N°19-2025

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA

Sesión extraordinaria celebrada por la Comisión Permanente de Obra Pública el diecisiete de setiembre del dos mil veinticinco, al ser las dieciséis horas, con la asistencia de los regidores Marvin Alvarado Méndez, quien preside, Mónica Machado Barquero, Marcela Quesada Cerdas, Andrés Zúñiga Orozco y Armando Canno Díaz. Atiende la comisión la funcionaria Patricia Gómez Mata. . – El presidente Alvarado Méndez INDICA: buena tardes. Iniciamos la sesión extraordinaria de la Comisión Permanente de Obra Pública del día de hoy, 17 de septiembre. Voy a decretar un receso de por hasta 10 minutos. – se entra en receso de hasta por 10 minutos. – El presidente Alvarado Méndez reanuda la sesión. ----------

ARTÍCULO 1. – SOBRE ACUERDO 43-098-2025. OFICIO RDM-GE-012-2025, SOLICITUD DE USO DE SUELO INDICADO EN EL EXPEDIENTE 140146, PRESENTACIÓN DE ANTEPROYECTO PARA CAMBIO DE USO CONDICIONADO A CONFORME, PRESENTADO POR CONSULTORA RADIMA, S.A. ----------

. – Se conoce el oficio RDM-GE-012-2025 de fecha 29 de julio 2025, suscrito por el ingeniero Mauricio Dittel Córdoba y Rodrigo Hernández Solano, gerente general y representante lega respectivamente de Consultora Radima, S.A., y que dice:



CONSULTORA
RADIMA S.A.
INGENIERIA TOPOGRAFIA ARQUITECTURA
PBX tel (506) 2551-0203
Fax (506) 2551-0448
info@radimaconsultores.com
mdittel@radimaconsultores.com

RDM-GE-012-2025

Cartago, 29 de julio de 2025

Señor:
MUNICIPALIDAD DE CARTAGO
CONSEJO MUNICIPAL DE CARTAGO.

Referencia:
Solicitud de "Uso de suelo" según lo indicado en oficio expediente **140146,** presentación de anteproyecto para cambio de uso de "Condicionado" a "Conforme".

Estimados señores:

En atención a lo señalado en el oficio relativo al uso del suelo emitido por la Municipalidad de Cartago, según consta en el expediente 140146, donde se establece un uso condicionado, se informa que debe cumplirse previamente con lo dispuesto en el artículo 16.8 del plan regulador vigente.

Con base en lo anterior, se remite para su revisión el anteproyecto correspondiente a la Modificación de Condominio, así como el documento de Uso de Suelo emitido por la Municipalidad de Cartago.

Agradeciendo de antemano la atención brindada, quedo a la espera de la valoración de la documentación presentada por parte de la comisión de obras y del Consejo Municipal de Cartago, con el propósito de avanzar en el trámite y obtener la respectiva aprobación ante el INVU.

Atentamente,

Por Consultora Radima S.A. CS-175
Ing. Mauricio Dittel Córdoba IC-6474
Gerente General

Por Los Gallos Guadalupanos S.A.
Sr. Rodolfo Hernandez Solano
Representante Legal

. – Visto el documento, el presidente Alvarado Méndez indica: le voy a dar la palabra al arquitecto Juan Carlos Guzmán para que se refiera a este punto. Don Juan Carlos, tiene hasta 10 minutos. – El arquitecto Juan Carlos Guzmán señala: sí, bueno, en realidad lo que se está leyendo en estos momentos es únicamente el documento, para preguntar si se aporta a ese documento el anteproyecto. ¿No se adjunta? Se supone que cuando se manda ese documento, el interesado debe exponer, ya sea a la Comisión de Obra Pública o a los profesionales que así lo designe la Comisión de Obra Pública, revisar ese anteproyecto a efectos de emitir criterio técnico desde el punto de vista de Operaciones, de Acueductos, de Urbanismo y la parte legal. Entonces, si ese es un único documento, está en ayuno definitivamente la presentación de ese anteproyecto, por lo que siendo así, se le solicitaría al interesado hacer una presentación formal del anteproyecto de ese condominio o cualquier obra que se requiera o que fue tramitado en el uso suelo, dictado por la Dirección de Urbanismo. Así que no sé, si me dicen si fue aportado un anteproyecto, planos, qué sé yo, debería estar aquí el profesional responsable de la obra o del anteproyecto, explicándonos a todos los alcances del proyecto que él está haciendo. En vista que no veo ningún profesional a cargo y si no están esos documentos, la recomendación sería instarlo a presentar el anteproyecto o a adjuntar a la documentación que se presentó de ese anteproyecto. Gracias. – El regidor Zúñiga Orozco dice: buenas tardes. Sí, la duda que a mí me surge es que este documento lo mandó el interesado el 29 de julio con el oficio RDM-GE-012-2025. El Concejo lo recibe en la sesión del 5 de agosto del 2025 y lo remitimos a la comisión, posiblemente en ese entonces había muy poco tiempo como para solicitar un criterio, pero al día de hoy sí necesitamos un criterio, don Juan Carlos, para poder votar este punto. Entonces nos gustaría saber si lo tiene o si desea más bien que se le amplíe algún plazo para poder tenerlo y nosotros poder convocar a la sesión ordinaria de octubre. Esa sería mi consulta, gracias. – La regidora Quesada Cerdas manifiesta: buenas tardes a todos. Yo sí entiendo, don Juan Carlos, que tiene que existir este anteproyecto para poder

continuar con la gestión; entonces sí yo entiendo que habría que solicitarla, porque en este momento no podría usted dar, ni nosotros, podríamos un criterio sin ese documento, que es donde realmente está cuál es el objeto. Entonces, me parece, compañeros, que sí tendríamos que irnos por ese lado. Muchas gracias. – Don Juan Carlos Guzmán indica: aquí sería, entonces, indicar, no sé si la comisión, darle un plazo de hasta 15 días al interesado para que presente el anteproyecto ante la Comisión de Obra Pública, para ser analizado por los técnicos que mencioné hace un momento. En este caso sería importante mencionar el Área de Operaciones, la unidad técnica de gestión vial, dirección del humanismo y el área legal. Entonces, contestarle al señor que tiene un plazo de 15 días o 10 días, no sé, como ustedes pretenden, para poderlo analizar. De no aportarlo, se archivaría su solicitud sin mayor trámite. – El presidente Alvarado Méndez señala: don Juan Carlos, doña Patricia le hizo llegar por medio del correo unos documentos sobre este mismo punto, no sé si usted lo abrió. – Don Juan Carlos Guzmán dice: en estos momentos yo no los he visto, ahora estuve en otras situaciones, pero no vi del todo la agenda del día, pero usualmente lo que se estila es que el ingeniero o arquitecto nos exponga a los profesionales su anteproyecto. Eso nos permite a nosotros verificar la viabilidad de que sea aprobado de acuerdo a los parámetros establecidos en el Plan Regulador, que es la norma que indica que todo anteproyecto, llámese condominio, básicamente urbanizaciones, sean de conocimiento en la Comisión de Obra Pública y emitir criterio, porque de no quedar otra, sin el anteproyecto no se tendría… – El regidor Canno Díaz manifiesta: buenas tardes a todos. Sí, nada más para aclarar que el anteproyecto sí viene en lo que nos notificó doña Patricia en el correo. Entonces tal vez es que no pudo revisarlo, pero sí sería importante que lo revise para que se pueda emitir el criterio. Pero sí quiero que conste en actas, que la documentación sí nos llegó, sí fue enviada. Yo revisé ahora en la tarde cuando estaba viendo el orden del día y sí viene el documento, inclusive es el RDM-GE-012-2025. Ahí está la documentación, don Marvin. Entonces, más bien lo que podríamos solicitarle

aquí al compañero Juan Carlos es que revise el correo para que ya nos dé a la comisión el informe. Gracias. – La regidora Machado Barquero indica: buenas tardes. Don Juan Carlos, es que a mí me surge la duda con respecto a lo que está solicitando la empresa Consultora Radima S.A. El Concejo Municipal le comunica que tiene que presentar esa modificación en su anteproyecto para que se le cambie el uso de “condicionado” a “conforme” y ellos nos están enviando en este oficio, exactamente el RDM-GE-012-025, todas las modificaciones- Aquí viene el uso de suelo, vienen los planos y efectivamente doña Patricia, la secretaria, nos está diciendo que sí le llegó. Nosotros lo que quisiéramos es… bueno, yo personalmente consultarle ¿de cuánto tiempo requiere usted para poder, analizando esta información que ya adjunta la empresa Consultora, para hacer esa modificación del uso de suelo?, para ver con los tiempos cuándo le podemos dar nosotros respuesta al Concejo, para que el Concejo le conteste a la empresa consultora. Gracias. – Don Juan Carlos Guzmán dice: bueno, en este caso estaría para cinco días la respuesta al oficio y vamos a ver, el asunto es que el uso de suelo no es cambiarlo a condicionado. De acuerdo al Plan Regulador, se ha condicionado todos los anteproyectos aprobados, así lo dicta el Plan Regulador. No es que se va a cambiar un uso de suelos, entendiendo que el uso condicionado es precisamente la presentación y aprobación por parte de la Comisión de Obra Pública y del Concejo Municipal. El cambio de uso de suelos no existe, se mantiene condicionado, eso no quiere decir que se esté rechazando el anteproyecto. Entonces la gente malinterpreta, porque todos los anteproyectos, de proyectos urbanísticos, urbanizaciones y toda la gama que eso significa, sean urbanizaciones industriales, de vivienda, mixtos, etcétera, igual de la figura de condominio. Entonces desarrollos urbanísticos siempre van a salir como uso condicionado y así se va a presentar ante la Comisión de Obra Pública y ante el Concejo, eso le permite porque es la primera fase de una licencia municipal, tiene que ir anteproyecto, irse a San José, ante todas las instancias competentes, llámese INVU, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos,

SETENA, etc. Entonces siempre va a salir eso, no es un cambio de uso, es un visto bueno del anteproyecto que va a salir condicionado y deberá tramitar. Las condiciones las vamos a poner nosotros, que cumpla él con todos los parámetros del Plan Regulador y de más instancias competentes en la materia para la obtención final de una licencia municipal de construcción. Así que no va a ser posible hacerle caso al documento en el que dice que se cambia el uso suelo condicionado a conforme. La conformidad y el condicionado siempre luz verde para que tramite. Muchas gracias. – El regidor Zúñiga Orozco manifiesta: nosotros entendemos eso, don Juan Carlos. Ahí tal vez lo único que sí nos gustaría es un poco planificar los tiempos, porque vamos a ver, para octubre nosotros estaríamos sesionando el segundo miércoles que corresponde al 8 de octubre, hoy estamos 17 de septiembre; entonces de ahí viene la pregunta de la compañera Mónica, para ver si nos puede remitir eso, porque definitivamente necesitamos darle una aprobación, ya que esto el solicitante lo hizo el 29 de julio. Entonces del 29 de julio al 29 de septiembre ya irían dos meses más unos días más. Yo entiendo que quizás no se le haya pedido el criterio, pero sí necesitaría que se le hiciera la aprobación; entonces yo creo que lo que tenemos ahorita tenerlo antes del 8 para poder aprobar eso, si los compañeros lo tienen a bien. Creo que esa sería mi solicitud de parte de esta regiduría. Gracias. – El regidor Canno Díaz indica: nada más para aclarar y que no se haga una nebulosa y que coste en el acta lo dicho, el compañero Juan Carlos dice que eso estaría en ocho días, viendo así la fecha que nos da el compañero Andrés, coincidimos en tenerle la respuesta a la persona, debido a que es un tema de formalidad. También creo que la gente pues prepara los documentos para recibir la información en tiempo y forma y sí tiene que llegar a esta comisión. Nada más me pareció escuchar ahí a la compañera Mónica para que llegara al Concejo, pero creo que primero tiene que venir a la comisión antes de que llegue al Concejo. Entonces nada más para hacer esas correcciones, ya el compañero indica ocho días, creo que vamos a poder darle una respuesta, creo que ya para quedar un poco más satisfechos, pues tal vez el solicitante

no, verdad, porque ya hay un tiempo de dos meses y una semana, pero sí lo dicho que conste en actas. Gracias. – La regidora Machado Barquero señala: compañero Canno, yo lo que le dije a don Juan Carlos es que necesitamos la respuesta de parte del departamento de él, que venga acá a la comisión para nosotros poder dictaminar y enviarlo al Concejo. Así fue como lo dije, porque ese es el procedimiento que tenemos que seguir, pero que quede claro que así lo tengo claro y que así fue la solicitud que le estaba pidiendo a don Juan Carlos. Nada más que lo que yo lo comenté es porque viene precisamente en el oficio N43-098-2025, y voy a leerlo textual, porque así dice don Juan Carlos, dice: *"…señores Comisión Permanente de Obra Pública, consultora Radima, S.A., correo tal, licenciado Mario Redondo, alcalde municipal. Estimados señores. Me permito comunicarle lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en sesión ordinaria celebrada el día 5 de agosto 2025, acta 098-2025, artículo 43, el artículo 43, oficio RDM-GE-012-02025, sobre solicitud de uso de suelo, indica en el expediente 140146, presentación de anteproyecto para cambio de uso de condicionado a conforme, presentado por consultora Radima, S.A. Se conoce el oficio RDM-GE-012-2025, 29 de julio de 2025, suscrito por la consultora Radima S.A., y dice…"* y viene adjunto el documento, por eso es por lo que yo se lo estaba diciendo textualmente. Entonces también ese concepto de condicionado a conforme como que no está muy claro por parte de la empresa que lo que lo está solicitando. ¿Sí me explico verdad? Muchas gracias por la aclaración también, pero estaba leyendo textual. Muchas gracias. – Don Juan Carlos Guzmán manifiesta: bueno, se dijo que para ocho días. Sí le solicitaría yo a la presidencia que dirija dicho documento, tanto a la Dirección de Urbanismo, al Área de Operaciones, al Área de Acueductos y a la Unidad Técnica de Gestión Vial para brindar un informe en conjunto. – El regidor Zúñiga Orozco indica: yo tengo los documentos y sí los leí. Difiero un poquito de don Juan Carlos, porque aquí básicamente lo que se le está pidiendo es el visto bueno del Área Técnica de Acueductos y de Urbanismo. Entonces, pedirles más allá a otras dependencias, digamos, puede complicar el asunto. Yo no sé

señor presidente, si usted lo puede valorar, porque aquí el documento dice que se necesita, el proyecto requiere el visto bueno del Área Técnica de Acueductos y de la Dirección de Urbanismo únicamente. Gracias, señor presidente. – El regidor Canno Díaz señala: señor presidente, usted sería tan amable de regalarme cinco minutos de receso para aclarar nada más eso lo que dice el compañero, es que los mismos documentos que tiene él, creo que lo tenemos nosotros también y leyéndolo lo tenemos ahí, pero nada más para aclarar y poder compartir criterio con el compañero Juan Carlos. Gracias. – Se entra en receso de hasta por 5 minutos. – El presidente Alvarado Méndez reanuda la sesión e indica: no habiendo otro detalle, la propuesta de la presidencia es solicitar al Área Técnica de Acueductos, al Área de Operaciones, a la Unidad Técnica de Gestión Vial y al Departamento de Urbanismo, un criterio en conjunto sombre lo indicado en el oficio RDM-GE-012-2025 y documentos adjuntos presentado por Consultora Radima S.A. Dicho criterio deberá de ser enviado a esta comisión a más tardar el 6 de octubre 2025 para que sea analizado en la próxima sesión ordinaria que será el 8 de octubre 2025. Somete a discusión la propuesta. – El regidor Canno Díaz manifiesta: nada más agradecerles también a los compañeros el receso que se pidió para poder formalizar el tema de la gestión. Creo que esto es más de forma porque la idea, como bien lo hemos planteado, es darle agilidad a este tema, debido a que en plataforma se presentó desde mayo. No tenía ese dato, ahora revisando ya tiene su tiempo. Entonces, bien lo dice el señor presidente, la idea es que en esos ocho días hábiles que se están poniendo, es para que venga presentado en forma conjunta con todas las dependencias nombradas ahí. Nada más para que coste en actas. Gracias. Suficientemente discutido. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza, dando como resultado **5 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Machado Barquero, Quesada Cerdas, Zúñiga Orozco y Canno Díaz.** Por lo tanto, esta comisión acuerda **solicitar al Área Técnica de Acueductos, al Área de Operaciones, a la Unidad Técnica de Gestión Vial y al Departamento de Urbanismo, un criterio en conjunto**

sombre lo indicado en el oficio RDM-GE-012-2025 y documentos adjuntos presentado por Consultora Radima S.A. Dicho criterio deberá de ser enviado a esta comisión a más tardar el 6 de octubre 2025 para que sea analizado en la próxima sesión ordinaria que será el 8 de octubre 2025. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------

ARTÍCULO 2. – SOBRE ACUERDO 05-052-2024. OFICIO DU-OF-777-2025. SOLICITUD DE USO DE SUELO PARA CANCHA SINTÉTICA DE FÚTBOL 5. ----------

Se conoce el oficio DU-OF-777-2025 de fecha 28 de julio 2025 suscrito por el arquitecto Juan Carlos Guzmán Víquez, director de Urbanismo y que dice: "*… **Asunto:** Respuesta DICTAMEN CPOP-069-2025. Solicitud de uso de suelo para cancha sintética de fútbol 5. Estimados señores: Con base en lo instruido mediante el Dictamen CPOP-069-2025, aprobado en firme por la Comisión Permanente de Obras Públicas en sesión extraordinaria del 28 de abril de 2025 (acuerdo 05-052-2024), se remite nuevamente este expediente a la Dirección de Urbanismo para que se emita una respuesta clara y justificada en relación con el otorgamiento del uso de suelo solicitado, a saber: cancha sintética de fútbol 5: al respecto me permito manifestar los siguiente: De acuerdo con el análisis técnico y la cartografía oficial del Plan Regulador del Cantón de Cartago, se determina que el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en una zona de convergencia, abarcando Zona Residencial de Alta Densidad, y Zona de Uso Mixto. Adicionalmente, se verificó que la edificación ya es existente, por lo tanto, la solicitud se refiere al uso de suelo dentro de una estructura consolidada, no a la ejecución de una nueva obra. FUNDAMENTO NORMATIVO – ARTÍCULO 575.3 DEL PLAN REGULADOR El uso de suelo planteado debe analizarse bajo el criterio establecido en el artículo 575.3 del Plan Regulador Vigente, que a la letra indica: "Uso Limítrofe Concurrente: Se refiere a aquellas solicitudes ubicadas en zonas donde convergen distintas categorías de uso según la zonificación vigente. En estos casos, el uso podrá autorizarse si se demuestra su compatibilidad con el entorno inmediato, el*

cumplimiento de los requisitos técnicos, normativos y si no genera impactos negativos relevantes.". Bajo este marco normativo, se establece que el uso solicitado no se permite en la Zona Residencial de Alta Densidad, pero sí es admitido en la Zona de Uso Mixto. El inmueble ya cuenta con una edificación existente que puede destinarse a cancha sintética, siempre que se limite la generación de molestias al entorno, especialmente por ruido, iluminación y circulación. Se deberá garantizar el confinamiento de las molestias dentro de la propiedad, por medio de adecuaciones físicas, barreras acústicas, control de horarios, y otras medidas pertinentes. Debe el solicitante a promover mejoras que aseguren la accesibilidad universal, en cumplimiento con los lineamientos de la Ley N° 7600 sobre Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. De ser necesario, el propietario deberá tramitar y obtener Licencia Municipal de Construcción si se requiere ajustar o mejorar la infraestructura existente para cumplir con las condiciones ya dichas. Posterior a la regularización del uso y cumplimiento de las condiciones técnicas, el solicitante deberá gestionar la Licencia Comercial (Patente Municipal) correspondiente para operar formalmente el local como centro deportivo. ***Por tanto,*** *se recomienda que el uso solicitado para cancha sintética de fútbol 5 puede autorizarse condicionado, y al cumplimiento de medidas técnicas, constructivas y de operación que garanticen la adecuada convivencia con el entorno residencial. Sin otro particular…"* – Visto el documento, el presidente Alvarado Méndez indica: le pediría al arquitecto Juan Carlos que nos dé un informe. – Don Juan Carlos Guzmán señala: me gustaría saber en qué lugar es ese porque hace poco yo mandé un oficio al Concejo Municipal, creo que, de parte de la Comisión de Obras Públicas, de cancha de fútbol 5 en Guadalupe, ahí por el lado de los talleres Leiva, antiguos talleres Leiva, me parece que ya ese se había contestado y salió positivo. – El regidor Zúñiga Orozco dice: sí, efectivamente, yo creo que en eso nada más es ampararnos en el dictamen y aprobarlo de acuerdo a cada quien lo tenga bien. Gracias. – La regidora Machado Barquero manifiesta: básicamente iba a decir lo mismo que el

compañero Andrés, y reafirmando lo que dijo don Juan Carlos, que se le está dando el visto bueno, el uso de suelo. Y también en el oficio que nos dice don Juan Carlos, le pide a la parte interesada que cumpla con las indicaciones que se le están pidiendo del tema de accesibilidad, de la Ley 7600, de barreras anti-ruidos y todos los demás detalles que indica en el oficio. Pero sí, básicamente es aprobar el informe que nos está dando don Juan Carlos. Muchas gracias. – La regidora Quesada Cerdas indica: igualmente darle las gracias a don Juan Carlos por el informe que nos está brindando y recalcar que es muy importante lo que técnicamente nos están indicando acá, que dice que se debe garantizar el confinamiento de las molestias dentro de la propiedad por medio de adecuaciones físicas, barreras acústicas, control de horarios y otras medidas pertinentes. Y también solicitar promover mejoras que aseguran la accesibilidad, como lo indicaba la compañera Mónica, en cuanto al cumplimiento de la Ley 7600 sobre igualdad de oportunidades. Y además de ser necesario tramitar y obtener licencia municipal para construcción, si es que se requiere ajustar o mejorar la infraestructura existente para cumplir las condiciones. Y la regulación del uso y cumplimiento de condiciones técnicas que el solicitante debe gestionar ante patente, etcétera. Entonces, en este sentido, como indicaba, agradecer el informe y solicitar que se cumplan las disposiciones que se señala muy claramente. Muchas gracias. Con gusto, señora Marcela. – El presidente Alvarado Méndez señal: entonces, la propuesta de esta presidencia es recomendar al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-777-2025 y autorizar el permiso solicitado condicionado al cumplimiento de medidas técnicas, constructivas y de operación que garanticen la adecuada convivencia con el entorno residencial. Somete a discusión la propuesta. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza, dando como resultado **5 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Machado Barquero, Quesada Cerdas, Zúñiga Orozco y Canno Díaz.** Por lo tanto, esta comisión acuerda **recomendar al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-777-2025 y autorizar el permiso solicitado**

condicionado al cumplimiento de medidas técnicas, constructivas y de operación que garanticen la adecuada convivencia con el entorno residencial. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------

Al ser las cuatro con cincuenta minutos el presidente levanta la sesión.

Marvin Alvarado Méndez	Armando Canno Díaz
Presidente	Secretario