calle sea pública, por lo que dichos planos debieron haberse rechazado indicándose que el acceso señalado no corresponde a una calle pública; de hecho en los documentos que el ingeniero Campos envía a este Departamento en su solicitud viene lo que se denomina la minuta de observaciones, en ella el Registro anota los puntos a corregir y su fundamento jurídico, se emite una para cada plano y en las 22 que se presentaron se indicó lo siguiente:
Acceso no consta en cartografía oficial ni en certificación de vías públicas ni en plano que generó titulo
Claramente el Registro rechazó la inscripción de los planos ya que como se mencionó no existe información sobre la calle pública señalada en los planos; para subsanar esta observación el Registro en la minuta de observaciones le indica al ingeniero Campos que debe solicitar el visado municipal con el fin de que sea está quien mediante dicho visado haga constar que efectivamente esa calle es pública, este es el momento en que el ingeniero Campos el día 25 de abril de este año hace la solicitud de visado al ingeniero Castro de las 22 presentaciones, las cuales viendo la información y los insumos existentes debieron ser rechazadas indicando que el acceso de dichos planos no es calle pública, sin embargo, el ingeniero Castro otorgó el visado haciendo constar que si lo era, motivo por el cual el Registro Nacional al observar que este Concejo de Distrito aprobó el visado de los planos haciendo constar que el camino es público, catastró los 22 planos.
Actualmente las 22 presentaciones fueron inscritas a nivel catastral, por lo que cada una de ellas ya generó su respectivo número de plano, al día de hoy los planos no han sido inscritos a nivel registral, lo que quiere decir que no han sido segregados aún de la finca madre…" (La cursiva y la negrita no son del original)

SEGUNDA: Mediante oficio CYV-008-2025, de fecha 19 de agosto de 2025, el encargado de Catastro y Valoraciones, Yonathan Badilla Carvajal, informó lo siguiente:
"...Antecedentes Técnicos y Administrativos
• Ausencia de solicitud formal y plano catastrado
Los propietarios de la finca número 11922 no han presentado ante este Concejo Municipal una solicitud formal de cesión de calle pública, ni han aportado un plano debidamente inscrito que identifique la vía. Esta omisión impide su reconocimiento oficial como infraestructura pública y su incorporación al inventario municipal.
• Insuficiencia del ancho de derecho de vía
El ancho actual del derecho de vía es de 10 metros, lo cual resulta incompatible con los parámetros mínimos establecidos para vías colectoras o secundarias en desarrollos urbanos. Esta deficiencia técnica imposibilita su aceptación como vía pública.
• Segregaciones aprobadas sin formalización de la vía
A pesar de que la calle no ha sido formalizada ni reconocida como bien de uso público, se tiene conocimiento de que un funcionario del Departamento de Visados otorgó visto bueno a aproximadamente 22 planos de segregación que se apoyan sobre esta vía. Esta acción contraviene los requisitos técnicos y administrativos que condicionan la aprobación de segregaciones a la existencia de vías públicas debidamente inscritas y cedidas al municipio.

• Dominio inscrito a nombre de una sociedad
El terreno indicado como calle permanece inscrito bajo el número de finca P-11922-000, a nombre de la sociedad GELDSTUCK SOCIEDAD ANÓNIMA, lo que evidencia que no ha existido transferencia de dominio al municipio. La cesión de áreas públicas debe realizarse mediante plano inscrito y escritura pública, requisitos que no han sido cumplidos. En consecuencia, la vía no puede ser considerada como bien de uso público ni ser incorporada al inventario municipal.

Conclusiones y Recomendaciones Técnicas
1. Inviabilidad técnica y legal de la vía como infraestructura pública
La calle vinculada a la finca 11922 presenta deficiencias en cuanto a su formalización, inscripción registral y dimensiones mínimas requeridas. Estas condiciones impiden su reconocimiento como vía pública y su incorporación al inventario municipal.

2. Aprobación irregular de planos de segregación
Se ha identificado que aproximadamente 22 planos de segregación fueron aprobados por un funcionario del Departamento de Visados, a pesar de que la vía sobre la cual se apoyan no ha sido formalmente cedida ni cumple con los requisitos técnicos establecidos. Esta situación genera inseguridad jurídica y administrativa, y debe ser corregida para evitar precedentes sin respaldo legal.
3. Remisión del caso al Colegio de Ingenieros Topógrafos
Dado que la actuación del funcionario podría constituir una falta ética, técnica y siendo que existen precedentes de casos semejantes (YOKO SOUTH), se recomienda remitir el caso al Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica para que se evalúe la apertura de un procedimiento disciplinario conforme a los principios establecidos por dicho ente profesional.
4. Suspensión de trámites vinculados a la finca 11922
Se sugiere suspender de forma inmediata cualquier trámite adicional relacionado con segregaciones, construcciones o visados sobre la finca P-11922-000, hasta que se resuelva de manera integral la situación registral, técnica y administrativa de la vía en cuestión…" (La cursiva y la negrita no son del original)

TERCERA: El gestor ambiental Alberto Vásquez Granados, mediante los oficios DGA-089-2025, de fecha 28 de agosto de 2025, y DGA-112-2026, de fecha 29 de julio de 2026, se refirió a la situación anteriormente descrita. En el primero de dichos oficios, señaló lo siguiente:

"… Por otra parte, se ha detectado una situación similar en la finca 6-11922-000, donde el Ing. Castro visó planos de segregación para 22 nuevas fincas, nuevamente indicando la existencia de una calle pública inexistente. Aunque este caso no presenta denuncias ambientales, sí genera afectaciones directas al sistema de valoraciones municipal y al registro de bienes inmuebles, según lo informado por el Ing. Badilla mediante Oficio CYV- 008-2025. Esto abre una posibilidad de que situaciones similares a los casos de las fincas 6-253013-000 y 6-11922-000 se hayan replicado en otras zonas del distrito.

Conclusiones
1. Se ha comprobado que el exfuncionario Ing. Godofredo Castro Castro otorgó visados de planos de segregación utilizando como fundamento la existencia de calles públicas que no cumplen con los requisitos legales ni técnicos para ser reconocidas como tales. Esta práctica vulnera el principio de legalidad y compromete la validez de los actos administrativos emitidos.
2. El Registro Nacional ha inscrito 189 fincas derivadas de la finca madre 6-253013- 000, y otras 22 de la finca 6-11922-000, todas visadas bajo el mismo patrón irregular de otorgamiento de visado. Esta situación genera inseguridad en procesos administrativos vinculados a dichas fincas, como en el caso del registro de declaraciones de bienes inmuebles, así como posibles procesos engorrosos como el de nulidades registrales o retrotracción de fincas generadas.
3. Con base en los patrones detectados, existe una alta probabilidad de que esta práctica se haya replicado en otras fincas del distrito…" (La cursiva y la negrita no son del original)

En el oficio DGA-112-2026 señaló:

"… En atención a la solicitud de apoyo técnico formulada por el Dpto. Legal, esta Oficina de Gestión Ambiental, en coordinación con el Ing. Yonathan Badilla de Bienes Inmuebles, David Rodríguez de Ingeniería Vial, y su persona, realizó una inspección de campo en la finca matrícula 6-11922-000, el día 29 de julio de 2026, con el propósito de verificar la existencia de aspectos ambientales relevantes que pudieran incidir dentro de la investigación administrativa que desarrolla la Administración Municipal, relacionada con la presunta inscripción irregular de fincas derivadas de la finca supra citada, incluyendo la eventual existencia de una vía señalada como calle pública cuya condición jurídica y técnica se encuentra actualmente bajo análisis por parte de la Administración.

II. Principales hallazgos durante inspección del 29/07/2026:

1. Se observaron calles internas y múltiples terrazas ubicadas a ambos lados de la vía principal de acceso a la finca inspeccionada.
2. Se constató la presencia de material pétreo (lastre y piedra) descargado en la finca matrícula 6-264657-000, derivada de la finca objeto de análisis. Ver Anexo.
3. Se identificó un sector donde aparentemente se efectuó una excavación sobre la vía principal de acceso. Ver Anexo.
4. Las vías internas presentan cobertura vegetal (zacate y arbustos de pequeño porte), así como pequeñas zanjas, lo que evidencia ausencia de mantenimiento reciente; no obstante, permanecen transitables. Ver Anexo.

5. A ambos lados de la vía inspeccionada se observó una importante cobertura forestal. Durante el recorrido no se identificaron evidencias recientes de corta de árboles ni de afectaciones evidentes a la cobertura boscosa. Ver Anexo…" (La cursiva y la negrita no son original)

CUARTA: El ingeniero vial Franklin Obregón Zamora, mediante oficio INGV-207-2026, de fecha 14 de agosto de 2026, se refiere a la situación anteriormente descrita y determina lo siguiente, de cuyo contenido se transcriben los siguientes extractos:
"… Debemos tener presente que la Ley general de Caminos Públicos, Ley 5060 indica en el Artículo 4º. El ancho de las carreteras y de los caminos vecinales será el que indique los Departamentos Técnicos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, sin que pueda ser menor de veinte metros para las primeras y de catorce metros para los segundos, de la Ley General de Caminos Públicos. (Lo subrayado no es original).
En relación de lo antes expuesto se realiza inspección por parte del Inspector Vial José David Rodriguez, al inmueble con numero de finca 6-11922, el 29 de julio del 2026. Donde se verifica las condiciones del camino de acceso a la propiedad citada. El mismo indica que el camino de acceso está compuesto con vegetación, no esta delimitada, no tiene una superficie de ruedo permeable (lastre), no cuenta con drenajes.

Revisando la información de calle pública la misma no esta dentro el inventario vial. Como se observa en la imagen anterior es una calle interna y privada.

De igual forma de revisa la información del Registro Nacional y del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI), se observa que dicho acceso es privado no corresponde a una calle pública …" (La cursiva y la negrita no son del original)

QUINTA: El topógrafo municipal, Taylor Rojas Rodríguez, mediante oficio CMDC-DCAT-032-2026, de fecha 01 de septiembre de 2026, se refiere al presente caso y señala lo siguiente:
"… El camino indicado en las segregaciones realizadas a la finca 6-11922-000 pertenece a dicha finca. Actualmente, el área correspondiente al camino forma parte de la finca 6-11922-000, tal como se muestra en la Figura 1.

Por tanto, la franja correspondiente a la calle constituye el remanente de la finca 6-11922-000 …" (La cursiva y la negrita no son del original)

CONSIDERANDO:
El criterio emitido por la Licda. Espinoza Vílchez, se circunscribe a determinar la procedencia de que el Concejo de Concejales emita la declaratoria de lesividad respecto de los visados otorgados a los planos señalados en los distintos informes emitidos al efecto. En ese sentido, corresponde analizar la procedencia de dicha declaratoria a la luz del marco jurídico aplicable, para lo cual se desarrollarán las consideraciones pertinentes en los siguientes términos:

PRIMERA: Sobre la finca 6-11922-000: La finca matrícula 6-11922-000 constituye la finca de origen de la cual se derivaron los veintidós planos de fraccionamiento que fueron objeto de los respectivos visados municipales, los cuales se detallan a continuación:

NÚMERO	DOCUMENTO	PLANO
6-264666- -	2024-00626535-01	P-0025726-2024
6-264667- -	2024-00626535-01	P-0025731-2024
6-264668- -	2024-00626535-01	P-0025709-2024
6-264669- -	2024-00626535-01	P-0025710-2024
6-264670- -	2024-00626535-01	P-0025711-2024
6-264671- -	2024-00626535-01	P-0025712-2024
6-264672- -	2024-00626535-01	P-0025713-2024
6-264673- -	2024-00626535-01	P-0025714-2024
6-264674- -	2024-00626535-01	P-0025715-2024
6-264675- -	2024-00626535-01	P-0024755-2024

« « 1 2 3 » »

NÚMERO	DOCUMENTO	PLANO
6-264656- -	2024-00626535-01	P-0025718-2024
6-264657- -	2024-00626535-01	P-0025719-2024
6-264658- -	2024-00626535-01	P-0025720-2024
6-264659- -	2024-00626535-01	P-0024797-2024
6-264660- -	2024-00626535-01	P-0025721-2024
6-264661- -	2024-00626535-01	P-0025722-2024
6-264662- -	2024-00626535-01	P-0025723-2024
6-264663- -	2024-00626535-01	P-0025724-2024
6-264664- -	2024-00626535-01	P-0025725-2024
6-264665- -	2024-00626535-01	P-0025727-2024

« « 1 2 3 » »

NÚMERO	DOCUMENTO	PLANO
6-264676- -	2024-00626535-01	P-0025716-2024
6-264677- -	2024-00626535-01	P-0025717-2024

« « 1 2 3 » »

Se señala, además, que, conforme se desprende de las imágenes anteriormente referidas, los planos objeto de análisis ya habrían dado lugar a la constitución e inscripción de fincas ante el Registro Nacional.

SEGUNDA: Sobre los propietarios registrales: En el marco del presente caso, se identifican los titulares registrales de las fincas constituidas e inscritas ante el Registro Nacional, las cuales se derivaron de la finca matrícula 6-11922-000.

Véase la tabla que se presenta a continuación.

	# Finca	**Propietario Registral**
	6-11922-000	Geldstuck S.A.
1	6-264656-000	Geldstuck S.A.
2	6-264657-000	Geldstuck S.A.
3	6-264658-000	Geldstuck S.A.

4	6-264659-000	Geldstuck S.A.
5	6-264660-000	Geldstuck S.A.
6	6-264661-000	Geldstuck S.A.
7	6-264662-000	Geldstuck S.A.
8	6-264663-001 - 002	Inversiones Valverde Fernández Vafersa S.A. El Domingo del Gran Escorpion S.A.
9	6-264664-000	Geldstuck S.A.
10	6-264665-000	Geldstuck S.A.
11	6-264666-000	Geldstuck S.A.
12	6-264667-000	Corporación Fantasía Arnica S.A.
13	6-264668-000	Geldstuck S.A.
14	6-264669-000	Geldstuck S.A.
15	6-264670-000	Geldstuck S.A.
16	6-264671-000	Geldstuck S.A.
17	6-264672-000	Geldstuck S.A.
18	6-264673-000	Geldstuck S.A.
19	6-264674-000	Geldstuck S.A.
20	6-264675-000	Jadeoro SHD Holding S.A.
21	6-264676-000	Jadeoro SHD Holding S.A.
22	6-264677-000	Jadeoro SHD Holding S.A.

TERCERA: Análisis de los informes referidos anteriormente (DC-004-2024, CYV-008-2025, DGA-089-2025, DGA-112-2026, INGV-207-2026 y CMDC-DCAT-032-2026): De lo señalado en los oficios mencionados se desprende que fueron otorgados veintidós visados municipales sobre planos en los cuales se representaba una vía como de carácter público. No obstante, de la revisión de los antecedentes y de la información disponible en los registros municipales y registrales, no se cuenta, hasta este momento, con elementos suficientes que permitan determinar de manera concluyente que dicha vía sea pública. Asimismo, en el informe N.° INGV-207-2026, emitido por el ingeniero vial de este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, se indica que el acceso a la finca matrícula 6-11922-000, así como a las demás fincas derivadas de esta, corresponde, según la información técnica analizada, a un acceso de carácter interno y privado, el cual no se encuentra incorporado a la Red Vial Cantonal.
En consecuencia, los antecedentes recabados generan elementos que ameritan una valoración integral respecto de las circunstancias y presupuestos fácticos y jurídicos que sustentaron el otorgamiento de los referidos visados por parte del exfuncionario encargado de dicha labor. Lo anterior resulta relevante para determinar la conformidad de dichas actuaciones con el ordenamiento jurídico y, en su caso, las responsabilidades administrativas o judiciales que pudieran corresponder. Asimismo, corresponde a esta Administración Municipal adoptar las medidas que resulten jurídicamente procedentes, a fin de garantizar que sus actuaciones se ajusten al principio de legalidad y a las disposiciones que rigen el ejercicio de la función administrativa.

CUARTA: Sobre la supuesta existencia de una calle pública: En el pronunciamiento de la Procuraduría General de la República PGR-C-058-2022 se señala lo siguiente:

"… Con base en lo señalado por los artículos 1°, 2°, 32 y 33 de la Ley General de Caminos Públicos (no. 5060 de 22 de agosto de 1972), 53, 40 y 56 de la Ley de Planificación Urbana (no. 4240 de 15 de noviembre de1968) y 4° de la Ley de Construcciones (no. 833 de 2 de noviembre de1949), hemos reiterado que las Municipalidades pueden declarar nuevas vías públicas, integrantes de la red vial cantonal, en los siguientes supuestos: 1) cuando el terreno sea de dominio público y se cumplan los requisitos correspondientes a la mutación demanial, 2) cuando la vía esté entregada por ley o de hecho al servicio público y no sea de dominio particular, 3) cuando el camino sea de dominio privado pero exista cesión, compra o expropiación del terreno particular, y 4) cuando se reciban las áreas públicas resultantes de un proceso de urbanización.(Dictámenes nos. C-256-2011 de 21 de octubre de 2011, C-172-2012 de 6 de julio de 2012, C-066-2017 de 3 de abril de2017, C-291-2020 de 19 de julio de 2020, C-196-2021 de 2de julio de 2021, PGR-C-231-2021 de 13 de agosto de 2021).
De tal forma, resulta claro que la Municipalidad puede considerar como públicas y hacer la declaratoria correspondiente, aquellas vías que cumplan con los supuestos antes señalados. Una servidumbre, agrícola o de cualquier otro tipo, por su naturaleza, constituye un camino privado, y, de no haber operado cesión, compra o expropiación a favor del Municipio, no podría ser considerada como una vía pública.
Fuera de los supuestos antes indicados, no es posible declarar un camino como público e incorporarlo a la red vial cantonal. En consecuencia, un visado en un plano catastrado u otro acto municipal que haga constar la existencia de un camino público, cuando realmente éste no posee tal condición, no constituyen una vía para declarar vías públicas, y, por tanto, de ellos no es posible derivar la naturaleza pública de un camino.

En ese sentido, ya en otras oportunidades hemos señalado que:
"En consonancia con la jurisprudencia administrativa vertida por este órgano asesor, debe indicarse que el visado municipal de un plano no forma parte de las hipótesis legales por las cuales una determinada franja de terreno puede llegar tenerse como camino público." (C-026-2016 de 8 de febrero de 2016).
"Como puede verse, la declaratoria de una calle pública no depende de su consignación en un plano catastrado, sino de que se hayan dado en la especie fáctica en particular los requerimientos que el ordenamiento jurídico fija para el caso específico (llámese proyecto urbanístico, terreno demanial entregado por ley o de hecho al uso público, mutación demanial, o adquisición del terreno privado para destinarlo a ese uso).
Como se dijo en el dictamen No C-116-94 de 14 de julio de1994: «los topógrafos carecen de atribuciones para calificar un camino de público o privado. Solo les incumbe dar fe del uso público, una vez hecha la declaratoria. Mas, si existiese duda, deberán consultar la calificación al órgano administrativo competente y conviene acreditarla con los documentos que se remiten a la Oficina de Catastro para celeridad de los trámites y corroboración de terceros.»
De ahí que, aunque se consigne la existencia de una calle pública en un plano catastrado, tal inclusión no puede hacerse valer por sobre los requerimientos que la ley fija encada caso para tenerla por constituida, por lo que, si no se han cumplido éstos, aquella consignación no tiene el efecto de suplirlos y tener por declarado el carácter público del acceso inserto." (Dictamen no. C-076-2012 de 20 de marzo de 2012) …" (La cursiva y la negrita no son del original)
Todo lo anterior permite advertir que, de conformidad con los informes técnicos y antecedentes recabados, existen elementos que generan un cuestionamiento respecto de la naturaleza pública de la vía representada en los veintidós planos indicados en el punto primero de este considerando. En particular, de la documentación analizada no se desprende, en principio, que el terreno reúna las condiciones propias de un bien de dominio público ni que se hayan configurado los presupuestos correspondientes para una mutación demanial; tampoco se acredita, según los antecedentes

disponibles, su afectación por ley o de hecho al servicio público, la existencia de una cesión, adquisición o expropiación del terreno de naturaleza particular, ni que corresponda a un área pública derivada de un proceso de urbanización. No obstante, la determinación de la naturaleza jurídica del acceso representado en los planos no resulta de una constatación inmediata, sino que ha requerido el análisis detallado de los antecedentes municipales, registrales, catastrales y técnicos relacionados con este, así como la valoración de la información disponible respecto de su origen y características. En consecuencia, la determinación de las consecuencias que dicha naturaleza jurídica pueda generar respecto de los visados otorgados exige una valoración integral de los elementos fácticos y jurídicos involucrados.

En relación con lo expuesto en el párrafo anterior, el interés público podría verse comprometido en la medida en que la permanencia de los visados municipales cuestionados produzca efectos jurídicos respecto de un acceso cuya naturaleza como vía pública no ha podido ser determinada de manera concluyente a partir de los antecedentes analizados. Esta circunstancia reviste particular relevancia para la adecuada gestión y planificación territorial y vial municipal, en tanto puede incidir directamente en el ejercicio de las competencias y funciones de los Departamentos de Gestión y Control Urbano, Catastro y Valoraciones, particularmente en lo relacionado con el control y ordenamiento del desarrollo urbano, la determinación y actualización de la información catastral y la valoración de los inmuebles.

En ese sentido, mantener vigentes los referidos visados podrían generar inconsistencias en la gestión y administración de la información territorial y catastral, así como en los procesos de valoración y control urbano que corresponden a este ente municipal. Por ello, el Concejo de Concejales deberá valorar la procedencia de declarar la lesividad de los visados cuestionados, en atención a la posible afectación del interés público derivada de su subsistencia.

QUINTA: Sobre los visados: En el presente caso, resulta necesario determinar si los veintidós visados otorgados a los planos objeto de análisis se ajustan al ordenamiento jurídico y, particularmente, si al momento de su emisión concurrían los elementos constitutivos necesarios para su validez. De conformidad con el artículo 128 de la Ley General de la Administración Pública, será válido el acto administrativo que se conforme sustancialmente con el ordenamiento jurídico.

"…Artículo 128.-Será válido el acto administrativo que se conforme sustancialmente con el ordenamiento jurídico, incluso en cuanto al móvil del funcionario que lo dicta…" (La cursiva no es del original)

Asimismo, los artículos 129, 130, 131, 132 y 133 de dicho cuerpo normativo regulan los elementos y requisitos esenciales del acto administrativo, entre ellos el sujeto, la manifestación de voluntad libre y consciente, los vicios, el fin, el contenido y el motivo. Este último comprende los antecedentes, presupuestos y circunstancias de hecho y de derecho que justifican la emisión del acto y que deben existir al momento de su dictado.

En el caso concreto, se advierte la existencia de un vicio en el elemento motivo de los visados otorgados, toda vez que estos fueron emitidos sobre planos en los cuales se representaba una vía como pública, sin que de los antecedentes municipales y registrales se desprenda sustento que permita acreditar jurídicamente dicha condición. En consecuencia, al haberse otorgado los visados bajo el presupuesto de la existencia de una vía pública que no se encuentra jurídicamente acreditada, el motivo que sustentó dichos actos no coincide con la realidad fáctica y jurídica, lo que configura un vicio que incide directamente en su validez. Esta situación también repercute en el contenido del acto, en tanto el visado parte de una condición de vía pública que no encuentra sustento jurídico, y resulta contraria a los presupuestos que debían concurrir para su legítimo otorgamiento.

De conformidad con los artículos 165 y 166 de la Ley General de la Administración Pública, la gravedad del vicio deberá determinarse atendiendo a la afectación de los elementos constitutivos del acto. En este caso, la ausencia del presupuesto fáctico y jurídico que sustenta el motivo de los visados podría configurar una nulidad absoluta, al encontrarse comprometido uno de sus elementos esenciales.

"…Artículo 165.-La invalidez podrá manifestarse como nulidad absoluta o relativa, según la gravedad de la violación cometida…" (La cursiva no es del original)

"…Artículo 166.-Habrá nulidad absoluta del acto cuando falten totalmente uno o varios de sus elementos constitutivos, real o jurídicamente…" (La cursiva no es del original)
No obstante, aun cuando se cuestione el motivo que sustentó el otorgamiento de los visados, ello no configura, por sí mismo, una nulidad absoluta, evidente y manifiesta, pues determinar la existencia y naturaleza del acceso requiere un análisis de los antecedentes fácticos, técnicos y jurídicos del caso. Al no tratarse de un vicio patente e indubitable, su eventual anulación debe ser determinada en la vía jurisdiccional correspondiente, mediante el proceso contencioso administrativo, y no mediante el procedimiento excepcional de nulidad absoluta, evidente y manifiesta.
Además, debe considerarse que los referidos visados produjeron efectos jurídicos que posteriormente incidieron en la conformación e inscripción de determinadas situaciones registrales, al haberse utilizado los planos respectivos para la constitución e inscripción de fincas ante el Registro Nacional. En consecuencia, este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano no puede desconocer ni dejar sin efecto unilateralmente dichos visados municipales cuando estos han generado situaciones jurídicas favorables para terceros y sus efectos han trascendido al ámbito de actuación de otra institución pública.
En consecuencia, al tratarse de actos administrativos favorables cuyos efectos jurídicos se han proyectado sobre terceros y cuya eventual ilegalidad no reviste el carácter de evidente y manifiesta, corresponde declarar dichos actos lesivos para el interés público y acudir al mecanismo de lesividad previsto por el ordenamiento jurídico, a fin de promover el correspondiente proceso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para que sea dicha jurisdicción la que determine su eventual anulación y los efectos jurídicos que de ella se deriven. Lo anterior resulta acorde con el principio de legalidad y con la necesaria protección del interés público, así como de las situaciones jurídicas producidas al amparo de los actos administrativos cuestionados, de manera que su eventual anulación se tramite mediante los mecanismos establecidos por el ordenamiento jurídico.

SEXTA: Sobre la declaratoria de Lesividad: El artículo 34 del Código Procesal Contencioso Administrativo dispone, en lo que interesa, lo siguiente:

"… ARTÍCULO 34.-
1) Cuando la propia Administración, autora de algún acto declarativo de derechos, pretenda demandar su anulación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, previamente el superior jerárquico supremo deberá declararlo lesivo a los intereses públicos, económicos o de cualquier otra naturaleza. El plazo máximo para ello será de un año, contado a partir del día siguiente a aquel en que haya sido dictado, salvo si el acto contiene vicios de nulidad absoluta, en cuyo caso, dicha declaratoria podrá hacerse mientras perduren sus efectos. En este último supuesto, el plazo de un año correrá a partir de que cesen sus efectos y la sentencia que declare la nulidad lo hará, únicamente, para fines de su anulación e inaplicabilidad futura.
2) La lesividad referente a la tutela de bienes del dominio público no estará sujeta a plazo.

3) Corresponderá al Consejo de Gobierno la declaratoria de lesividad de los actos administrativos dictados por dos o más ministerios, o por estos con algún ente descentralizado. En tales supuestos, no podrán ser declarados lesivos por un ministro de distinto ramo.
4) La declaratoria de lesividad de los actos dictados por órganos administrativos con personalidad jurídica instrumental, será emitida por el superior jerárquico supremo.
5) La pretensión de lesividad no podrá deducirse por la vía de la contrademanda…" (La cursiva y la negrita no son del original)
Relacionado a lo anterior se encuentra el artículo 183 de la Ley General de la Administración Pública, el cual indica:

"…Artículo 183.-
1) La administración conservará su potestad para anular o declarar de oficio la nulidad del acto -sea absoluta o relativa- aunque el administrado haya dejado caducar los recursos administrativos y acciones procedentes, siempre y cuando dicha revisión se dé en beneficio del administrado y sus derechos.
2) La potestad de revisión oficiosa consagrada en este artículo no estará sujeta al plazo de caducidad y podrá ser ejercida por la Administración, previo dictamen vinculante de la Procuraduría General de la República.
3) Fuera de los casos previstos en el artículo 173 de este Código, la Administración no podrá anular de oficio los actos declaratorios de derechos en favor del administrado y para obtener su eliminación deberá acudir al proceso de lesividad, previsto en el Código Procesal Contencioso-Administrativo..." (La cursiva y la negrita no son del original)
En el presente caso, la eventual existencia de un vicio en los visados municipales cuestionados no faculta a este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano para proceder, de manera unilateral, a su anulación, toda vez que no se está ante una nulidad absoluta, evidente y manifiesta cuya existencia pueda ser constatada de forma clara, directa e indubitable. Por el contrario, la determinación de la eventual ilegalidad de los visados requiere un análisis integral de los antecedentes administrativos, técnicos, registrales y jurídicos que sustentaron su otorgamiento, particularmente en cuanto a la existencia, naturaleza y condición jurídica del acceso. Tal circunstancia evidencia que no se trata de un vicio manifiesto que pueda ser apreciado sin mayor valoración, sino de una cuestión cuya legalidad debe ser examinada mediante un procedimiento que permita ponderar los distintos elementos de hecho y de derecho involucrados.
Aunado a lo anterior, debe tomarse en consideración que los visados constituyen actos administrativos favorables que, una vez emitidos, produjeron efectos jurídicos y sirvieron de fundamento para actuaciones posteriores, incluyendo la utilización de los planos respectivos para la constitución e inscripción de fincas ante el Registro Nacional. Por consiguiente, sus efectos no se circunscriben exclusivamente a la relación entre este Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y el administrado, sino que han generado situaciones jurídicas que pueden involucrar a terceros y que han trascendido al ámbito de actuación de otras instituciones públicas.
En razón de lo anterior, si esta Administración Municipal considera que los actos cuestionados fueron emitidos con infracción del ordenamiento jurídico y que su permanencia resulta contraria al interés público, el mecanismo jurídicamente previsto para procurar su anulación es el proceso de lesividad. Este mecanismo permite conciliar, por una parte, la potestad de la Administración Municipal de procurar la defensa del interés público y, por otra, la necesaria protección de la seguridad jurídica y de las situaciones jurídicas favorables generadas por sus propios actos. Así, la Administración no se atribuye a sí misma la potestad de anular unilateralmente un acto favorable cuando no concurre una nulidad absoluta, evidente y manifiesta, sino que, previa declaratoria de lesividad, somete la controversia al conocimiento de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Será entonces la Jurisdicción Contencioso Administrativa, mediante el proceso correspondiente, la llamada a determinar si existe la alegada infracción al ordenamiento jurídico, si esta afecta la validez de los visados y, en definitiva, si procede su anulación y cuáles serían los efectos jurídicos derivados de dicha decisión. De esta manera, se garantiza el respeto al principio de legalidad, al debido proceso y a la seguridad jurídica, evitando que esta Administración Municipal sustituya indebidamente la función jurisdiccional mediante la anulación directa de actos favorables cuya invalidez no resulta evidente y manifiesta.
En este sentido, resulta pertinente traer a colación lo señalado por la Procuraduría General de la República en el pronunciamiento PGR-C-035-2026, del cual, para efectos del presente análisis, se transcriben los siguientes extractos:
"…Según lo hemos afirmado en reiteradas oportunidades, de conformidad con los principios constitucionales que dimanan de los numerales 11 y 34 de nuestra Norma Fundamental, y a la luz de la doctrina reiterada en la jurisprudencia de la Sala Constitucional, a la Administración Pública le está vedado suprimir aquellos actos que haya emitido en ejercicio de sus competencias, y que confieran derechos subjetivos a los particulares, pues tales derechos "por mano propia" constituyen un límite en relación con la posibilidad de anular, revocar o modificar unilateralmente los actos emanados de ella misma…" (La cursiva y la negrita no son del original)

"…Como se infiere de lo expuesto, bajo los términos del artículo 173 de la LGAP, es un hecho que para hacer uso de la potestad de autotutela administrativa, en virtud de la cual es factible declarar la nulidad de un acto declarativo de derechos en vía administrativa, no basta que el acto se encuentre viciado de nulidad absoluta; esto es, "cuando falten totalmente uno o varios de sus elementos constitutivos, real o jurídicamente" -art. 166 de la LGAP-, sino que además, ésta debe ser evidente y manifiesta; es decir, no es cualquier grado de invalidez o nulidad la que autoriza decretar la anulación oficiosa de un acto administrativo declaratorio de derechos, dado que el ordenamiento jurídico exige que concurran ciertas características o connotaciones específicas y agravadas que la califiquen (Véase, entre otras, la resolución No. 2004-01003 de las 14:40 horas del 4 de febrero de 2004, de la Sala Constitucional).

En tal sentido, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que:

"IV.-La nulidad evidente y manifiesta como presupuesto que habilita a las administraciones públicas para ejercer su potestad de anulación oficiosa de actos administrativos favorables para el administrado. No cualquier grado de invalidez o nulidad autoriza a un ente u órgano público para decretar la anulación oficiosa de un acto administrativo declaratorio de derechos para un administrado, dado que, el ordenamiento jurídico administrativo exige que concurran ciertas características o connotaciones específicas y agravadas que la califiquen. La nulidad que justifica la revisión de oficio debe tener tal trascendencia y magnitud que debe ser, a tenor de lo establecido en el numeral 173, párrafo 1°, de la Ley General de la Administración Pública, "evidente y manifiesta". Lo evidente y manifiesto es lo que resulta patente, notorio, ostensible, palpable, claro, cierto y que no ofrece ningún margen de duda o que no requiere de un proceso o esfuerzo dialéctico o lógico de verificación para descubrirlo, precisamente, por su índole grosera y grave. En tal sentido, basta confrontar el acto administrativo con la norma legal o reglamentaria que le dan cobertura para arribar a tal conclusión, sin necesidad de hermenéutica o exégesis ninguna (...)". (Voto Nº 2003-4369 de las 08:30 horas del 23 de mayo del 2003, de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. En sentido similar, pueden consultarse las sentencias Nº 458-90 y 1563-91 de las 15:00 horas del 14 de agosto de 1991, 2004-01003 de las 14:40 horas del 4 de febrero del 2004, 2004-

01005 de las 14:42 horas del 4 de febrero y 2004-01831 de las 15:09 horas del 24 de febrero, ambas del 2004 y ese Alto Tribunal) …" (La cursiva y la negrita no son del original)

"…Fuera de ese supuesto, la Administración no es libre de revenir sobre sus propios actos. Antes bien, en caso de nulidad absoluta, pero no evidente y manifiesta debe acudir al proceso contencioso-administrativo, declarando previamente lesivo el acto -arts. 183.1 de la LGAP, 10 inciso 5) y 34 del Código Procesal Contencioso Administrativo CPCA)-. Por consiguiente, en vía administrativa, la declaratoria de nulidad está sujeta a límites y solo procede en el tanto en que la nulidad sea absoluta en los términos del artículo 173 de la Ley …" (La cursiva y la negrita no son del original)

En síntesis, la Procuraduría General de la República sostiene que la Administración Pública no puede suprimir, modificar o anular unilateralmente los actos administrativos favorables que hayan generado derechos subjetivos. La potestad de autotutela administrativa constituye una excepción que únicamente resulta procedente cuando el acto presenta una nulidad absoluta que, además, sea evidente y manifiesta, es decir, cuando el vicio pueda ser constatado de manera directa, objetiva y sin margen razonable de duda, sin necesidad de realizar un análisis complejo de los hechos o del derecho aplicable. Cuando la eventual nulidad, aun siendo absoluta, no reúne dichas características, la Administración no puede disponer su anulación de oficio, sino que debe declarar previamente la lesividad del acto y acudir a la Jurisdicción Contencioso Administrativa para que sea esta la que determine su eventual anulación.

POR TANTO,

Esta comisión recomienda al honorable Concejo; acoger la presente resolución misma que se encuentra motivada, y acuerde declarar el Proceso de lesividad, contra la sociedad GELDSTUCK SOCIEDAD ANÓNIMA, proceso que debe declararse lesivo, en razón de que el interés público podría verse comprometido en la medida en que la permanencia de los visados municipales cuestionados produzca efectos jurídicos respecto de un acceso cuya naturaleza como vía pública no ha podido ser determinada de manera concluyente a partir de los antecedentes analizados. Esta circunstancia reviste particular relevancia para la adecuada gestión y planificación territorial y vial municipal, en tanto puede incidir directamente en el ejercicio de las competencias y funciones de los Departamentos de Gestión y Control Urbano, Catastro y Valoraciones, particularmente en lo relacionado con el control y ordenamiento del desarrollo urbano, la determinación y actualización de la información catastral y la valoración de los inmuebles.

En ese sentido, mantener vigentes los referidos visados podrían generar inconsistencias en la gestión y administración de la información territorial y catastral, así como en los procesos de valoración y control urbano que corresponden a este ente municipal. Por ello, el Concejo de Concejales deberá valorar la procedencia de declarar la lesividad de los visados cuestionados, en atención a la posible afectación del interés público derivada de su subsistencia.

Con fundamento en el análisis realizado, se recomienda solicitar al Concejo de Concejales, en su condición de órgano competente, declarar, de resultar procedente, la lesividad de los actos administrativos correspondientes a los veintidós visados de los planos aquí señalados, toda vez que su eventual anulación requiere valorar los antecedentes fácticos, técnicos, registrales y jurídicos relacionados con la existencia y naturaleza del supuesto acceso público, así como los efectos jurídicos producidos frente a terceros; por tanto, al no configurarse una nulidad absoluta, evidente y manifiesta que permita su anulación de oficio, corresponde acudir al mecanismo de lesividad y promover el respectivo proceso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para que sea esta la que determine la eventual ilegalidad, anulación y efectos jurídicos de dichos actos.

Es precisamente en este supuesto donde surge la necesidad de que el Concejo de Concejales, en su condición de órgano facultado para ello, valore y, de resultar procedente, emita la correspondiente declaratoria de lesividad respecto de los visados municipales cuestionados. Lo anterior, por cuanto, en el presente caso al no configurarse una nulidad absoluta, evidente y manifiesta que permita la anulación de los visados de manera oficiosa en sede administrativa, corresponde acudir al mecanismo de lesividad como vía legal para someter la eventual ilegalidad de dichos actos al conocimiento del Tribunal Contencioso Administrativo, a fin de que sea un juez que determine, mediante el proceso correspondiente, si procede su anulación y los efectos jurídicos que de ella se deriven.
Una vez declarada la lesividad, corresponde a la administración Municipal instaurar la respectiva demanda al Tribunal Contencioso Administrativo. ES TODO. Se somete a votación el dictamen el cual es aprobado en todas sus partes. **HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCION.**

ACUERDO N°3

Con cinco votos a favor de cinco concejales propietarios presentes SE ACUERDA:
3.1. Acoger en todas sus partes el dictamen de la comisión de asuntos jurídicos. ACUERDO UNANIME.
3.2. Declarar lesivos los 22 visados de los planos, que constan en el expediente administrativo del presente asunto y que son derivados de la finca N°6-11922-000, plano P-1789989-2014, que en su momento era propiedad de la sociedad denominada GELDSTUCK S.A. , con cedula jurídica 3-101-222056, debido a la existencia de un vicio en el elemento motivo de los visados otorgados, toda vez que estos fueron emitidos sobre planos en los cuales se representaba una vía como pública, sin que de los antecedentes municipales y registrales se desprenda sustento que permita acreditar jurídicamente dicha condición. En consecuencia, al haberse otorgado los visados bajo el presupuesto de la existencia de una vía pública que no se encuentra jurídicamente acreditada, el motivo que sustentó dichos actos no coincide con la realidad fáctica y jurídica, lo que configura un vicio que incide directamente en su validez. Esta situación también repercute en el contenido del acto, en tanto el visado parte de una condición de vía pública que no encuentra sustento jurídico, y resulta contraria a los presupuestos que debían concurrir para su legítimo otorgamiento. Además, el interés público está comprometido en la medida en que la permanencia de los visados municipales cuestionados produzca efectos jurídicos respecto de un acceso cuya naturaleza como vía pública no ha podido ser determinada de manera concluyente a partir de los antecedentes analizados. Esta circunstancia reviste particular relevancia para la adecuada gestión y planificación territorial y vial municipal, en tanto puede incidir directamente en el ejercicio de las competencias y funciones de los Departamentos de Gestión y Control Urbano, Catastro y Valoraciones, particularmente en lo relacionado con el control y ordenamiento del desarrollo urbano, la determinación y actualización de la información catastral y la valoración de los inmuebles.
3.3. Indicarle a la administración, que una vez adquiera firmeza este acuerdo, les corresponde instaurar el proceso de lesividad ante el Tribunal Contencioso Administrativo
ACUERDO UNANIME. Votan a favor los concejales Minor Centeno Sandi, Denia Villalobos Barahona, Rafael Angel Durán Baltodano, Diana Salas Ibarra y Carlos Mauricio Duarte Duarte. NOTA: EXPEDIENTE DEL PROCEDIMIENTO CONSTA EN FISCO EN EL DPTO DE SECRETARIA

RONNY: Gracias señor presidente, agradecerles a los señores concejales porque esto es el principio de algo que era justo y necesario y les voy a decir ¿por qué? Porque estas no son las únicas situaciones que hemos encontrado posterior a estas investigaciones se han

dado situaciones fatales hemos estado realizando junto con el encargado de topografía y el encargado de gestión vial, y es necesario hacer un levantamiento de una cantidad de caminos en Cóbano que empezaron como servidumbre agrícola, terminaron como servidumbre de paso de más de 250 m y hasta 600, donde una servidumbre de paso solo puede tener 60 m, solo se pueden segregar 60 lotes han encontrado cantidades entonces, sin duda alguna, esto va a ser un precedente y yo creo que Cóbano y está levantando la mano y le está dando un gran ejemplo a todos los gobiernos locales del país.

Sin duda alguna que esos aplausos al final de la votación valen la pena y ojalá que de hoy en adelante tomemos esto como el inicio y de antemano lo digo y se lo digo acá presente a todos los funcionarios, si alguien que esté involucrado en ese expediente trata siquiera de acercarse a alguno de ustedes, de llamarlos o de comunicarse de alguna manera, por favor les pido que no callen y que me lo hagan saber de manera inmediata porque esto tiene que parar y la única manera de parar es con este tipo de acciones y agradezco, sin duda alguna que ustedes estén acá porque ustedes tienen mucho que ver y han tenido mucho que ver en un montón de situaciones donde los he visto luchar y sépanlo como el compromiso desde el principio que doña Zulay y yo lo dimos, dijimos que queríamos cambiar las cosas en Cobano y que queríamos terminar con los mismos de siempre y la única manera de terminar con eso y estamos cumpliendo y yo creo que hoy se está demostrando. Muchas gracias a todos de verdad, señores concejales, señor presidente.

PRESIDENTE: Bueno, agradecerles también a ustedes, yo sé que vuelvo a decirles es un tema que les interesa y sé que la mayoría de ustedes siempre han estado pendientes del del quehacer municipal como ciudadanos responsables, me agrada mucho que lo hagan y que ojalá que transmitan esa energía, otras personas que a veces hay como que no se interesan mucho en los temas que aquí se tratan, eso da paso a siempre a información errónea, entonces de nuevo agradecerles y como lo hago siempre invitarlos a las próximas sesiones, ahí cuando lo tengan a bien las puertas de este Concejo siempre están abiertas para ustedes. Muchas gracias. Y a ustedes compañeros, también agradecerles verdad el aporte a ustedes fue muy valioso para nosotros y allá pueden ir a cenar tranquilos.

c. COMISION ESPECIAL PARA CONOCIMIENTO DEL INFORME FINAL DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CASCADA DEL MAR ETAPA B VEINTICINCO
EXPEDIENTE N.°ODP-01-2026.

ASUNTO. **CONOCIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO EXPEDIENTE N.°ODP-01-2026 PRESUNTO INFRACTOR CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**

DICTAMEN DE COMISIÓN

Acta número cero tres- dos mil veintiséis de la Comisión Especial para análisis procedimiento administrativo ordinario expediente n.°odp-01-2026 presunto infractor: cascada del mar segunda etapa B veinticinco sociedad anónima, celebrada el día nueve de octubre, a las dieciocho horas en la sala de sesiones de este Concejo. Presentes los miembros: Minor Centeno Sandi, Francisco Madrigal Céspedes, Rafael Ángel Duran

Baltodano, Angie Bonilla Santana, Ivania Prendas Quesada, Denia Villalobos Barahona, Olga Moncada Ledezma y los asesores Diego Céspedes Núñez Coordinador Talento Humano, Licda. Aralyn Villegas Ruiz, Licda Tatiana Espinoza Vilchez, señora Roxana Lobo Granados secretaria del Concejo Municipal.

Ausentes: Carlos Mauricio Duarte Duarte, Mario Delgado Rodriguez, Diana Salas Ibarra

DOCUMENTOS ANALIZADOS

➔ Pase CMC-S-247-2026

DICTAMEN N°01

CONSIDERANDO:

→ Que el concejo a conformado comisión especial para conocer el informe final del Órgano director instaurado para realizar el "**Procedimiento administrativo ordinario que consta en el expediente N.°ODP-01-2026 presunto infractor: cascada del mar segunda etapa b veinticinco sociedad anónima**"

→ Que se conoce el informe final elaborado por el órgano director.

→ Que la Licenciada Tatiana Espinoza Vilchez quien forma parte del órgano director y asesora de esta comisión especial y la Licda. Aralyn Villegas Ruiz asesora de la comisión especial han evacuado todas las dudas que le surgieron a los miembros de esta comisión especial.

POR LO TANTO

Esta comisión Especial para análisis del "Procedimiento administrativo ordinario que consta en el expediente N.°ODP-01-2026 presunto infractor: cascada del mar segunda etapa b veinticinco sociedad anónima, con base en el artículo 34 inciso g, y 49 del Código Municipal **DICTAMINA, recomendar al Concejo:**

→ Se apruebe el informe final emitido por el Órgano Director del "**Procedimiento administrativo ordinario que consta en el expediente N.°ODP-01-2026 presunto infractor: cascada del mar segunda etapa b veinticinco sociedad anónima**" el cual se detalla:

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO EXPEDIENTE N.°ODP-01-2026 PRESUNTO INFRACTOR: CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA REPRESENTADA POR ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS Y OKY MARÍA PANIAGUA GRANADOS

INFORME FINAL DEL ÓRGANO DIRECTOR

Al ser las 14:40 horas del 10 de septiembre del dos mil veintiséis, las suscritas **LICDA. MIRIAM DAYANA MORALES ALFARO**, abogada municipal, portadora de la cédula de identidad número **1-1561-0685**; **LICDA. TATIANA ESPINOZA VÍLCHEZ**, abogada municipal, portadora de la cédula de identidad número **6-0444-0115**; y **LICDA. YORLENY MADRIGAL VILLEGAS**, Administradora Tributaria y Financiera, portadora de la cédula de identidad número **2-0505-0979**, actuando en nuestra

condición de integrantes del **ÓRGANO DIRECTOR COLEGIADO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO NÚMERO ODP-01-2026,** debidamente designado por el **CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO**, procedemos a rendir el presente **INFORME FINAL DEL ÓRGANO DIRECTOR**, dentro del presente procedimiento administrativo seguido contra la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**:

I. OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene como finalidad poner en conocimiento del **CONCEJO DE CONCEJALES**, en su condición de **ÓRGANO DECISOR**, los antecedentes relevantes del procedimiento administrativo **N°ODP-01-2026**, los hechos que dieron origen a la investigación, la prueba incorporada al expediente, las actuaciones desarrolladas durante la etapa de instrucción, así como la valoración integral efectuada por este **ÓRGANO DIRECTOR** y las conclusiones que, de conformidad con el mérito de los autos y el marco jurídico aplicable, correspondan.

Lo anterior se efectúa con estricto apego a los principios que rigen la actuación de la Administración Pública, particularmente los principios de legalidad, debido proceso, derecho de defensa, búsqueda de la verdad real, contradicción, razonabilidad, proporcionalidad y objetividad, garantizando que la valoración de los hechos y de la prueba se realice de manera integral, imparcial y conforme al ordenamiento jurídico vigente.

II. ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante el **Acuerdo N°6**, adoptado por el **Concejo Municipal** en la sesión ordinaria **N°113-2026**, artículo V, inciso a), celebrada el día 30 de junio del año dos mil veintiséis, a las dieciocho horas con cinco minutos, se ordenó el inicio del procedimiento administrativo ordinario correspondiente al presente caso y se designó al Órgano Director competente para llevar a cabo la instrucción del presente expediente administrativo, de conformidad con las disposiciones y normativas aplicables. Dicho acuerdo consta a folio **001** del expediente administrativo **N°ODP-01-2026.**

SEGUNDO: Que el **Concejo Municipal**, en la sesión ordinaria **N°115-2026**, artículo III, inciso a), celebrada el día catorce de julio de dos mil veintiséis, procedió a la debida juramentación del Órgano Director para el ejercicio de las funciones encomendadas dentro del presente procedimiento administrativo, el cual consta a folio **003** del expediente administrativo **N°ODP-01-2026**.

TERCERO: Que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica número **3-101-201003**, ostenta la condición de concesionaria de la parcela inscrita en el Partido de Puntarenas bajo la matrícula **N°2552-Z-000**, ubicada en el sector costero correspondiente al Plan Regulador Playa Piedra Colorada. La cual se describe de la siguiente manera, según consta en el Registro Nacional:

Naturaleza: Terreno apto para construir en Playa Piedra Colorada, de uso residencial recreativo y zona de conservación natural. Situado en el Distrito 11-Cóbano, cantón 1- Puntarenas, de la provincia de Puntarenas. La finca descrita se encuentra en Zona Catastrada y colinda al norte con: calle pública, al sur con: Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, al este con: Concejo Municipal del Distrito de Cóbano y al oeste con: calle pública. La parcela cuenta con una medida de novecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados y plano catastrado número P-1417848-2010. Asimismo, se indica que tiene un identificador predial número 601110002552Z_ y con un valor fiscal de 8,586,000.00 colones.

CUARTO: En el expediente del presente procedimiento administrativo ordinario **N.°ODP-01-2026** a partir de folio **013** consta copia certificada del expediente administrativo **N.°3587-08**, tramitado por

el Departamento de Zona Marítimo Terrestre, relacionado con la concesión otorgada a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**.

Asimismo, en el expediente administrativo **N.°ODP-01-2026** consta a folio **100**, el Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, de fecha 25 de febrero de 2025, donde se constató la construcción de una vivienda de dos niveles, con aproximadamente 220 m² de construcción, y se procedió a la clausura de las obras y al levantamiento del acta correspondiente, por una presunta infracción a la Ley N.°6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Posteriormente, consta a folio **086** de este expediente administrativo la Resolución **N.°RZMT-021-2025**, de 2 de abril de 2025, emitido por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre donde se determinó que existía una contravención por la ejecución de construcciones sin autorización municipal y ordenó prevenir a la concesionaria **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** para que, dentro de 10 días hábiles, presentara una solicitud formal de demolición y la documentación técnica y ambiental requerida. Asimismo, se advirtió que la demolición no podía ejecutarse sin autorización previa del Departamento.

Finalmente, mediante el oficio **N.°ZMT-434-2025**, de 22 de octubre de 2025, mismo que consta a folio **025** del expediente administrativo indicado, el Departamento de Zona Marítimo de Terrestre trasladó el expediente a la Intendencia Municipal para que se solicitará la instauración del procedimiento administrativo correspondiente, señalando que la infracción persistía. El objetivo del procedimiento es determinar, conforme al debido proceso y a la normativa aplicable, si resulta procedente que la parcela continúe concesionada a la sociedad señalada.

QUINTO: El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano ejerce la administración y vigilancia de la Zona Marítimo Terrestre dentro de su jurisdicción, de conformidad con la Ley N.°6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, su Reglamento, el Código Municipal y demás normativa aplicable, correspondiéndole velar por el cumplimiento de las disposiciones relativas al uso, aprovechamiento y desarrollo de dicha zona.

Y además conforme a los artículos 308 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública, cuando el acto final pueda generar una afectación grave a los derechos o intereses legítimos del administrado, resulta procedente la tramitación de un procedimiento administrativo ordinario, garantizando en todo momento el debido proceso, el derecho de defensa y el principio de contradicción.

Ahora bien, del análisis de la documentación incorporada al expediente administrativo **N.°ODP-01-2026** se desprenden elementos e indicios suficientes que justificaron la apertura del presente procedimiento administrativo ordinario, con el propósito de determinar, mediante la correspondiente sustanciación del debido proceso, si la sociedad concesionaria incurrió en incumplimientos de las obligaciones derivadas de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, el contrato de concesión y demás normativa aplicable.

SEXTO: Al ser las **09:30 horas del día 07 de agosto del año dos mil veintiséis**, en la ciudad de Cóbano, cantón de Puntarenas, provincia de Puntarenas, se procedió a dictar la **RESOLUCIÓN DE APERTURA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO Y TRASLADO DE CARGOS**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 214, 221, 308 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública, y en resguardo de los principios y garantías que integran el debido proceso, particularmente los derechos de defensa, audiencia, intimación e imputación, contra la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS**, portadora de la cédula de identidad N.° 6-0191-0057, y **OKY MARÍA PANIAGUA GRANADOS**, portadora de la cédula de identidad N.° 2-0472-0964, con el objeto de determinar la verdad real de los hechos que motivan el presente procedimiento administrativo:

El traslado de cargos efectuado dentro del presente procedimiento administrativo fue realizado en los términos establecidos en la resolución de apertura correspondiente, cuyo contenido consta a

folio **284** del expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, y cuyo contenido se transcribe a continuación:
"…

I. *Que según el* ***Informe de Inspección N°I-ZMT-038-2025 de fecha 25 de febrero del 2025 elaborado por el Inspector Municipal del Departamento de Zona Marítimo Terrestre Grehivin Carmona Rodriguez donde señala que realizó una inspección en el inmueble concesionado, determinando la existencia de las siguientes obras****:*

1. *Construcción de una casa de habitación en dos niveles, esta con un área de construcción del primer nivel 167 metros cuadrados, segundo nivel un área de 53 metros cuadrados, para un total de 220 metros cuadrados de construcción hasta el momento de la inspección.*
2. *La construcción se está llevando a cabo con materiales correspondientes a concreto y hierro, paredes primer y segundo nivel en block, columnas y vigas coronas chorreadas en concreto, piso en concreto tanto en primer nivel y en el área correspondiente al segundo nivel.*
3. *Actualmente se está en proceso de colocación de estructura de techos de primer nivel en hierro.*

II. ***Que según consulta realizada al Departamento de Gestión y Control Urbano respecto de la existencia de permisos de construcción a nombre de la sociedad Cascada del Mar Segunda Etapa B Veinticinco Sociedad Anónima, dicho departamento informó, mediante correos electrónicos de fechas 31 de julio de 2026 y 6 de agosto de 2026****,* *incorporados al expediente administrativo N°ODP-01-2026, a folios 008 y 275,* ***que consta una solicitud de permiso de construcción correspondiente al año 2024, tramitada bajo el expediente N°386-2024 y el número de trámite 1169896.***
Asimismo, se indicó que la solicitud de permiso de construcción fue presentada el 08 de noviembre de 2024 y que en fecha 18 de diciembre de 2024, fue rechazada por las siguientes razones:

1. *Incumplimiento con el 80% de visibilidad para tapia frontal (Reglamento de Construcciones, Artículos 123 y 124)*
2. *Incumplimiento con el 80% en cuanto a la visibilidad para la tapia lateral en el antejardín (Reglamento de Construcciones, Artículos 123 y 124)*
3. *Concesionario debe presentarse al Departamento de Zona Marítimo terrestre antes de continuar con el trámite, esto según el oficio adjunto*
4. *La piscina no está dentro de los usos permitidos*

Se informó además que en fecha 05 de febrero de 2025, la misma solicitud de permiso de construcción fue reingresada. No obstante, en fecha 07 de marzo de 2025, dicha gestión fue nuevamente rechazada por las siguientes razones:

1. *No cuentan con el visto bueno del Departamento de Zona Marítimo terrestre debido a la clausura de las construcciones, por lo que para continuar con el proceso deben primero esperar la resolución de dicho departamento.*

En consecuencia, de la información suministrada se desprende, de manera presunta, que no consta la aprobación del permiso de construcción ni la existencia de autorización o acto administrativo municipal que habilitara la ejecución de las obras dentro del área objeto de la concesión.

III. *Que las obras anteriormente descritas podrían constituir un incumplimiento de las obligaciones establecidas en:*

1. ***La Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre***

   Artículo 12.- En la zona marítimo terrestre es prohibido, sin la debida autorización legal, explotar la flora y fauna existentes, deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación.

   Artículo 13.- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan.

   Artículo 62.- Quien en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad.

2. ***El Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre***

   Artículo 3º.- "…"

   Para deslindar con cercas, carriles, o en cualquier otra forma, se deberá obtener permiso de la municipalidad respectiva. Para la construcción de viviendas, se requerirá la aprobación de los planos ante las oficinas locales del Ministerio de Salud y el permiso de construcción de la municipalidad correspondiente.

   Artículo 22.- Las autoridades administrativas de la correspondiente jurisdicción, así como las respectivas municipalidades, tan pronto tengan noticia de alguna contravención a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley deberán proceder, previa información levantada al efecto, si lo consideran conveniente, al desalojo de los infractores, así como a la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores.

3. ***El contrato de concesión suscrito entre el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano y Cascada del Mar Segunda Etapa B Veinticinco Sociedad Anónima***

   Décima quinta: Obligación del concesionario: El concesionario acepta todas y cada una de las obligaciones contenidas en la Ley 6043 del 2 de marzo de 1.997 y su reglamento, aprobado por decreto número 7841-P del 17 de diciembre de 1977.

   Vigésima segunda: Cancelación: Ante el incumplimiento de algunas de estas condiciones -clausulas- la Municipalidad deberá iniciar el proceso de cancelación de la concesión a efecto de otorgarla a otra persona física o jurídica con capacidad y disposición real de ejecutar el proyecto, sin responsabilidad ni reconocimiento de cualquier tipo al concesionario.

IV. *Como consecuencia de los hechos anteriormente descritos, el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano se encuentra facultado para adoptar las medidas administrativas que correspondan, incluida la apertura del presente procedimiento administrativo ordinario, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, garantizando en todo momento el respeto de los principios de proporcionalidad, debido proceso y demás garantías aplicables.*

V. *En caso de que, como resultado de la tramitación del presente procedimiento administrativo ordinario y mediante el acto final debidamente motivado, se tengan por acreditados los hechos anteriormente descritos y se determine la eventual existencia de actuaciones contrarias al régimen jurídico aplicable a la Zona Marítimo Terrestre, el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, en ejercicio de sus competencias legales de administración, vigilancia, protección y tutela del dominio público marítimo-terrestre, podrá adoptar las medidas administrativas y legales que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52, 53 y 65 de la Ley N°6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, así como en el artículo 80 de su Reglamento. Lo anterior, sin perjuicio del ejercicio de las demás potestades y acciones que el ordenamiento jurídico le reconoce para el restablecimiento de la legalidad, la protección del patrimonio público y la salvaguarda del interés general. Asimismo, cuando la naturaleza, gravedad o consecuencias jurídicas de los hechos acreditados así lo requieran, el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano podrá acudir ante las instancias jurisdiccionales competentes, promoviendo los procesos y acciones legales que resulten procedentes, a efectos de procurar la tutela efectiva del dominio público, la restitución del estado jurídico correspondiente, la reparación de los daños que eventualmente se hubieren ocasionado y la determinación de las responsabilidades que conforme a derecho pudieren derivarse.*

Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre

> ***Artículo 52.- Las concesiones se extinguen por cualquiera de las siguientes causas****:*
>
> *a) Por vencimiento del plazo fijado sin haber solicitud de prórroga en forma legal;*
>
> *b) Por renuncia o abandono que hicieren los interesados;*
>
> *c) Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario sin hacerse adjudicación a los herederos o presuntos herederos parientes;*
>
> *d) Por no acordarse su prórroga conforme establece el artículo anterior; y*
>
> ***e) Por cancelación de la concesión****.*
>
> ***Artículo 53.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos:***
>
> *a) Por falta de pago de los cánones respectivos;*
>
> ***b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato;***
>
> *c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión;*
>
> *d) Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; y*
>
> *e) Por las demás causas que establece esta ley.*
>
> *De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.*

Artículo 65.- En todos los casos de penas impuestas por delitos indicados en esta ley, o con motivo de hechos en relación con el abuso de la propiedad en la zona marítimo terrestre, si el autor o cómplice fuere un concesionario, perderá su concesión, que será cancelada, así como las edificaciones o mejoras o instalaciones que tuviere en su parcela y deberá pagar los daños y perjuicios causados con su acción u omisión.

Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre

Artículo 80.- Toda cancelación de concesiones que decida una municipalidad deberá ser consultada previamente al ICT o al IDA, según corresponda, así como al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM). De igual forma, estas instituciones deberán informar a la municipalidad respectiva sobre cualquier concesión que consideren deba ser cancelada.

El procedimiento de cancelación de una concesión deberá efectuarse además atendiendo al principio del debido proceso. El acto final que la Municipalidad correspondiente emita deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 128, siguientes y concordantes de la Ley General de Administración Pública. La Municipalidad enviará copia de la resolución administrativa emitida al instituto correspondiente y al interesado, y lo comunicará formalmente mediante Resolución considerada, extendida por la Secretaría Municipal, al Registro General de Concesiones para que se proceda a dejar sin efecto la inscripción correspondiente*… "*(La cursiva no es del original)

SÉTIMO: En el traslado de cargos se hicieron las siguientes observaciones y prevenciones:

- **Expediente administrativo:** Se puso a disposición de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** el expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, garantizando su acceso y consulta, así como la posibilidad de obtener copias, previa coordinación y asumiendo los costos correspondientes.
- **Comparecencia oral y privada:** Se convocó a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, por medio de sus representantes legales, a la comparecencia fijada para el 04 de setiembre de 2026, a las 8:30 horas, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. Asimismo, se estableció como fecha subsidiaria el 07 de setiembre de 2026, a las 8:30 horas, en caso de imposibilidad justificada de realizar la comparecencia principal.
- **Suspensión y reanudación:** Se indicó que la comparecencia podría suspenderse y reanudarse, de ser necesario, en la fecha y hora que determinara el Órgano Director, conforme al artículo 316 de la Ley General de la Administración Pública, garantizando el debido proceso.
- **Reprogramación:** Se previno que cualquier solicitud de reprogramación debía presentarse con antelación suficiente, debidamente fundamentada y acompañada de la documentación que acreditara el motivo justificado, quedando su aprobación sujeta a valoración del Órgano Director.
- **Asistencia y representación legal:** Se informó a la sociedad indicada que podía comparecer personalmente o asistida por un profesional en derecho, debiendo acreditarse debidamente la representación y, en su caso, el poder del abogado mediante documento idóneo.

- **Ofrecimiento de prueba:** Se previno que la prueba debía ofrecerse antes o durante la comparecencia, conforme al artículo 312 de la Ley General de la Administración Pública. Para la prueba testimonial o pericial, debían indicarse los datos de identificación, domicilio y objeto de la declaración o dictamen.
- **Recursos:** Se informó sobre la procedencia de los recursos de revocatoria y apelación, los cuales debían interponerse ante el Órgano Director dentro del plazo de 24 horas posteriores a la notificación, sin formalidades especiales.
- **Medios para presentar gestiones:** Se indicó que los escritos, recursos, pruebas y demás gestiones debían presentarse ante el Área Legal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano o mediante el correo electrónico oficial **legal@municobano.go.cr**, identificando el procedimiento administrativo correspondiente.
- **Incomparecencia:** Se previno que la ausencia injustificada a la comparecencia no impediría su celebración ni la continuación del procedimiento, sin que dicha inasistencia pudiera interpretarse como aceptación de los hechos, pretensiones o pruebas de la Administración o de la contraparte.
- **Medio para recibir notificaciones:** Se otorgó un plazo de tres días hábiles para señalar un medio idóneo de notificación, preferiblemente correo electrónico, con el apercibimiento de que, de no hacerlo o de indicar un medio erróneo o inexistente, operarían las reglas de notificación establecidas en la normativa aplicable.

OCTAVO: Se notificó personalmente la resolución de apertura y traslado de cargos a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, por medio de su representante legal, **OKY MARÍA PANIAGUA GRANADOS**, portadora de la cédula de identidad **N.°2-0472-0964**, el día **10 de agosto de 2026**, en la dirección ubicada en Alajuela, Sarchí, Sarchí Norte, detrás del Estadio Eliecer Pérez Conejo, en la Asociación Sarchiseña de Adultos con Discapacidad.
Para la realización de dicha diligencia, se comisionó a los funcionarios municipales **DIONICIO TORUÑO ESPINOZA**, cédula de identidad **N.°6-0378-0293**, y **LUIS FERNANDO MAYORGA LEÓN**, cédula de identidad **N.°6-0366-0462**, quienes levantaron el acta de notificación correspondiente, la cual consta a folio **299** del expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**.
NOVENO: En fecha **24 de agosto de 2026**, se recibió en la dirección de correo electrónico institucional **legal@municobano.go.cr**, utilizada como medio oficial de comunicación de este Órgano Director, un correo electrónico remitido desde la dirección **ldiva1@hotmail.com.**
En dicho correo se adjuntó un documento en formato PDF, cuyo contenido se extrae que corresponde a "un posible poder especial" otorgado por la señora **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS**, en su condición de representante de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**.
Asimismo, mediante el referido correo electrónico se solicitó a este Órgano Director copia del expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, indicándose textualmente lo siguiente:

> *"… La suscrita, LICDA LEDA DIAZ VALLADARES, abogada con carnet 15278, cedula de identidad número 0203210676, con el debido respeto ante el ORGANO DIRECTOR, EXP ODP-01-2026, me presento para acreditar mi condición de APODERADA ESPECIAL JUDICIAL DE LA PARTE ACCIONADA, solicitando poner a nuestra disposición la totalidad del expediente administrativo de referencia. Indicando por este medio el monto a depositar para tal gestión… "*(La cursiva no es del original).

Dicho correo electrónico, junto con el documento adjunto, constan incorporados al expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, a folios **300** y **301**, para los efectos correspondientes.
DÉCIMA: A raíz de lo indicado en el punto anterior, este Órgano Director procedió a analizar lo solicitado por Licda. Leda Díaz Valladares y es mediante resolución de prevención dictada al ser las **15:00 horas del 25 de agosto del dos mil veintiséis**, misma que consta a folio **307** del presente

expediente administrativo, que este Órgano Director hizo constar que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** no había señalado formalmente un medio para recibir notificaciones dentro del procedimiento administrativo ordinario **N.°ODP-01-2026**, pese a que dicha obligación había sido establecida en la resolución de apertura y traslado de cargos. En consecuencia, se previno nuevamente y por única vez a la sociedad indicada para que señalara un medio idóneo para recibir notificaciones.

Asimismo, respecto de la solicitud de copia del expediente administrativo presentada por correo electrónico de fecha 24 de agosto de 2026, se previno a la sociedad ya indicada para que, previamente, cumpliera con el señalamiento formal del medio de notificación y aclarara si requería la copia del expediente en formato físico o digital, haciéndose constar que dicha copia sería entregada sin costo.

De igual manera, en cuanto al documento remitido en formato PDF mediante el correo electrónico ya señalado anteriormente, este Órgano Director, una vez analizado su contenido, advierte que el mismo aparenta corresponder a un poder especial, mediante el cual, según se desprende de su contenido, la señora **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS**, quien figura como representante de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, confiere determinadas facultades a la Licenciada Leda Díaz Valladares.

No obstante, del análisis del documento aportado se advierten determinados aspectos que requieren ser aclarados y precisados por la señora **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS**, quien figura en el documento como representante de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, a efectos de que este Órgano Director pueda determinar con certeza el alcance, validez y suficiencia de las facultades conferidas. En virtud de lo anterior, se le previno a la parte para que proceda a aclarar y acreditar los siguientes extremos:

1. En el documento remitido se consigna como título "**Poder Especial Judicial Administrativo"**; y en su contenido se hace referencia a un "**Poder Especial Judicial**" y a un "**Poder Especialísimo**". Al respecto, este Órgano Director hizo constar que el asunto que nos ocupa corresponde a un procedimiento administrativo ordinario, y no a un proceso de naturaleza judicial o de otra índole. En consecuencia, se le previno a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, para que aclare expresamente la naturaleza y alcance del poder conferido, aportando el documento correctamente.
2. Asimismo, en el documento aportado se hace referencia a la "**Municipalidad de Cóbano**"; no obstante, la autoridad administrativa que conoce y tramita el presente procedimiento administrativo es el **Concejo Municipal de Distrito de Cóbano**. En virtud de lo anterior, se previno a la parte indicada para que aclarara dicha referencia, a fin de determinar con precisión si el documento conferido comprende las actuaciones necesarias para ejercer la representación dentro del procedimiento administrativo ordinario **N.°ODP-01-2026**.
3. Adicionalmente, este Órgano Director realizó una consulta ante el Tribunal Supremo de Elecciones, la cual consta a folio **306** del expediente administrativo, de cuya información se desprende que la señora **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS** registra como domicilio Houston, Estados Unidos de América.

   En atención a lo anterior, y siendo este Órgano Director conocedor de las circunstancias señaladas, con el propósito de garantizar la autenticidad, integridad, claridad y suficiencia del documento incorporado al expediente administrativo, así como de prevenir cualquier eventual vicio que pudiera afectar la validez de las actuaciones posteriores o generar una vulneración de los derechos de las partes, se consideró necesario prevenir a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** para que aportara el poder especial debidamente corregido y aclarado, según corresponda. En caso de que el instrumento tuviera firma manuscrita, debería ser presentado en original físico; si

se presentaba en formato digital, debía contar con una firma digital válida y reconocida en Costa Rica, emitida mediante un certificado de firma digital válido conforme al ordenamiento jurídico nacional. Asimismo, en caso de que el poder hubiera sido otorgado por la señora **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS** encontrándose fuera del territorio nacional, debía aportarse el documento debidamente apostillado o legalizado, según correspondía, a efectos de acreditar su autenticidad y eficacia para su incorporación al presente procedimiento administrativo.

Para el cumplimiento de las prevenciones, se otorgó a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** un plazo de tres días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la notificación.
Finalmente, considerando la proximidad de la comparecencia oral y privada señalada para el 04 de septiembre de 2026, y con el propósito de garantizar el derecho de defensa de la sociedad indicada, este Órgano Director dispuso, **de manera excepcional y por única vez**, notificar la prevención al correo electrónico **ldiva1@hotmail.com**, utilizado previamente por la parte para remitir documentación y solicitar copia del expediente. **Se dejó expresamente establecido que dicha actuación no implicaba reconocer ese correo electrónico como medio formal y permanente de notificación dentro del procedimiento**.
Se advirtió, además, que el incumplimiento de las prevenciones dentro del plazo otorgado daría lugar a la continuación del procedimiento conforme al ordenamiento jurídico aplicable, con las consecuencias procesales que correspondieran. La resolución fue emitida como un acto de mero trámite, sin pronunciamiento sobre el fondo ni prejuzgamiento respecto de la eventual responsabilidad de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**.
DÉCIMA PRIMERA: La prevención referida en el punto anterior fue debidamente notificada el **25 de agosto de 2026**, mediante el correo electrónico utilizado de manera excepcional para tales efectos, conforme a los términos expresamente establecidos en dicha resolución. El correo electrónico de la notificación se encuentra incorporado a folio **313** del expediente administrativo.
DÉCIMA SEGUNDA: En fecha **28 de agosto de 2026**, se recibió en la dirección de correo electrónico institucional **legal@municobano.go.cr** un correo electrónico proveniente de la dirección **ldiva1@hotmail.com**, el cual consta a folio **315** del expediente administrativo, mediante el cual se pretendió atender la prevención efectuada. En dicho correo se indicó textualmente lo siguiente:

"… SEÑORES
ORGANO DIRECTOR COLEGIADO DELP ROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO DE COBANO, EXPEDIENTE NUMERO ODP-01-2026
La suscrita LICDA LEDA DIAZ VALLADARES, en mi condición de apoderada de la empresa accionada CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANONIMA, por este medio indicado por su autoridad, cumplo con la prevención realizada respecto de mi representación aportando declaración jurada del notario ante el cual la señora presidente de la empresa otorgo el poder para mi persona y el ejercicio de los derechos de su empresa. Dejo rendido el lugar para atender notificaciones al correo ldiva1@hotmail.com
ATENTAMENTE
LICDA LEDA DIAZ VALLADARES
DIRECTORA
CENTRO DE EMERGENCIAS JURIDICAS
Teléfono s 83267632 ..." (La cursiva no es del original)

Asimismo, en dicho correo se adjuntó un documento en formato PDF, correspondiente a una declaración jurada de fecha 27 de agosto del 2026, otorgada por el señor Carlos Alberto Miranda Corrales, cédula de identidad número dos – seiscientos treinta y ocho – quinientos sesenta y nueve, así como el comprobante correspondiente al pago de timbres únicamente.

En la referida declaración jurada, el Abogado y Notario Público mencionado hace constar, bajo fe de juramento, que el día 13 de agosto de 2026, la señora **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS**, en su condición de presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, otorgó **PODER ESPECIAL ADMINISTRATIVO** a favor de la Licda. Leda Díaz Valladares, para que dicha señora representara a la sociedad indicada dentro del expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**.

DÉCIMA TERCERA: Al ser las **9:00 horas del 1 de septiembre de 2026**, mediante Resolución **N.°ODP-2026-001**, que consta a folio **319** del expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, este Órgano Director resolvió que en fecha **10 de agosto de 2026**, se notificó personalmente a la señora **OKY MARÍA PANIAGUA GRANADOS**, en su condición de representante legal de **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, la resolución de apertura y traslado de cargos. En dicha resolución se informó sobre los recursos ordinarios procedentes y se previno a la sociedad para que señalara un medio idóneo para recibir notificaciones. Transcurridos los plazos otorgados, no constó la presentación de recursos ni el señalamiento formal de un medio de notificación.

Además, que en fecha 24 de agosto de 2026, se recibió en el correo institucional documentación relacionada con un posible poder especial otorgado a favor de la Licda. Leda Díaz Valladares, así como una solicitud de copia del expediente administrativo. En atención a dicha gestión, el Órgano Director emitió el 25 de agosto de 2026 una prevención por única vez, mediante la cual requirió, entre otros aspectos, el señalamiento formal de un medio de notificación, la aclaración de la solicitud de copia del expediente y la corrección y acreditación del poder, otorgando un plazo de tres días hábiles para su cumplimiento. La prevención fue debidamente notificada ese mismo día.

Se indicó además en la resolución señalada, que el 28 de agosto de 2026, la Licda. Leda Díaz Valladares remitió, desde la dirección electrónica ldiva1@hotmail.com, una declaración jurada otorgada por el Abogado y Notario Público Carlos Alberto Miranda Corrales, mediante la cual se hizo constar que la señora **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS** había otorgado poder especial administrativo a favor de la licenciada Díaz Valladares para representar a la sociedad dentro del presente procedimiento. Asimismo, se señaló dicha dirección electrónica como medio para recibir notificaciones.

Analizada la documentación presentada, este Órgano Director determinó que la declaración jurada fue presentada dentro del plazo conferido, pero no subsanó las deficiencias advertidas en el poder previamente remitido, por cuanto no sustituyó ni corrigió el instrumento de poder cuya presentación había sido expresamente requerida. En consecuencia, se determinó que la representación invocada por la Licda. Leda Díaz Valladares no quedó debidamente acreditada.

Asimismo, se determinó que el señalamiento del correo electrónico ldiva1@hotmail.com no podía tenerse como un medio formal de notificación, debido a que fue efectuado por una persona cuya representación no se encontraba debidamente acreditada. No obstante, se dejó constancia de que la gestión presentada el 28 de agosto de 2026 evidenció que la parte tuvo conocimiento efectivo de la prevención y contó con la oportunidad de atenderla, por lo que no se puede alegar una situación de indefensión.

En consecuencia, este Órgano Director tuvo por no subsanadas las prevenciones relativas a la acreditación de la representación y al señalamiento formal del medio de notificación, mantuvo incorporada al expediente la documentación presentada y dispuso continuar con la tramitación del

procedimiento conforme a derecho, sin emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto ni sobre la eventual responsabilidad administrativa de la sociedad.

DÉCIMA CUARTA: En virtud de que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** no cumplió con la prevención realizada en ninguno de sus extremos y no existe un medio de notificación señalado y válido para el presente procedimiento, la resolución mencionada anteriormente se tendrá por notificada de manera automática, conforme a la normativa aplicable y según lo indicado en la resolución de apertura y traslado de cargos.

DÉCIMA QUINTA: El 0**3 de septiembre de 2026**, se recibió en la dirección de correo electrónico institucional **legal@municobano.go.cr** un correo remitido desde la dirección **ldiva1@hotmail.com**, mediante el cual la Licda. Leda Díaz Valladares solicitó la suspensión de las comparecencias y planteó un reclamo de nulidad de la notificación por presunta violación del derecho de defensa, indicando que la documentación presentada se encontraba respaldada por poderes de gestión inscritos ante el Registro Nacional.

Con dicho correo se adjuntó un único archivo en formato PDF que contenía varios documentos, entre ellos: una solicitud de suspensión de audiencia e incidente de nulidad absoluta de actuaciones por defecto en la notificación y presunta violación del derecho de defensa; un comprobante de envío de expediente al Poder Judicial dirigido a la Sala Constitucional; una nueva personería jurídica de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**; una copia de testimonio de escritura mediante la cual se confiere un poder general judicial a favor de la Licda. Leda Díaz Valladares; y una consulta realizada ante el Tribunal Supremo de Elecciones relacionada con dicha profesional.

La documentación indicada quedó incorporada al expediente administrativo a partir del folio **332**, para los efectos correspondientes.

DÉCIMA SEXTA: Mediante resolución **N.°ODP-2026-002**, de las **16:15 horas del 03 de septiembre de 2026**, que consta a folio **343** del expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, este Órgano Director conoció y resolvió las gestiones presentadas mediante el correo electrónico anteriormente indicado.

Luego del análisis de las gestiones y documentación aportada, este Órgano Director determinó que la notificación del traslado de cargos realizada el 10 de agosto de 2026 fue válida y eficaz, debido a que la señora **OKY MARÍA PANIAGUA GRANADOS** figuraba, al momento de la diligencia, como representante judicial y extrajudicial de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, conforme a la información registral vigente. Asimismo, se determinó que las modificaciones posteriores en la representación de la sociedad indicada no podían producir efectos retroactivos sobre una notificación realizada válidamente con anterioridad.

En cuanto a la alegada vulneración del derecho de defensa y del debido proceso, se concluyó que no se acreditó una situación de indefensión material, toda vez que este Órgano Director había puesto el expediente a disposición de la parte y había otorgado oportunidades para acreditar debidamente la representación invocada y acceder al expediente.

Respecto de la representación de la Licda. Leda Díaz Valladares, se determinó que esta no quedó debidamente acreditada, debido a que el instrumento aportado correspondía a un **Poder General Judicial**, cuyas facultades se encontraban circunscritas a actuaciones de naturaleza judicial y no resultaban suficientes para acreditar, por sí mismas, la representación dentro del procedimiento administrativo **N.°ODP-01-2026**. De igual manera, se determinó que el señor Sebastián Ugalde Quesada tampoco acreditó representación alguna de la sociedad señalada dentro del presente expediente administrativo.

Asimismo, se rechazó la alegación relacionada con una supuesta barrera de acceso a la justicia derivada de la condición de persona adulta mayor y de la ubicación geográfica de la Licda. Díaz Valladares, al no encontrarse debidamente acreditada su representación y haberse comunicado

oportunamente la fecha de la comparecencia, así como la posibilidad de solicitar su reprogramación ante una imposibilidad debidamente justificada.
En relación con la manifestación sobre la supuesta interposición de un recurso de amparo ante la Sala Constitucional, se tuvo presente dicha manifestación, pero se dejó constancia de que, a la fecha de la resolución, este Órgano Director no había recibido comunicación oficial de la autoridad judicial competente que acreditara la existencia o trámite de dicho proceso.
En consecuencia, este Órgano Director rechazó la solicitud de suspensión de la comparecencia y el incidente de nulidad, declaró sin lugar los alegatos de vulneración al derecho de defensa y al debido proceso, tuvo por no acreditadas las representaciones invocadas por la Licda. Díaz Valladares y el señor Ugalde Quesada, y dispuso mantener incólumes las actuaciones realizadas y continuar con la tramitación del procedimiento, manteniendo la comparecencia oral y privada señalada para el 04 de septiembre de 2026.
Finalmente, se estableció que, al no existir un medio de notificación idóneo y válido señalado por la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, la presente resolución se tendría por notificada de manera automática, conforme a la normativa aplicable y a lo previamente indicado en el traslado de cargos.
DÉCIMA SÉTIMA: El acta correspondiente a la minuta de la comparecencia oral y privada celebrada el **04 de septiembre de 2026**, a las 8:37 horas, consta visible a folio **363** del expediente administrativo N.°ODP-01-2026 y fue elaborada con base en la grabación de audio de dicha diligencia. El soporte de audio consta a folio **362** del expediente administrativo y, junto con la minuta, quedan incorporados al expediente para consulta de las partes, constituyendo la grabación el respaldo íntegro de lo acontecido durante la comparecencia.
DÉCIMA OCTAVA: Este Órgano Director Colegiado recibió, el día **07 de septiembre de 2026**, **a las 11:15 horas, por medio de un funcionario de Correos de Costa Rica**, un sobre cerrado de color amarillo, el cual fue recibido por la Licenciada Tatiana Espinoza Vílchez, en su condición de integrante de este Órgano Director, en las oficinas del Área Legal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.
Dentro del sobre referido, se encontraban únicamente los siguientes documentos: un escrito denominado “Solicitud formal de copias integrales del expediente administrativo, apersonamiento formal y protesta de negativa de acceso”, dirigido a este Órgano Director Colegiado y relacionado con el procedimiento administrativo ordinario **N.°ODP-01-2026**; y una certificación de personería jurídica de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**.
El escrito anteriormente mencionado fue suscrito por el señor Sebastián Ugalde Quesada, cédula de identidad N.°2-0573-0896, quien manifiesta comparecer ante este Órgano Director Colegiado en calidad de **apoderado general administrativo** de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica N.°3-101-201003. En dicho escrito, el señor Ugalde Quesada formula diversas manifestaciones, solicitudes y alegaciones en nombre y representación de la sociedad indicada, relacionadas con el procedimiento administrativo ordinario **N.°ODP-01-2026**.
El sobre, el escrito y la certificación de personería jurídica anteriormente indicados fueron incorporados al expediente administrativo ordinario **N.°ODP-01-2026**, a folios **365**, **366** y **369**, para los efectos administrativos y jurídicos correspondientes. Asimismo, se incorporó al presente expediente administrativo ordinario **N.°ODP-01-2026** la constancia obtenida mediante consulta efectuada en el sitio web de Correos de Costa Rica, correspondiente al número de guía **RR504225087CR**, el cual identifica el envío mediante el cual fueron remitidos y posteriormente recibidos por este Órgano Director Colegiado el sobre que contenía el escrito y la certificación de personería jurídica antes indicados. De conformidad con dicha constancia, el referido envío fue

entregado el día **07 de septiembre de 2026**, documento que consta a folio **371** del expediente administrativo ordinario **N.°ODP-01-2026**.

DÉCIMA NOVENA: Mediante la resolución **N.°ODP-2026-003**, emitida a las **13:20 horas del 08 de septiembre de 2026** y visible a folio **377** del expediente administrativo N**.°ODP-01-2026**, este Órgano Director Colegiado conoció la gestión presentada por el señor Sebastián Ugalde Quesada, quien manifestó comparecer en condición de **apoderado general administrativo** de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** y solicitó, entre otros aspectos, acceso y copias del expediente administrativo.

El señor Ugalde Quesada indicó que su representación se encontraba acreditada en el expediente administrativo **N.°3587-08**, tramitado ante el Departamento de Zona Marítimo Terrestre del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. Sin embargo, el Órgano Director señaló que la representación de una persona jurídica debe encontrarse debidamente acreditada dentro del expediente en el cual se pretende actuar, por razones de legalidad, seguridad jurídica y debido proceso. Por ello, la sola referencia a un poder incorporado en otro expediente no permite presumir su existencia, vigencia, alcance o suficiencia, ni implica que dicho documento forme automáticamente parte del expediente **N.°ODP-01-2026**.

Al revisar el expediente **N.°3587-08**, este Órgano Director constató la existencia, a folio **177**, de la escritura pública **N.°70**, otorgada el **27 de febrero de 2025**, mediante la cual las señoras **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS** y **OKY MARÍA PANIAGUA GRANADOS**, en sus respectivas condiciones de presidenta y tesorera de la sociedad indicada, otorgaron al señor Sebastián Ugalde Quesada **un poder especial** conforme al artículo 1256 del Código Civil. Dicho poder le permite realizar determinadas gestiones relacionadas con la concesión marítimo terrestre de la sociedad, particularmente trámites de permisos de construcción, instalación de servicios de agua potable y electricidad, gestiones de planos constructivos ante el CFIA y suscripción de documentación necesaria para la construcción de una casa de habitación. El instrumento señala que el mandato no está sujeto a plazo.

Del análisis de dicho documento se determinó que el mandato otorgado es un **poder especial y no un poder general administrativo**, como lo afirmó el señor Ugalde Quesada. Además, sus facultades están expresamente limitadas al objeto específico para el cual fueron conferidas y no comprenden, de manera expresa, la representación general de la sociedad en procedimientos administrativos, ni la actuación dentro del procedimiento **N.°ODP-01-2026**, ni la solicitud u obtención de copias del expediente. En consecuencia, el poder especial existente no permite acreditar la representación que el señor Ugalde Quesada pretende ejercer en este procedimiento.

Asimismo, con fundamento en el artículo 1251 del Código Civil, este Órgano Director verificó ante el Registro Nacional la existencia de un eventual **poder general administrativo** a favor del señor Ugalde Quesada. Mediante certificación **N.°RNPDIGITAL-1522646-2026**, de fecha 08 de septiembre de 2026, se hizo constar que únicamente figuraba inscrito un poder otorgado por la sociedad indicada, correspondiente a un poder general judicial. Posteriormente, mediante certificación **N.°RNPDIGITAL-1522693-2026**, se confirmó que dicho poder general judicial fue otorgado a favor de la señora Leda Díaz Valladares. Por tanto, no consta inscrito a favor del señor Sebastián Ugalde Quesada ningún poder general administrativo otorgado por **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, ni existe un instrumento de esa naturaleza en los expedientes revisados.

Respecto de la visita realizada por el señor Ugalde Quesada a las oficinas del Área Legal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, se dejó constancia de que este se identificó y manifestó su intención de solicitar copias del expediente **N.°ODP-01-2026**, pero no presentó documento que acreditara su representación o autorización para realizar dicha gestión en nombre de la sociedad. Por esa razón, se le informó que no constaba acreditada su representación y que se había realizado

la correspondiente prevención relacionada con este aspecto. El Órgano Director consideró que dicha actuación se efectuó dentro del marco de sus competencias y con el propósito de garantizar que el acceso al expediente fuera ejercido por una persona legitimada o debidamente autorizada.

En ese sentido, se concluyó que la negativa a entregar copias del expediente no constituyó una restricción arbitraria del derecho de acceso, sino una consecuencia de la falta de acreditación de la legitimación y representación necesarias para ejercer dicho derecho en nombre de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**. El artículo 217 de la Ley General de la Administración Pública reconoce el derecho de las partes a conocer el expediente, pero en el caso concreto el señor Ugalde Quesada no acreditó ser parte del procedimiento ni contar con facultades suficientes para representar a la sociedad.

En consecuencia, este Órgano Director Colegiado rechazó el reconocimiento del señor Sebastián Ugalde Quesada como apoderado general administrativo de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, no tuvo por acreditada la representación que alegó dentro del procedimiento **N.°ODP-01-2026** y rechazó su solicitud de acceso y entrega de copias del expediente. Asimismo, este Órgano Director mantuvo vigentes las disposiciones, prevenciones y actuaciones adoptadas con anterioridad dentro del procedimiento. Y finalmente, se estableció que, debido a que la sociedad no había aportado un medio de notificación idóneo y válido para el procedimiento, la resolución se tendría por notificada de manera automática, conforme a la normativa aplicable y a lo previamente indicado en el Traslado de Cargos.

III. HECHOS PROBADOS

En este apartado, este Órgano Director procede a exponer, de manera sucinta y ordenada, los hechos que se tienen por debidamente acreditados, con fundamento en la prueba documental y demás elementos de convicción incorporados al expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**.

1. Que mediante Acuerdo **N.°6**, adoptado por el Concejo Municipal en la sesión ordinaria **N.°113-2026**, artículo V, inciso a), celebrada el 30 de junio de 2026, se dispuso el inicio del procedimiento administrativo ordinario relacionado con la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** y se designó el Órgano Director encargado de tramitar el procedimiento. Dicho acuerdo consta a folio **001** del expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**.
2. Que mediante sesión ordinaria **N.°115-2026**, artículo III, inciso a), celebrada el 14 de julio de 2026, el Concejo Municipal procedió a la juramentación de los integrantes del Órgano Director designado para conocer y tramitar el presente procedimiento administrativo, según consta a folio **003** del expediente administrativo.
3. Que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica **N.°3-101-201003**, ostenta la condición de concesionaria de la parcela inscrita en el Partido de Puntarenas bajo la matrícula **N.°2552-Z-000**, ubicada en el sector correspondiente al Plan Regulador Playa Piedra Colorada.
4. Que en el expediente administrativo **N.°ODP-01-2026** consta incorporada copia certificada del expediente administrativo **N.°3587-08**, tramitado por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre, relacionado con la concesión otorgada a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**.
5. Que mediante el Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, de fecha 25 de febrero de 2025, incorporado a folio **100** del expediente administrativo, se dejó constancia de la existencia, dentro del inmueble concesionado, de una construcción destinada a vivienda de dos niveles, con un área aproximada de 220 metros cuadrados de construcción, procediéndose a la clausura de las obras y al levantamiento del acta correspondiente.

6. Que mediante Resolución **N.°RZMT-021-2025**, de fecha 2 de abril de 2025, el Departamento de Zona Marítimo Terrestre determinó la existencia de una contravención relacionada con la ejecución de construcciones sin autorización municipal y previno a la sociedad concesionaria para que presentara una solicitud formal de demolición junto con la documentación técnica y ambiental correspondiente.
7. Que mediante oficio **N.°ZMT-434-2025**, de fecha 22 de octubre de 2025, el Departamento de Zona Marítimo Terrestre trasladó el expediente a la Intendencia Municipal, haciendo constar que la situación que dio origen a las actuaciones administrativas persistía y solicitando la instauración del procedimiento administrativo correspondiente.
8. Que al ser las **09:30 horas del día 7 de agosto de 2026**, este Órgano Director dictó la resolución de apertura del procedimiento administrativo ordinario y traslado de cargos contra la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, con el objeto de determinar la verdad real de los hechos relacionados con las obras ejecutadas en el inmueble concesionado y el eventual incumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa aplicable y del contrato de concesión.
9. Que en el traslado de cargos se hizo constar que, de acuerdo con el Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, existía una construcción de dos niveles con aproximadamente 220 metros cuadrados dentro del inmueble concesionado y que, conforme a la información suministrada por el Departamento de Gestión y Control Urbano, no constaba aprobado un permiso de construcción que habilitara la ejecución de dichas obras.
10. Que el Departamento de Gestión y Control Urbano informó que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** había presentado una solicitud de permiso de construcción en fecha **8 de noviembre de 2024**, tramitada bajo el expediente **N.°386-2024** y número de trámite **1169896**, la cual fue rechazada el **18 de diciembre de 2024**. Asimismo, informó que dicha gestión fue reingresada el **5 de febrero de 2025** y nuevamente rechazada el **7 de marzo de 2025**, debido, entre otras razones, a la falta del visto bueno del Departamento de Zona Marítimo Terrestre por encontrarse clausuradas las construcciones.
11. Que en la resolución de apertura y traslado de cargos se puso a disposición de la sociedad el expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, se le informó sobre su derecho de comparecer asistida por profesional en derecho, ofrecer prueba, interponer los recursos correspondientes y señalar un medio idóneo para recibir notificaciones.
12. Que mediante la resolución de apertura y traslado de cargos se señaló como fecha para la comparecencia oral y privada el día **4 de septiembre de 2026**, a las 8:30 horas, estableciéndose como fecha subsidiaria el día **7 de septiembre de 2026, a las 8:30 horas**, en caso de imposibilidad justificada para asistir a la primera.
13. Que la resolución de apertura y traslado de cargos fue notificada personalmente el día **10 de agosto de 2026** a la señora **OKY MARÍA PANIAGUA GRANADOS**, representante legal de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, diligencia que fue realizada por los funcionarios municipales **DIONICIO TORUÑO ESPINOZA** y **LUIS FERNANDO MAYORGA LEÓN** y cuyo respectivo documento de notificación consta a folio **299** del expediente administrativo.
14. Que el día **24 de agosto de 2026** se recibió, en el correo electrónico institucional de este Órgano Director, una comunicación proveniente de la dirección ldiva1@hotmail.com, mediante la cual la Licda. Leda Díaz Valladares manifestó comparecer en representación de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD**

ANÓNIMA y solicitó copia del expediente administrativo, adjuntando un documento en formato PDF.

15. Que mediante resolución de prevención de las **15:00 horas del 25 de agosto de 2026**, este Órgano Director previno a la sociedad para que señalara formalmente un medio idóneo para recibir notificaciones, aclarara la naturaleza y alcance del "poder" aportado y subsanara las deficiencias advertidas respecto de la acreditación de la representación invocada, otorgándose para ello un plazo de tres días hábiles.
16. Que la resolución de prevención indicada fue comunicada el **25 de agosto de 2026** a la dirección de correo electrónico ldiva1@hotmail.com, utilizada previamente por la parte para remitir documentación y realizar gestiones dentro del procedimiento, quedando constancia de dicha comunicación a folio **313** del expediente administrativo.
17. Que el día **28 de agosto de 2026** se recibió nuevamente, en el correo electrónico institucional de este Órgano Director, una comunicación remitida desde la dirección ldiva1@hotmail.com, mediante la cual la Licda. Leda Díaz Valladares manifestó atender la prevención y señaló dicha dirección electrónica como medio para recibir notificaciones. Asimismo, adjuntó una declaración jurada otorgada por el señor Carlos Alberto Miranda Corrales, en la cual se hizo constar que la señora **ESTRELLA DEL CARMEN PANIAGUA GRANADOS** había otorgado un poder especial administrativo a favor de la Licda. Díaz Valladares para representar a la sociedad dentro del presente procedimiento.
18. Que mediante Resolución **N.°ODP-2026-001**, de las **9:00 horas del 1 de septiembre de 2026**, este Órgano Director analizó la documentación presentada y determinó que la declaración jurada aportada no subsanaba las deficiencias advertidas respecto del instrumento originalmente presentado, por lo que no se tuvo por debidamente acreditada la representación invocada por la Licda. Leda Díaz Valladares.
19. Que mediante la misma Resolución **N.°ODP-2026-001** se determinó que el señalamiento de la dirección de correo electrónico ldiva1@hotmail.com no podía tenerse como un medio formal de notificación, al haber sido realizado por una persona cuya representación no se encontraba debidamente acreditada, y se dispuso continuar con la tramitación del procedimiento.
20. Que el día **3 de septiembre de 2026** se recibió en el correo electrónico institucional de este Órgano Director una nueva gestión remitida desde la dirección ldiva1@hotmail.com, mediante la cual se solicitó la suspensión de la comparecencia y se planteó un incidente de nulidad de actuaciones por una presunta afectación al derecho de defensa, adjuntándose diversa documentación relacionada con la representación de la sociedad.
21. Que mediante Resolución **N.°ODP-2026-002**, de las **16:15 horas del 3 de septiembre de 2026**, este Órgano Director resolvió las gestiones planteadas y determinó que la notificación de la resolución de apertura y traslado de cargos realizada el 10 de agosto de 2026 había sido válida y eficaz, al haberse practicado personalmente a quien figuraba registralmente como representante de la sociedad en ese momento.
22. Que mediante la Resolución **N.°ODP-2026-002** se rechazó la solicitud de suspensión de la comparecencia y el incidente de nulidad planteado, al no haberse acreditado una situación de indefensión material, manteniéndose la comparecencia oral y privada señalada para el día **4 de septiembre de 2026**.
23. Que el día **4 de septiembre de 2026** se celebró la comparecencia oral y privada dentro del procedimiento administrativo **N.°ODP-01-2026**, **a partir de las 8:37 horas**, cuya

realización consta documentada mediante la minuta correspondiente, visible a folio **363** del expediente, y mediante la grabación de audio incorporada a folio **362**.

24. Que el día **7 de septiembre de 2026**, **a las 11:15 horas**, se recibió en las oficinas del Área Legal del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano un sobre remitido mediante Correos de Costa Rica, dentro del cual se encontraban un escrito denominado "Solicitud formal de copias integrales del expediente administrativo, apersonamiento formal y protesta de negativa de acceso" y una certificación de personería jurídica de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**.
25. Que el escrito indicado fue suscrito por el señor Sebastián Ugalde Quesada, quien manifestó comparecer en condición de apoderado general administrativo de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** y formuló diversas solicitudes y alegaciones dentro del procedimiento administrativo **N.°ODP-01-2026**.
26. Que mediante Resolución **N.°ODP-2026-003**, de las **13:20 horas del 8 de septiembre de 2026**, este Órgano Director analizó la representación invocada por el señor Sebastián Ugalde Quesada y determinó que el instrumento existente a su favor correspondía a un poder especial, limitado a determinadas gestiones relacionadas con la concesión, y que no acreditaba facultades suficientes para ejercer la representación general de la sociedad dentro del procedimiento administrativo **N.°ODP-01-2026**.
27. Que de la revisión efectuada en el Registro Nacional mediante las certificaciones correspondientes, este Órgano Director constató que no figuraba inscrito a favor del señor Sebastián Ugalde Quesada un poder general administrativo otorgado por la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**.
28. Que mediante la Resolución **N.°ODP-2026-003** este Órgano Director rechazó el reconocimiento del señor Sebastián Ugalde Quesada como apoderado general administrativo de la sociedad dentro del procedimiento **N.°ODP-01-2026** y rechazó su solicitud de acceso y entrega de copias del expediente, al no encontrarse debidamente acreditada la representación invocada.

IV. HECHOS NO PROBADOS

Con fundamento en el análisis integral de la prueba incorporada al expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, y tomando en consideración que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** y sus representantes no presentaron a la comparecencia oral y privada señalada dentro del presente procedimiento administrativo, este Órgano Director deja expresamente establecido que dicha incomparecencia no constituye, por sí misma, aceptación de los hechos, cargos o imputaciones formulados por este Órgano Director.

En consecuencia, los hechos atribuidos a la sociedad no pueden tenerse por ciertos únicamente a partir de su incomparecencia, sino que deben encontrarse acreditados mediante los elementos probatorios incorporados al expediente. Bajo esta consideración, no se tienen por debidamente acreditados los siguientes extremos:

1. No se encuentra acreditado que las obras hayan sido ejecutadas bajo una orden, autorización o instrucción proveniente de una autoridad municipal que permitiera prescindir de los permisos legalmente exigibles.
2. No se encuentra acreditado que, con posterioridad a la clausura de las obras, se hubiera otorgado una autorización administrativa que levantara dicha clausura y permitiera continuar legalmente con la ejecución de las construcciones.
3. No se encuentra acreditado que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** haya contado con un permiso de construcción

aprobado y vigente al momento en que fueron constatadas las obras objeto del presente procedimiento.

4. No se encuentra acreditado que las solicitudes de permiso de construcción presentadas por la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** hubieran sido aprobadas con posterioridad a los rechazos documentados en el expediente.
5. No se encuentra acreditado que existiera una resolución administrativa posterior al Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025** que declarara la legalidad de las construcciones constatadas o que autorizara su permanencia en las condiciones en que fueron ejecutadas.
6. No se encuentra acreditado que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** haya regularizado, antes de la tramitación del presente procedimiento administrativo, la situación de las construcciones mediante la obtención de las autorizaciones requeridas por el ordenamiento jurídico.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO

Que de conformidad con el artículo **1 de la Ley N.°6043**, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, la Zona Marítimo Terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible, encontrándose su uso y aprovechamiento sujetos a las disposiciones establecidas en dicha ley. Asimismo, **el artículo 3** de la misma normativa establece que corresponde a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la Zona Marítimo Terrestre, correspondiendo a la municipalidad respectiva su administración. En el presente caso, consta en el expediente administrativo **N.°ODP-01-2026** que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica **N.°3-101-201003**, ostenta la condición de concesionaria de la parcela inscrita en el Partido de Puntarenas bajo la matrícula **N.°2552-Z-000**, ubicada en el sector costero correspondiente al Plan Regulador Playa Piedra Colorada, por lo que el inmueble se encuentra sometido al régimen jurídico especial establecido por la Ley N.°6043 y su Reglamento.

Respecto de la existencia de las obras constructivas objeto del presente procedimiento administrativo, consta a folio **100** del expediente administrativo el Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, de fecha 25 de febrero de 2025, elaborado por el Inspector Municipal del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, el señor Grehivin Carmona Rodríguez, quien dejó constancia de la inspección realizada el día 20 de febrero de 2025 en la parcela concesionada a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, señalando que en dicho inmueble se encontraban en ejecución trabajos de construcción correspondientes a una casa de habitación de dos niveles, con un área de 167 metros cuadrados en el primer nivel y 53 metros cuadrados en el segundo nivel, para un total de 220 metros cuadrados de construcción al momento de la inspección, así como obras ejecutadas mediante concreto, hierro, block, columnas, vigas y pisos de concreto, encontrándose además en proceso la colocación de la estructura de techo en hierro. En el mismo informe se dejó constancia de que al momento de la inspección se encontraban trabajadores ejecutando las obras y que, al solicitarse la documentación correspondiente a los permisos respectivos, esta no fue presentada, procediéndose a la clausura de los trabajos, a la confección del acta de inspección por infracción a la Ley N.°6043, a la colocación de los sellos de clausura sobre la edificación y al registro fotográfico de las construcciones. En consecuencia, la existencia física de las obras constructivas dentro de la parcela concesionada se encuentra documentada mediante una inspección municipal practicada directamente en el sitio y respaldada por la documentación incorporada al expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**.

La ausencia de autorización municipal para la ejecución de las obras encuentra respaldo adicional en la información suministrada por el Departamento de Gestión y Control Urbano, incorporada al expediente administrativo mediante los correos electrónicos de fechas 31 de julio de 2026 y 6 de agosto de 2026, visibles a folios **008** y **275**, respectivamente, en los cuales se informó que respecto de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** existió una solicitud de permiso de construcción tramitada bajo el expediente **N.°386-2024** y número de trámite **1169896**, presentada el 8 de noviembre de 2024, la cual fue rechazada el 18 de diciembre de 2024 por diversos incumplimientos, entre ellos aspectos relacionados con las tapias, la necesidad de presentarse ante el Departamento de Zona Marítimo Terrestre por no tener el visto bueno de dicho departamento y que la piscina propuesta no se encontraba dentro de los usos permitidos. Asimismo, se informó que dicha gestión fue reingresada el 5 de febrero de 2025 y nuevamente rechazada el 7 de marzo de 2025, indicándose expresamente que no se contaba con el visto bueno del Departamento de Zona Marítimo Terrestre debido a la clausura de las construcciones. De esta manera, la documentación oficial emitida por el Departamento competente permite establecer que, pese a haberse gestionado un permiso de construcción, dicha gestión no culminó con la aprobación de una autorización municipal que habilitara la ejecución de las obras constatadas en el inmueble.
Asimismo, la ausencia de autorización para las construcciones también fue objeto de pronunciamiento expreso por parte del Departamento de Zona Marítimo Terrestre mediante la Resolución **N.°RZMT-021-2025**, de fecha 2 de abril de 2025, visible a folio **086** del expediente administrativo, en la cual, con fundamento en el Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, se señaló que existía una contravención a la Ley N.°6043 por construcciones realizadas de manera ilegal al no contar con los respectivos permisos municipales, procediéndose a prevenir a la sociedad concesionaria para que presentara solicitud de demolición respecto de las estructuras construidas sin los permisos municipales correspondientes. Dicha actuación administrativa constituye un elemento adicional de corroboración respecto de la existencia de las obras y de la ausencia de la autorización municipal requerida para su ejecución.
Posteriormente, mediante el oficio **N.°ZMT-434-2025**, de fecha 22 de octubre de 2025, incorporado al expediente administrativo a folio **025**, la Coordinadora del Departamento de Zona Marítimo Terrestre trasladó a la Intendencia Municipal el expediente **N.°3587-08**, señalando expresamente que el traslado se efectuaba por infracción a la Ley N.°6043 y su Reglamento, relacionada con construcciones realizadas sin autorización del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, indicando además que existía continuidad en la situación advertida y solicitando la instauración del respectivo procedimiento administrativo. Por consiguiente, existe una secuencia documental y administrativa compuesta por el informe de inspección, la resolución emitida por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre y el posterior oficio de traslado del expediente, todos ellos concordantes respecto de la existencia de las construcciones y de la falta de autorización municipal para su ejecución.
El **artículo 12 de la Ley N.°6043** establece expresamente que en la Zona Marítimo Terrestre es prohibido, sin la debida autorización legal, levantar edificaciones o instalaciones, así como realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación. En concordancia con dicha disposición, el artículo 3 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre establece que para la construcción de viviendas se requiere el permiso de construcción de la municipalidad correspondiente. En el presente caso, la existencia de las obras fue constatada directamente por el funcionario municipal mediante el Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, mientras que la información oficial suministrada por el Departamento de Gestión y Control Urbano acredita que las solicitudes de permiso relacionadas con la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** fueron rechazadas y que no consta la aprobación del permiso municipal correspondiente. Por tanto, los hechos documentados en el expediente presentan

correspondencia con la prohibición establecida en el artículo **12 de la Ley N.°6043**, en cuanto a la ejecución de edificaciones dentro de la Zona Marítimo Terrestre sin la debida autorización legal.

El **artículo 13 de la Ley N.°6043** establece que las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades, tan pronto tengan conocimiento de las infracciones a que se refiere dicha normativa, procederán, previa información levantada al efecto cuando corresponda, al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones realizadas en contravención de la ley, sin perjuicio de las demás responsabilidades que pudieren corresponder. En concordancia con esta disposición, el **artículo 22 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre** contempla la actuación de las autoridades administrativas y municipalidades ante las contravenciones al artículo **12 de la Ley N.°6043**. En el presente expediente, la actuación administrativa desplegada mediante la inspección municipal, la clausura de las obras, la Resolución **N.°RZMT-021-2025** y el posterior oficio **N.°ZMT-434-2025** evidencia que el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano tuvo conocimiento de las construcciones y realizó actuaciones dirigidas a restablecer el cumplimiento del régimen jurídico aplicable.

Adicionalmente, la sociedad concesionaria se encuentra obligada al cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de concesión. En particular, la cláusula décima quinta dispone que el concesionario acepta todas y cada una de las obligaciones contenidas en la Ley N.°6043 y su Reglamento, mientras que la cláusula vigésima segunda contempla la posibilidad de iniciar el proceso correspondiente ante el incumplimiento de las condiciones y cláusulas de la concesión. En consecuencia, la ejecución de obras dentro de la parcela concesionada sin contar con la autorización municipal correspondiente podría constituir, además de una eventual infracción a la normativa especial sobre Zona Marítimo Terrestre, un incumplimiento de las obligaciones asumidas por la sociedad concesionaria mediante el contrato respectivo.

El **artículo 53 de la Ley N.°6043** establece que las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, entre otros supuestos, por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato, así como por violación de las disposiciones de dicha ley. En este sentido, la determinación de si los hechos investigados configuran un incumplimiento susceptible de producir consecuencias sobre la concesión deberá realizarse una vez concluida la instrucción del procedimiento administrativo y valorada integralmente la prueba de cargo y descargo que corresponda, con observancia de los principios de debido proceso, derecho de defensa, contradicción y verdad real.

De conformidad con los artículos **214, 221, 297 y siguientes, y 308 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública**, este Órgano Director procedió a valorar de manera integral y conforme a las reglas de la sana crítica la prueba incorporada al expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, con el propósito de determinar la verdad real de los hechos objeto del presente procedimiento, garantizando en todo momento el debido proceso y el derecho de defensa de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**. Del análisis conjunto del Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, la Resolución **N.°RZMT-021-2025**, el oficio **N.°ZMT-434-2025** y las comunicaciones emitidas por el Departamento de Gestión y Control Urbano en relación con las solicitudes de permisos de construcción, se desprende de manera consistente que en la parcela concesionada a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** se ejecutaron obras constructivas sin contar, al momento de la inspección, con la autorización municipal correspondiente. Tales elementos probatorios guardan concordancia entre sí y permiten tener por acreditada, para efectos de la instrucción, la existencia de construcciones ejecutadas sin los permisos municipales requeridos, conducta que podría constituir una infracción al artículo **12 de la Ley N.°6043** y un eventual incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de concesión. Lo anterior se establece con fundamento en la prueba legalmente incorporada al expediente y sin que implique prejuzgamiento sobre la responsabilidad

definitiva de la sociedad indicada, cuya determinación corresponde al Órgano Decisor, una vez valoradas integralmente las actuaciones, los alegatos y la totalidad de la prueba que conforma el expediente administrativo.

VI. CONLUSIONES

Con fundamento en el análisis integral del expediente administrativo **N.°ODP-01-2026** y la prueba documental incorporada, así como el marco jurídico aplicable, este Órgano Director Colegiado procede a emitir las siguientes conclusiones:

PRIMERA: Se tiene por acreditado que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica **N.°3-101-201003**, ostenta la condición de concesionaria de la parcela inscrita en el Partido de Puntarenas bajo la matrícula **N.°2552-Z-000**, ubicada en el sector correspondiente al Plan Regulador Playa Piedra Colorada. En consecuencia, el uso, aprovechamiento y desarrollo de dicha parcela se encuentran sometidos al régimen jurídico especial de la Zona Marítimo Terrestre, particularmente a las disposiciones contenidas en la Ley N.°6043, su Reglamento, el respectivo Plan Regulador y las condiciones establecidas en el contrato de concesión.

SEGUNDA: Se encuentra debidamente acreditada la existencia de obras constructivas dentro de la parcela concesionada. Lo anterior se desprende, principalmente, del Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, de fecha 25 de febrero de 2025, mediante el cual el funcionario municipal competente dejó constancia de la existencia de una construcción destinada a vivienda, desarrollada en dos niveles, con un área aproximada de 220 veinte metros cuadrados, así como de las características constructivas observadas en el inmueble. Dicho informe constituye un elemento probatorio que, valorado conjuntamente con el resto de la documentación incorporada al expediente, permite tener por acreditada la existencia material de las obras.

TERCERA: Se tiene por acreditado que, al momento de la inspección realizada, las obras constructivas no contaban con la documentación que acreditara la existencia de los permisos municipales correspondientes, razón por la cual se procedió a su clausura y a documentar administrativamente la situación observada. Esta circunstancia encuentra respaldo adicional en las actuaciones posteriores realizadas por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre y por el Departamento de Gestión y Control Urbano.

CUARTA: Del análisis de la información oficial remitida por el Departamento de Gestión y Control Urbano se desprende que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, presentó una solicitud de permiso de construcción bajo el expediente **N.°386-2024** y número de trámite **1169896**; sin embargo, dicha solicitud fue rechazada el 18 de diciembre de 2024. Asimismo, consta que la gestión fue posteriormente reingresada el 5 de febrero de 2025 y nuevamente rechazada el 7 de marzo de 2025, debido, entre otros aspectos, a que no se contaba con el visto bueno del Departamento de Zona Marítimo Terrestre como consecuencia de la clausura de las construcciones.

En consecuencia, no se encuentra acreditado dentro del expediente que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** haya obtenido, con anterioridad o posterioridad a las actuaciones de inspección, un permiso de construcción municipal aprobado y vigente que autorizara la ejecución de las obras objeto del presente procedimiento.

QUINTA: La ausencia de autorización municipal se encuentra además corroborada por la Resolución **N.°RZMT-021-2025**, de fecha 2 de abril de 2025, mediante la cual el Departamento de Zona Marítimo Terrestre determinó la existencia de una contravención relacionada con la ejecución de construcciones sin los permisos municipales correspondientes y requirió a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** la presentación de una solicitud formal de demolición, junto con la documentación técnica y ambiental correspondiente.

De igual manera, mediante el oficio **N.°ZMT-434-2025**, de fecha 22 de octubre de 2025, se dejó constancia de la persistencia de la situación y se solicitó la instauración del procedimiento administrativo correspondiente. Por tanto, existe una secuencia de actuaciones administrativas concordantes que permite establecer que la situación irregular detectada no fue un hecho aislado, sino que dio lugar a actuaciones posteriores de la Administración tendientes a procurar el restablecimiento de la legalidad.

SEXTA: Los hechos acreditados deben ser analizados a la luz del **artículo 12 de la Ley N.°6043**, conforme al cual en la Zona Marítimo Terrestre se encuentra prohibido, sin la debida autorización legal, levantar edificaciones o instalaciones o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación. Asimismo, el **artículo 3 del Reglamento** a dicha Ley exige, para la construcción de viviendas, el cumplimiento de los requisitos correspondientes y la obtención del permiso de construcción municipal.

En el caso concreto, la existencia de la construcción se encuentra acreditada, mientras que no se encuentra acreditada la existencia de la autorización municipal necesaria para su ejecución. Por consiguiente, los hechos probados resultan compatibles con el supuesto de prohibición establecido por el régimen jurídico especial de la Zona Marítimo Terrestre.

SÉTIMA: La conducta anteriormente descrita no debe analizarse únicamente desde la perspectiva de la normativa general sobre construcción, sino también desde las obligaciones particulares que recaen sobre quien ostenta una concesión en la Zona Marítimo Terrestre. La sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, aceptó expresamente, mediante la cláusula décima quinta del contrato de concesión, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la Ley N.°6043 y su Reglamento.

En consecuencia, la ejecución de obras dentro de la parcela concesionada sin contar con la autorización municipal correspondiente constituye, además de una situación contraria al régimen jurídico aplicable a la Zona Marítimo Terrestre, un incumplimiento de las obligaciones asumidas por la propia concesionaria en virtud del contrato respectivo.

OCTAVA: El **artículo 53 de la Ley N.°6043** contempla como causales de cancelación de las concesiones, entre otras, el incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato, así como la violación de las disposiciones de la propia Ley. Por ello, una vez acreditado el incumplimiento, corresponde al Órgano Decisor valorar si, atendiendo a la naturaleza y gravedad de los hechos, resulta jurídicamente procedente la cancelación de la concesión.

Esta valoración deberá efectuarse considerando no solamente la existencia de las obras sin autorización, sino también las actuaciones administrativas posteriores, la persistencia de la situación irregular, las obligaciones contractuales asumidas y las demás circunstancias que constan acreditadas en el expediente.

NOVENA: Este Órgano Director deja constancia de que la incomparecencia de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** a la comparecencia oral y privada no ha sido valorada como aceptación de los hechos ni como confesión de responsabilidad. La determinación efectuada en el presente informe se fundamenta en la prueba incorporada al expediente y en la valoración conjunta de los elementos documentales que fueron legalmente incorporados durante la investigación.

En ese sentido, la responsabilidad que eventualmente se determine debe derivarse de los hechos objetivamente acreditados y de su correspondiente subsunción en las normas jurídicas aplicables, y no de la conducta procesal de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**.

DÉCIMA: En relación con las distintas gestiones realizadas por personas que manifestaron actuar en representación de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD**

ANÓNIMA, este Órgano Director considera que las actuaciones efectuadas durante la instrucción permitieron garantizar el derecho de defensa y el debido proceso. En particular, se puso a disposición de la sociedad indicada el expediente administrativo, se otorgaron oportunidades para acreditar la representación invocada, se atendieron las gestiones planteadas y se resolvieron expresamente los incidentes y solicitudes formulados.

Asimismo, las resoluciones **N.°ODP-2026-001**, **N.°ODP-2026-002** y **N.°ODP-2026-003** contienen el análisis efectuado respecto de las representaciones invocadas y de las solicitudes formuladas durante la tramitación del procedimiento. Por consiguiente, no se advierte, con base en las actuaciones incorporadas al expediente, una circunstancia que permita concluir que la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, haya sido privada materialmente de su derecho de defensa.

UNDÉCIMA: La prueba incorporada al expediente no permite acreditar que, con posterioridad a la clausura de las obras, la sociedad concesionaria hubiese obtenido una autorización administrativa que levantara dicha medida, ni que hubiese obtenido un permiso de construcción aprobado que regularizara las obras objeto del procedimiento. Tampoco se acreditó la existencia de un acto administrativo posterior que declarara la legalidad de las construcciones o autorizara su permanencia en las condiciones en que fueron ejecutadas.

Por tanto, este Órgano Director, determina que no existe dentro del expediente elemento probatorio suficiente que desvirtúe las conclusiones derivadas de la inspección municipal, de la resolución emitida por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre y de la información emitida por el Departamento de Gestión y Control Urbano.

DUODÉCIMA: De la valoración integral de la prueba, este Órgano Director concluye que existe una relación lógica, coherente y concordante entre los principales elementos documentales incorporados al presente expediente: el Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, la Resolución **N.°RZMT-021-2025**, el oficio **N.°ZMT-434-2025**, la información suministrada por el Departamento de Gestión y Control Urbano y el contrato de concesión.

Dichos elementos, apreciados conjuntamente y conforme a las reglas de la sana crítica, permiten tener por acreditado que en la parcela concesionada fueron ejecutadas obras constructivas sin que se haya demostrado la existencia de la autorización de este Concejo Municipal, la cual es requerida para ello.

DÉCIMA TERCERA: En virtud de lo expuesto, este Órgano Director considera que se encuentra acreditado un incumplimiento de las obligaciones legales y contractuales que recaen sobre la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, particularmente en cuanto a la ejecución de obras constructivas dentro de la Zona Marítimo Terrestre sin la debida autorización municipal.

Por consiguiente, los hechos acreditados resultan jurídicamente relevantes para determinar la eventual aplicación de las consecuencias previstas en el **artículo 53 de la Ley N.°6043**, sin perjuicio de las demás disposiciones legales que resulten aplicables.

DÉCIMA CUARTA: Finalmente, corresponde señalar que este Órgano Director, en cumplimiento de sus funciones, mismas que le fueron encomendadas, y que somete las anteriores conclusiones a consideración del Concejo Municipal, en su condición de Órgano Decisor, para que, con fundamento en la totalidad del expediente administrativo **ODP-01-2026** y mediante el acto final debidamente motivado, determine lo que en derecho corresponda respecto de la situación jurídica de la concesión otorgada a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**.

La eventual cancelación de la concesión deberá observar, además de las disposiciones de la Ley N.°6043, los requisitos y garantías establecidos por el ordenamiento jurídico, incluido el debido proceso y las consultas institucionales que legalmente correspondan. El régimen de la Zona

Marítimo Terrestre exige que el aprovechamiento de estos bienes públicos se encuentre sujeto a la ley y a las autorizaciones administrativas correspondientes.

VII. RECOMENDACIONES

Con fundamento en el análisis integral de la prueba incorporada al expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, particularmente del Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**, de fecha 25 de febrero de 2025; la Resolución **N.°RZMT-021-2025**, de fecha 2 de abril de 2025; el oficio **N.°ZMT-434-2025**, de fecha 22 de octubre de 2025; así como de la información suministrada por el Departamento de Gestión y Control Urbano mediante los correos electrónicos de fechas 31 de julio y 6 de agosto de 2026, este Órgano Director considera que existen elementos probatorios suficientes, concordantes y provenientes de los departamentos de esta Administración Municipal que acreditan la existencia de obras constructivas ejecutadas dentro de la parcela concesionada por la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, matrícula **N.°2552-Z-000**, sin que constara la autorización municipal correspondiente para su ejecución.

En particular, se encuentra acreditado mediante la inspección municipal realizada el 20 de febrero de 2025 que en la parcela concesionada se encontraba en ejecución una construcción destinada a casa de habitación de dos niveles, con un área aproximada de 220 metros cuadrados al momento de la inspección, además de las obras y estructuras descritas en el Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025**. Asimismo, se acreditó que al momento de dicha inspección no fueron presentados los permisos correspondientes y que, como consecuencia de lo constatado, se procedió a la clausura de las obras y a la colocación de los respectivos sellos.

De igual manera, la información oficial emitida por el Departamento de Gestión y Control Urbano permite establecer que las gestiones de permiso de construcción relacionadas con las obras fueron rechazadas y que no consta la aprobación de un permiso municipal que habilitara legalmente la ejecución de las construcciones constatadas. Esta circunstancia resulta concordante con lo señalado por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre en la Resolución **N.°RZMT-021-2025** y posteriormente en el oficio **N.°ZMT-434-2025**, documentos en los cuales se hizo referencia expresa a la existencia de construcciones realizadas sin los permisos municipales correspondientes.

En virtud de lo anterior, este Órgano Director considera que los hechos investigados guardan correspondencia con la prohibición establecida en el **artículo 12 de la Ley N.°6043**, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, conforme al cual no es permitido levantar edificaciones o instalaciones ni realizar desarrollos dentro de la Zona Marítimo Terrestre sin la debida autorización legal. Asimismo, los hechos acreditados resultan relevantes frente a las obligaciones asumidas por la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** en el contrato de concesión, particularmente aquella mediante la cual aceptó el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley N.°6043 y su Reglamento.

Por consiguiente, una vez garantizado el derecho de defensa de la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** y valorada la prueba incorporada al expediente administrativo, este Órgano Director considera que se encuentra acreditada la existencia de construcciones ejecutadas dentro de la parcela concesionada sin contar con la autorización municipal correspondiente, circunstancia que constituye un incumplimiento del régimen jurídico aplicable a la Zona Marítimo Terrestre y que resulta susceptible de generar las consecuencias administrativas previstas por el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, este Órgano Director **RECOMIENDA AL ÓRGANO DECISOR** que, con fundamento en la prueba que consta en el expediente administrativo **N.°ODP-01-2026** y una vez efectuada la valoración definitiva de todos los elementos probatorios, alegatos y demás actuaciones del procedimiento, declare acreditados los hechos relacionados con la ejecución de construcciones sin la autorización municipal correspondiente dentro de la parcela concesionada por la sociedad

CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA y, de determinarse que tales hechos configuran un incumplimiento de las obligaciones de la concesionaria y una violación de las disposiciones de la Ley N.°6043 y su Reglamento, adopte las medidas administrativas que en derecho correspondan respecto de la concesión, de conformidad con los artículos **52 y 53 de la Ley N.°6043**, el contrato de concesión y demás normativa aplicable, observando en todo momento los principios de legalidad, razonabilidad, proporcionalidad y debido proceso.

Asimismo, este Órgano Director considera que, de conformidad con lo constatado en el Informe de Inspección **N.°I-ZMT-038-2025** y demás elementos probatorios incorporados al expediente administrativo, una vez determinada en forma definitiva la inexistencia de autorización municipal que ampare las construcciones, obras e instalaciones ejecutadas dentro de la parcela concesionada, resulta procedente recomendar la demolición y remoción de aquellas obras que hayan sido levantadas en contravención del ordenamiento jurídico aplicable y que no cuenten con la autorización municipal correspondiente. Dicha demolición deberá ser ejecutada por el ente municipal, por medio de las dependencias competentes y conforme al procedimiento legalmente establecido, correspondiendo a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** asumir los costos que se deriven de la ejecución de dicha medida.

La presente recomendación se formula sin perjuicio de las competencias propias del Órgano Decisor y de la valoración definitiva que este deberá realizar sobre la totalidad de la prueba y actuaciones que integran el expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**.

VIII. REMISIÓN DEL EXPEDIENTE

Se remite el expediente administrativo **N.°ODP-01-2026**, debidamente ordenado, foliado y completo, conjuntamente con el presente Informe Final, al Órgano Decisor competente, para su conocimiento, valoración y resolución, conforme a derecho y dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones legales.

El presente Informe Final tiene carácter informativo, descriptivo y recomendativo, en tanto recoge y sistematiza las principales actuaciones desarrolladas durante el procedimiento administrativo, los hechos relevantes, la prueba incorporada y valorada, así como los demás elementos que integran el expediente, exponiendo los hechos y conclusiones derivadas del análisis efectuado.

En ese sentido, las consideraciones y recomendaciones contenidas en el presente informe no sustituyen ni condicionan la potestad decisoria del Órgano Decisor competente, a quien corresponde efectuar la valoración final de los elementos que constan en el expediente y, con fundamento en el ordenamiento jurídico aplicable, adoptar el acto final que en derecho corresponda.

IX. CIERRE

En virtud de todo lo expuesto, este Órgano Director da por concluida su labor de instrucción dentro del procedimiento administrativo ordinario **N.°ODP-01-2026** y remite el expediente al Órgano Decisor para lo que en derecho corresponda.ES TODO. Se somete a votación el dictamen el cual es aprobado en todas sus partes. HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCION

ACUERDO N°4

Con cinco votos a favor de cinco concejales propietarios presentes SE ACUERDA:

4.1. Acoger en todas sus partes el dictamen de la comisión de asuntos jurídicos, por ende, acoge en todas sus partes el informe final del órgano director". ACUERDO UNANIME.

4.2. Declarar acreditados los hechos relacionados con la ejecución de construcciones sin la autorización municipal correspondiente dentro de la parcela concesionada por la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula jurídica: 3-101-201003** según proceso investigativo-administrativo y procédase al trámite correspondiente para la demolición de lo construido fuera del marco normativo. ACUERDO UNANIME.

4.3. Notificar al ICT y al IFAM del presente acuerdo de concesión, expediente administrativo N° ODP-01-2026, para lo que corresponda, con faculta en el artículo 53 de la Ley N° 6043 de zona marítimo terrestre y el artículo 80 de su reglamento. ACUERDO UNANIME.
4.4. Notificar a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA, cedula jurídica: 3-101-201003** la cancelación de la concesión.
4.5. Autorizar a la intendencia para que proceda después de la respuesta del IFAM y del ICT al trámite correspondiente para la desincripcion de la concesión de la parcela inscrita en el Partido de Puntarenas bajo la matrícula N°2552-Z-000, ante el ente correspondiente.
4.6. Informar a la sociedad **CASCADA DEL MAR SEGUNDA ETAPA B VEINTICINCO SOCIEDAD ANÓNIMA** que el presente acuerdo tiene etapa recursiva según el artículo 163 del Código Municipal
ACUERDO UNANIME. Votan a favor los concejales Minor Centeno Sandi, Denia Villalobos Barahona, Rafael Angel Durán Baltodano, Diana Salas Ibarra y Carlos Mauricio Duarte Duarte. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO. NOTA. EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° ODP-01-2026 SE MANTIENE EN CUSTODIA EN EL DPTO DE SECRETARIA

PRESIDENTE: ahorita que estamos hablando de comisiones, quiero preguntar algo, se hizo la convocatoria para mañana a las seis de la tarde para las otras comisiones especiales que se formaron a vía correo a todos ¿les llegó? Hoy en la mañana, ¿a nadie le llegó? A mí sí me llega, ok revisen porque la vean para tal vez para recordar las, las comisiones no permanentes, Y ustedes se ponen de acuerdo día y ahora las comisiones especiales este las convocatorias se van a hacer bueno, se está haciendo ya desde hace unos días para acá mediante correo electrónico, entonces para que estén pendientes de los correos, Los cambios al manual descriptivo de puestos eran sólidos propietarios y la otra sí estamos todos.
Una nada más que a la misma hora vamos a ver, la idea es ver las dos, o sea ver una y después la otra hay que venir todos. Sí, entonces. Si venimos todos, ojalá sí a las seis porque no sabemos cuál vamos a ver primero, si la que estamos solos los propietarios o la que está en la que estamos todos.

ARTICULO VII. INFORME DE LA ASESORA LEGAL
ARALYN: Muchas gracias señor presidente. Bueno, primero para aclarar un poco unos audios que andan por ahí aclaro que los informes yo los doy cuando hay algo relevante para los administrados o los señores concejales, de tal forma que yo no voy a venir aquí, decir tengo un pase, sino cuando tenga algo importante que decir; en el mismo orden para aclarar un poco en este informe, quiero aclarar sobre todas las manifestaciones que ha procurado siempre don Mauricio diciendo que tenemos cosas penales y de una vez aprovecho mi derecho a defenderme porque él dice que este Concejo Municipal tiene denuncias penales dado a la mala asesoría que tiene este Concejo Municipal para estas cosas hay que tener pruebas contundentes antes de hablar con tanta alevosía y tanto ensañamiento contra una persona.
No estamos en la escuela, no estamos en el colegio donde si alguien me cae mal, simplemente lo trato mal. Aquí estamos en un espacio formal y solemne donde se vienen a decir solo las cosas dentro de la formalidad que correspondan y las que están dentro del marco jurídico y las que podemos probar, dicho eso se dice en un audio de nuevo que anda por ahí, además que lo ha reiterado como lo insisto el señor concejal que tenemos denuncias, paso a repetir algo que yo ya había dicho.

Ciertamente tenemos dos denuncias penales interpuestas por el señor Carlos Mauricio Duarte Duarte, delitos los deberes de la Función Pública contra: Ronny Montero, Zulay Mora Aralyn Villegas, Maynor Centeno, Denia Villalobos y Francisco Madrigal.
Otra en la misma línea con los mismos denunciados que él está haciendo, la diferencia es que en lugar de denunciar a doña Denia ese otra denunció a doña Ivania
Ambas denuncias fueron desestimadas que crearon la causa. 24-000037-1876-PE y la causa 24-000036-1877-PE.
Es un documento devenido del Ministerio público, es un documento público y va a quedar aquí en el los registros el día de hoy y cualquier persona que quiera venir a consultarlo ambas cosas quedan disponibles también. Si hay alguna otra denuncia que él dice que tenemos que nos la traiga para aclararle al respecto, porque de momento a nuestro haber no hay ninguna otra cosa penal.
Lo que sí hay son todos los actos administrativos normales que interponen recursos, demandas, procesos ante el contencioso que de acuerdo a las facultades de cada colega en la competencia corresponde resolver. Adicionalmente, informo, también para claridad porque se dejó mucho decir en las redes sociales, sobre todo del señor marido de la señora Francil Herrera que aquí habíamos acosadores porque la habían acosado a la señora, pero entonces es mi obligación cuando se hacen acusaciones de este tipo, remitirme a los documentos formales, fue una denuncia interpuesta ante el Ministerio de trabajo, donde se denunció a los señores denunció por hostigamiento y acoso laboral, violencia psicológica y social y fue contra Ronny Montero, Zulay Mora, Minor centeno Francisco Madrigal. En esta denuncia figuraba como testigo también el señor Carlos Mauricio Duarte contra intereses de la administración En este acto designaron a la suscrita a defender a la municipalidad para evitar que si en estos casos gana, pues hay que pagar gran cantidad de plata del erario público cuando de verdad hay este tipo de actos.
Gracias a Dios que siempre nos acompaña y a las defensas que pese al que señor concejal dice abiertamente que no cree en ella y que no cree en mí, pero de nuevo eso es una cosa que es un criterio, una opinión, porque no es un criterio, que es una opinión de él y tiene derecho a atenderla, pero le pido el debido respeto a mi espacio y a mi profesión cuando se refiere.
La denuncia fue mediante la resolución RM-MTS-DMT-DVAL-DNLDAL-1665-2026 del Ministerio de trabajo fue rechazada porque no hubo fundamentos y no fue probado el hostigamiento que se indicó, en razón de ello, la señora presentó un recurso al que pensó que tenía derecho y pues este mismo también se le resolvió y se le rechazó el día de hoy nos llegó la notificación, a nosotros. Me corresponde aclarar porque cuando una persona dice que hay cosas y que no se vale decir, bueno mira, ya hay ochocientas personas, si no puedo contar esas ochocientas personas, entonces yo solicito el debido respeto para esta persona en mi aspecto profesional en este ámbito.
MAURICIO: señor presidente, por el espacio quiero aclararle a la señora licenciada, sí, claro, yo puse la denuncia, pero expliqué por qué se puso la denuncia señora asesora.
ARALYN: Sí, por supuesto, don Mauricio, yo dije que los documentos constaban, no crea que es que estoy ocultando algo, lo indico en el año 2024 de esta administración debido a un proceso de despido que se le había hecho al señor Rony Montero, donde la Procuraduría General de la República estableció mediante una resolución que era improcedente y un juez de la República estableció que era improcedente y no de acuerdo con estas resoluciones, igual se estableció un procedimiento de demanda en el contencioso, se tomó un acuerdo en el cual después de este acuerdo debido a los elementos jurídicos y los elementos de la Procuraduría se recomendó la solicitud desistir de la demanda por improcedente, ya lo habíamos leído cuando se trajo acá, se leyó, se le vio, se viola el dictamen en la comisión de asuntos jurídicos, se leyó en ese momento y siempre fue así con toda la claridad y la transparencia.

Ahora, cuando yo digo que usted puso la denuncia, sí usted la interpuso, pero aquí está claro, pero también aclaré que se le rechazó porque usted no tiene razón. Los que tuvieron razón fueron los concejales que votaron para desistir con tal de no despilfarrar dinero del erario público en una demanda que era contraproducente y que no tenía ningún sentido y que se hizo con elementos no objetivos de acuerdo a la ley, sino alguno otros.
MAURICIO: yo la denuncia la hice señora asesora porque usted vino aquí y motivó y dijo que eso no era tema de dinero, ese tema se absorbió porque lo vi, lo tomaron por el área laboral y el área laboral para poder seguir el proceso durante un mes y el intendente que no sé qué estaba haciendo en ese momento que no, no aprovechó. El mes se pasó por eso fue que se desestimó, pero vuelvo y le repito yo creo que hay otros temas más importantes que aclarar aquí en el sistema, aunque la señora se ría, hay cosas más importantes, qué, de qué toca es esto dejémoslo ahí. Ya rechazaron, dice usted dejémoslo ahí, eso que siga el curso, con lo que acaba de decir se nota que no sabe derecho.
ARALYN: Se nota que no sabe de derecho.
PRESIDENTE: gracias, Licenciada, quedó más que claro, entonces, Mauricio no se vale seguir en adelante porque ya quedó claro y demostrado de que no hay ninguna denuncia penal en curso para ninguno de nosotros, que es lo que usted ha venido diciendo todos estos días.

ARTICULO VIII. INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION

RONNY: Gracias señor presidente, primero quiero iniciar con un documento.

a. Ronny Montero Orozco: ASUNTO: CORREO ELECTRONICO MICHI SA. Y JAVILLA SA., ASUNTO: SOLICITUD DE REVISION DE EXPEDIENTES POR PARTE DE LA COMISION DE ZONA MARITIMO TERRESTRE DEL CONCEJO.

Un correo electrónico más bien que aproveche de traerlo porque ya me han hecho en varias oportunidades y se han mandado también al Concejo Municipal, entonces la gente también consulta y es importante que se sepa que nosotros hemos hecho el proceso, pero que algo está pasando. Lamentablemente hoy doña Angie, Francisco no se encuentran, pero sí está doña Denia y dice lo siguiente: del departamento de zona marítimo terrestre. Según su consulta, le informo que al día de hoy se encuentran 2 casos bastante atrasados, Michi ha trasladado desde el 29/06/2026 y Javilla, trasladado desde el 02/12/2025, este último incluso caducó el plano. Tiene casi 1 año de estar en el Consejo Municipal en la comisión de zona marítimo terrestre. Por lo tanto, quiero motivarles señores concejales, señor presidente, para que, por favor, La comisión de zona marítimo terrestre que se ha venido reuniendo que por favor pueda tomar en cuenta esos 2 casos.

b. Ronny Montero Orozco. OFICIO INT. 398-2026. ASUNTO: PASE DE CONVENIOS PARA REVISION Y APROBACION.

Por medio de la presente me permito saludarles y al mismo tiempo procedo a dar pase de los convenios que pretenden apoyar a la comunidad de San Ramon de Ario, permitiendo que los terrenos para uso de la comunidad puedan ser administrados y por medio de la Asociacion tener la oportunidad así como la Asociacion de Desarrollo de San Isidro de iniciar un proceso ante Dinadeco para construcción de salón comunal y otras obras importantes, así mismo se hace pase del convenio marco y la gran oportunidad de iniciar procesos de apoyo a las comunidades de Cóbano con la

congregación de México Mariana Trinitaria, que podría venir a permitir apoyo importante ante necesidades de las poblaciones.

1. CONVENIO ENTRE EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE COBANO Y LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE SAN RAMON DE ARIO DE COBANO PUNTARENAS

2. CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN PARA LA OPERACIÓN DEL MODELO DE ECOSISTEMA DE BIENESTAR CMT A TRAVÉS DE LAS VERTIENTES DE GESTIÓN EN INVERSIÓN PÚBLICA Y SOCIAL Y DE IMPULSO A GRUPOS COMUNITARIOS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE CONGREGACIÓN MARIANA TRINITARIA A.C

HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCION

PRESIDENTE: PASE A LA COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS DE AMBOS CONVENIOS.

c. Ronny Montero Orozco. OFICIO INT 399-2026. ASUNTO: INFORME DE ACTIVIDADES Y RENDICION DE CUENTAS SEMANA DEL 30 DE SETIEMBRE AL 13 DE OCTUBRE.

Atención de carreteras:
Se tratan trabajos por lluvias en:
Bello horizonte
Parcelas
San Isidro
Delicias en este momento
Se realiza paso de alcantarillado en las parcelas
Miércoles 30 de setiembre
Estuvimos presentes en la sesión solemne de la Asamblea Legislativa y la sesión de gobierno ampliada en Puntarenas
Jueves 1 de octubre
Se atiende reunión con AYA y vecinos de varias comunidades
Se atiende reunión con ANAI sobre ciudades amigables con las personas adultas mayores
Viernes 2 de octubre
Se atiende sesión extraordinaria de la UNGL
Lunes 5 de octubre
Reunión con coordinadores, tema contrataciones
Firma de documentos ZMT
Martes 6 de octubre
Se atiende reunión de colac
Miércoles 7 de octubre
Se atiende sesión de UNGL
Se atiende reunión con representantes de municipalidades de Estados Unidos de América
Jueves 8 de octubre
La señora Vice intendente se trasladó a Lepanto a reunión de Concejo Territorial
Se recibe intención de donación de terreno que se valora para presentar al concejo
Viernes 9 de octubre
Estuvimos en la actividad de la Direccion Regional Peninsular, donde se realizó un proceso de interculturalidad por primera vez en Cobano y segundo de la península.

Lunes 12 de octubre
Estuvimos presentes en la actividad de la escuela futuro verde en celebración del encuentro de culturas
Se recibió vecinos de santa Teresa para actividades de noviembre para la comunidad
Martes 13 de octubre
Se mantuvo reunión con la cámara de turismo de Montezuma que incluye en sus estatutos Cabuya y Delicias
Reunión sobre contrataciones con coordinadores
Reunión virtual COLAC. HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCION

PRESIDENTE: DE CONOCIMIENTO

d. Diego Céspedes Núñez. OFICIO: RH-127-2026. ASUNTO: PROYECTO DE "REGLAMENTO INTERNO PARA LA AUTORIZACION, CONTROL, RECONOCIMIENTO Y PAGO DE HORAS EXTRAORDINARIAS DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO"

Por medio de la presente les saludo, asimismo, en atención a las disposiciones que nos competen, tengo a bien dirigirles el presente oficio con el fin de trasladarles el "PROYECTO DE "REGLAMENTO INTERNO PARA LA AUTORIZACION, CONTROL, RECONOCIMIENTO Y PAGO DE HORAS EXTRAORDINARIAS DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE COBANO". Lo anterior con la finalidad de ser aprobado por primera vez para publicar en el Diario Oficial La Gaceta.
Sin más por el momento y agradeciendo su atención. HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCION.

PRESIDENTE: SE DA PASE A LA COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS.

e. Franklin Zamora Obregón. COPIA DE OFICIO: INGV 272-2026 DIRIEGIDO A LA ADI LAS DELICIAS. ASUNTO: RESPUESTA SOBRE PROYECTOS VIALES A RAIZ DE CONSULTA DE LA ADI DELICIAS.

Por este medio le saludo, deseándole éxitos en sus funciones, además, me permito indicarle que durante los últimos tres años se han incluido proyecto para la comunidad de Delicias, pero en vista de la improbación no ha sido posible realizar alguno de ellos, sin embargo, este Departamento de ingeniería vial del Concejo Municipal de Distrito Cóbano, hace constar que del presupuesto extraordinario 02-2026, se incluyó dos proyectos de asfaltado para la comunidad de Delicias.

Además, indicarle que para señalización no se tiene previsto instalación de señalización vertical por el momento. Si tiene alguna sugerencia la respecto por favor enviarla, para analizar y proceder a incorpórala en futuros proyectos de señalización. **HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCION**

CONTESTACION AL PASE NOTIFICADO POR OFICIO CMC-S-242-2026.

PRESIDENTE: DE CONOCIMIENTO

CONSULTAS AL INTENDENTE

SE DISPENSA

ARTICULO IX. CORRESPONDENCIA

a. **Dra. Victoria Eugenia Quirós Ramírez. ASUNTO:** Coadyuvancia en apoyo al acuerdo N° 2, articulo VI, inciso b, de la sesión ordinaria N° 123-26, y oposición al recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por la señora Ana Silvia Lobo Prada**. ASOCIACION NACIONAL DE HABITANTES DE LAS ZONAS COSTERAS DE COSTA RICA (ANHACO).**

PRESIDENTE: SE DA PASE A LA ASESORA LEGAL.

b. **Valeria Soto Fernández. ASUNTO:** Oposición y manifestación de tercero afectado dentro del trámite de declaratoria de lesividad y solicitud de archivo por caducidad y falta de presupuestos jurídicos**. Apoderada generalísima de CNNECTED COSTA RICA S.R.L.**

PRESIDENTE: SE DA PASE A LA ASESORA LEGAL.

c. **Valeria Soto González. ASUNTO:** Solicitud de aprobación de adendum al contrato de Concesión**. SOCIEDAD DESARROLLOS TURISTICOS JAVILLA SA.**

PRESIDENTE: SE DA PASE A LA COMISION ZONA MARITIMO TERRESTRE.

d. **Nestor Aguilar Arce. ASUNTO:** Intención de donación de dos terrenos privados en Villas del Mar para conectar dos porciones de calle pública sin salida y en la zona de concesión Marítimo Terrestre Playa Piedra Colorada, La Abuela**. SOCIEDAD ODINO DE GÉNOVA S.A.**

PRESIDENTE: SE DA PASE A LA COMISION ASUNTOS JURÍDICOS.

e. **Msc. Luis Ardón Acuña. ASUNTO:** Conocimiento del acuerdo N°2, artículo IV, inciso a adoptado en sesión N°125-26 del veintidós de setiembre del 2026**. SECRETARIO GENERAL CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.**

PRESIDENTE: DE CONOCIMIENTO.

f. **Jose Miguel Jiménez. ASUNTO:** Comunicación sobre la incorporación al Sistema Nacional de Inversión Pública, conforme a la Ley N° 10441. **MINISTERIO DE PLANIFICACION NACIONAL Y POLITICA ECONOMICA (MIDEPLAN).**

PRESIDENTE: DE CONOCIMIENTO.

g. **Edgar Calvo Mora. ASUNTO**: OFICIO G-1773-2026 (Exp.601587) Instituto Costarricense de Turismo. **REPRESENTANTE ARMONÍA SANTA TERESA S.A.**

PRESIDENTE: DE CONOCIMIENTO.

h. **Lic. Félix Vásquez Ortíz**. **ASUNTO**: Solicitud de información oficio N° DFOE-DEC-3657. (Al contestar refiérase al oficio N° 3671). **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA (CGR).**

PRESIDENTE: DE CONOCIMIENTO.

ARTICULO X. INFORME DE LOS CONCEJALES
SE DISPENSA

**********U.L.**********

PRESIDENTE. Sin más asunto por tratar al ser las veinte horas con quince minutos se levanta la sesión. Buenas noches.

Lic. Minor Centeno Sandi

PRESIDENTE

Srta. Paz Zúñiga Pérez

SECRETARIA A.I.