N°20-2025

ACTA DE SESIÓN ORDINARIA

Sesión extraordinaria celebrada por la Comisión Permanente de Obra Pública el ocho de octubre del dos mil veinticinco, al ser las dieciséis horas, con la asistencia de los regidores Marvin Alvarado Méndez, quien preside, Andrés Zúñiga Orozco y Armando Canno Díaz. Se encuentran ausentes las regidoras Mónica Machado Barquero y Marcela Quesada Cerdas. Atiende la comisión la funcionaria Patricia Gómez Mata. ----------

ARTICULO 1. – LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA N°18-2025. ----------

. – El presidente Alvarado Méndez somete a discusión el acta 018-2025. Suficientemente discutida. Somete a votación el acta 018-2025 dando como resultado **3 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Canno Díaz.** Por lo tanto, esta comisión acuerda **aprobar el acta N°018-2025. ----------**

ARTÍCULO 2. – SOBRE LECTURA Y APROBACIÓN ACTA N°19-2025. ------

. – El presidente Alvarado Méndez somete a discusión el acta 019-2025. Suficientemente discutida. Somete a votación el acta 019-2025 dando como resultado **3 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Canno Díaz.** Por lo tanto, esta comisión acuerda **aprobar el acta N°019-2025. ----------**

ARTÍCULO 3. – SOBRE ACUERDO 29-085-2025. OFICIO DU-OF-1031-2025 SOLICITUD DE PERMISO PARA UTILIZAR TERRENO UBICADO ENTRE LA URBANIZACIÓN EL REY Y LA COMUNIDAD DE SANTA GERTRUDIS, SUSCRITO POR RIGOBERTO ARROYO. ----------

Se conoce el oficio DU-OF-1031-2025 de fecha 29 de setiembre 2025, suscrito por el arquitecto Juan Carlos Guzmán Víquez, encargado de la Dirección de Urbanismo y que dice: *"… **Asunto:** Solicitud de permiso para utilizar terreno ubicado entre la Urbanización el Rey y la comunidad de Santa Gertrudis suscrito por Rigoberto Arroyo. Estimadas señora y señores: Con relación a los dispuesto por el Concejo Municipal contenido en el Acta N°085- 2025 articulo N° 289 oficio de fecha 28 de mayo del 2025, suscrito por el señor Rigoberto*

Arroyo González, y que dice: "…Reciban un cordial saludo deseándoles muchos éxitos en sus funciones. Por medio de la presente y como es de ustedes conocido en la comunidad de Santa Gertrudis. ubicada en Tejar del Guarco funciona el comité de limpieza conformado por vecinos de la localidad quienes realizan diversas actividades para mantener el aseo y ornato de la zona. Para continuar nuestra labor solicitamos que nos brinden el apoyo para poder utilizar el terreno ubicado entre la urbanización El Rey y la comunidad de Santa Gertrudis, se encuentra contiguo al parque ubicado en Hacienda del Rey Donde actualmente se entrena el grupo de fútbol de la comunidad Santa Gertrudis. La intención del comité es darte mantenimiento para que toda la comunidad pueda disfrutar de la zona. Nuestro objetivo es limpiarlo y acondicionar para poder desarrollar actividades recreativas, deportivas, con estas actividades nuestra juventud y en general toda la comunidad estaría beneficiada y alejada de situaciones de peligro. Por lo anterior consideramos de suma importancia el apoyo de gobiernos locales a estas iniciativas vecinales que fortalecen las comunidades. Sin más por el momento me despido de ustedes muy respetuosamente y quedo a la espera de su respuesta…"; me permito manifestar los siguiente: Con base en el análisis técnico y jurídico realizado, se determina que el terreno solicitado: No constituye un bien demanial, es decir, no se encuentra afectado directamente al uso o servicio público conforme al régimen de dominio público. En consecuencia, no es procedente tramitar una concesión demanial ni una autorización especial de uso conforme al marco legal que regula los bienes de dominio público. En este contexto, es oportuno recordar que: "Los títulos habilitantes que autorizan el uso de los inmuebles se agrupan en concesiones demaniales o autorizaciones especiales de uso, según el bien inmueble se encuentre afecto a un uso o servicio público y según la finalidad de la actividad a desarrollar por el autorizado en el inmueble." Por loque el área en cuestión es clasificada como un bien patrimonial del Estado, lo que implica un régimen jurídico distinto, con limitaciones y requisitos específicos para su uso. En lo que hace a la regulación

especial aplicable, esta área está regulada Decreto Ejecutivo N° 22834-MOPT-MIVAH, aunque se trata de un bien patrimonial, la finca se encuentra afectada al Decreto Ejecutivo N° 22834-MOPT-MIVAH, Reglamento para el Uso del Suelo y la Construcción en la Cuenca del Río Reventado. Dicho reglamento establece condiciones específicas para el uso de terrenos ubicados en esta zona hidrográfica. En particular, el artículo correspondiente establece que: "Aquellos usos y construcciones necesarias, requeridos exclusivamente para la actividad recreativa y deportiva, según se contempla en la Ley N.º 5592 del 24 de octubre de 1975, serán regulados por un comité constituido por un representante de cada una de las siguientes instituciones:

- *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).*
- *Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT).*
- *Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.*
- *Comisión Nacional de Emergencias (CNE)*
- *Municipalidad de Cartago o Municipalidad de El Guarco, según corresponda."*

Por lo que, toda autorización para el uso recreativo o deportivo de dicho terreno requiere el visto bueno de este comité interinstitucional, como condición previa para cualquier tipo de intervención o acondicionamiento del área. Se hace constar, según las conversaciones sostenidas internamente, que el área solicitada ha sido reservada por la Administración municipal para el desarrollo de un parque lineal y el aprovechamiento de recursos hídricos, específicamente para la instalación de un pozo destinado a la sustracción de agua para consumo humano. Este hecho refuerza la necesidad de preservar el uso planificado del terreno y de no comprometer su disponibilidad mediante autorizaciones parciales o temporales, que podrían afectar proyectos estratégicos para el bienestar de la comunidad y la gestión sostenible del recurso hídrico. El terreno solicitado es un bien patrimonial del Estado (Municipalidad de Cartago), no un bien demanial, por lo que no corresponde aplicar figuras como concesión demanial o autorización especial. Como se ha dicho el uso recreativo propuesto

requiere la autorización expresa del Comité Interinstitucional establecido en el Decreto Ejecutivo N° 22834-MOPT-MIVAH. Por lo que no se recomienda acceder a la solicitud presentada, dado que no se cuenta con dicho visto bueno interinstitucional, y, además, el terreno tiene una reserva para proyectos de interés público mayor como lo es un parque lineal y la captación de agua potable. Sin otro particular…" – Visto el documento, el presidente Alvarado Méndez indica: la propuesta de esta presidencia es acoger el informe y recomendarlo al Concejo. Somete a discusión la propuesta. – El regidor Canno Díaz señala: buenas tardes a todos. No quedándome claro la propuesta, pues no podría emitir mi voto en este punto. No sé si damos un receso para valorar la propuesta. – El presidente Alvarado Méndez decreta un receso de hasta por 5 minutos. – Se reanuda la sesión y el presidente Alvarado Méndez dice: la propuesta de la presidencia es recomendar al Concejo acoger el informe y rechazar la solicitud del petente con base en los criterios técnicos, del petente, disculpe, a rechazar la solicitud del petente en base en los criterios técnicos expuestos en dicho oficio. Somete a discusión la propuesta. – El regidor Zúñiga Orozco manifiesta: buenas tardes a todos. Sí, a mí me parece bien la propuesta que usted está entregándonos hoy, señor presidente, porque con base en el análisis técnico y jurídico del oficio se determina que el terreno no constituye un bien demanial. Es decir, que no se encuentra afectado directamente al uso o servicio público conforme al régimen de dominio público y, en consecuencia, no es procedente de tramitar una concesión demanial ni una autorización especial de uso conforme al marco legal que regula los bienes. Entonces, ese sería mi aporte a este tema. Gracias.– El regidor Canno Díaz indica: efectivamente, así como lo menciona usted, señor presidente, esa propuesta, la cual vemos que no cumplen ciertos requisitos, me parece que va bien guiada en rechazar, ya que no cumple con ciertos criterios técnicos, donde viene informado por el compañero del departamento de esta municipalidad, al área que le corresponde y quedando así claro, creo que mi voto sería afirmativo. Gracias por la corrección, señor presidente. Suficientemente discutida. Somete

a votación la propuesta junto con la firmeza dando como resultado **3 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Canno Díaz.** Por lo tanto, esta comisión acuerda **recomendar al Concejo Municipal acoger el informe DU-OF-1031-2025 y rechazar la solicitud del petente con base en los criterios técnicos expuestos en dicho oficio. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------**

ARTÍCULO 4. – SOBRE ACUERDO 48-100-2025. MOCIÓN MC-FAY-027-2025 PROCESO DE INFORMACIÓN POSESORIA, E INTERVENCIÓN PREVENTIVA Y CORRECTIVA EN LA PLAZA DE OCHOMOGO, MURO Y ACERA. PRESENTADA DE MANERA VERBAL POR LA REGIDORA MACHADO BARQUERO SEGÚN ALTERACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA EN LA SESIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL 12 DE AGOSTO 2025. ---------

Se conoce el acuerdo 48-10-2025 de fecha 27 de agosto 2025 suscrito por la licenciada Gabriela Peralta Quirós, secretaria a.i. del Concejo Municipal con el que se remite la moción MC-FAY-027-2025 firmada y presentada por la regidora Machado Barquero y que dice: *"…Proceso de información posesoria, e intervención preventiva y correctiva en la plaza de Ochomogo, muro y acera EXPOSICIÓN DE MOTIVOS: El oficio CMO-OF-197- 2025 del Área de Operaciones Municipales de la Municipalidad de Cartago fecha 18 de julio 2025, evidencia que el muro perimetral del costado oeste de la plaza de Ochomogo presenta un deterioro estructural avanzado, incluyendo volcamiento, fisuras, acero de refuerzo expuesto y debilitado, así como la pérdida total de un tramo en su sector sur. Este espacio, contiguo a la Escuela Carlos Monge Alfaro de Ochomogo, es de uso recreativo, cultural y social, y recibe tránsito diario de un importante flujo de padres, madres y estudiantes. La existencia de un hueco en la acera colindante agrava el peligro, representando un riesgo real e inminente de accidentes, especialmente para personas menores de edad y adultas mayores. De acuerdo con el artículo 4 del Código de la Niñez y la Adolescencia, toda persona menor de edad tiene derecho a desarrollarse en un ambiente seguro y libre de riesgos que atenten*

contra su integridad física. Asimismo, el artículo 277 de la Ley General de Salud establece que toda autoridad debe tomar medidas inmediatas para prevenir peligros que comprometan la seguridad de las personas. El informe técnico también señala que la propiedad no cuenta con inscripción registral, lo que limita la capacidad de ejecución de obras definitivas. Sin embargo, este espacio es un bien de uso y beneficio comunitario que debe ser protegido, asegurando su disponibilidad y funcionalidad en el largo plazo. Ante esta situación, y en un marco de responsabilidad, prevención y protección de la vida e integridad física, resulta urgente que la Municipalidad actúe con diligencia para regularizar la situación jurídica del inmueble y, de manera paralela, eliminar los riesgos actuales. POR TANTO, se propone instar a la Administración Municipal a: 1. Iniciar a la brevedad posible, un proceso de información posesoria de la finca donde se ubica la plaza/cancha de Ochomogo, a fin de regularizar su condición registral e inscribirla a nombre de la Municipalidad, según lo indicado en el oficio CMO-OF-197-2025. 2. Realizar en paralelo un estudio técnico y presupuestario para la demolición controlada del muro afectado y la instalación de una solución estructural segura (talud controlado, muro de retención, gaviones u otra opción técnica), siguiendo las recomendaciones del informe CMO-OF-197-2025. 3. Incluir la intervención de la plaza de Ochomogo como prioridad inmediata en el plan de trabajo municipal, debido al riesgo inminente que enfrentan estudiantes, familias y transeúntes, en especial los de la Escuela Carlos Monge Alfaro. 4. Adjuntar al expediente de esta moción las fotografías del hueco en la acera y del estado actual del muro, junto con el informe técnico CMO-OF-197-2025, como respaldo documental…". - Las fotos las tengo aquí adjuntas a la misma moción y aquí tengo el oficio impreso y lo tengo en digital y esa es la moción señor presidente. – La síndica Cecilia Sandi indica: en este tema ya nosotros hemos venido trabajando este tema de esa cancha de Ochomogo, desde el 2020 venimos gestionando diversos documentos para ver si pasa a manos de la municipalidad; también con la Asociación de desarrollo de Ochomogo a nombre del señor presidente José Abel Alvarado Cordero, hemos presentado

*varias oficios a la alcaldía; de hecho ya la alcaldía tiene la petitoria de que ellos están solicitando que la municipalidad realice los trabajos de demolición del muro y el talud controlado que la Asociación de desarrollo suministre todos los materiales para hacer una acera totalmente nueva, resolver lo que es la caja de registro y construir el alcantarillado completo de sesenta y cinco metros lineales y que la municipalidad nos apoye con la mano de obra equipo de herramientas; informarles que hemos venido tras este tema, ¿verdad? Don Mario tiene conocimiento también; lo conversamos el viernes con él también acerca de ese tema muchas gracias, buenas noches. – El presidente indica: Con todo gusto, señora síndica, entonces en este acto procedo a someter a votación la alteración del orden del día para incorporar esta moción indicada. - El presidente Acevedo Gutiérrez indica: les solicito proceder con una alteración del orden del día, para conocer la moción presentada por la regidora Machado Barquero**, somete a discusión, suficientemente discutido, somete a votación, se acuerda dando un resultado de ocho votos afirmativos de los regidores Picado Chacón, Camacho Vargas, Solano Ortega, Quesada Moya, Quesada Cerdas, Pichardo Aguilar, Alvarado Méndez y Acevedo Gutiérrez, y un voto negativo del regidor Arce Moya, alterar el orden del día. -** *El regidor Caleb Pichardo indica: Muchas gracias señor presidente, yo de verdad agradezco las propuestas que doña Mónica trae a este Concejo Municipal, no obstante, si me gustaría expresar que, y hablo yo personal, no estoy hablando por los compañeros de la fracción y por cualquier otro compañero regidor y regidora, si me gusta leer las mociones de previo a la sesión; algunas mociones pues son sencillas de digerir; otras pues me gusta procesarla para ver que aportes puedo hacer, en varias ocasiones ella ha presentado mociones y a mi sinceramente pues me gustaría aportar, no aporto por precisamente eso, cuando se la narrativa de la moción en el pleno del Concejo, pues es difícil ir conectando un hilo conductor que haga ver que cosas se pueden aportar por parte de los regidores y regidores; yo en ese sentido, si me gustaría ver si ella pudiese tener la cordialidad de presentarlas por escrito,*

al menos las que son un poco más densas de diferentes considerantes, esto con el mayor de los respetos y lo digo porque precisamente me gusta participar de la discusión para que tenga conocimiento de la posición de este regidor.- El regidor Jonathan Arce indica: Mi voto ha sido negativo porque coincido en algunas palabras con don Caleb, en que hay mociones cuando se quieren plantear, es importante estudiarlas y más cuando traen términos de legalidad y cuando traen propuestas de legalidad, y si uno no la lee y no tiene conocimiento corre el riesgo de cometer actos que no son de bien y tenemos para este Concejo Municipal como tal, y tenemos que tener mucho cuidado. En realidad yo lo que quisiera pedirle a los compañeros es que si presentamos una moción o la vamos a querer hacer hagámosla en tiempo y forma, creo que este tipo de mociones por su redacción y todo eso, no creo que la hayan hecho después de las 4 o 5 de la tarde; creo que es importante que nosotros tenemos que valorar esto, la responsabilidad que nosotros tenemos a la hora de aprobar mociones o discutirlas es muy alto y yo creo que al final de cuentas, tenemos que darnos cuenta de que las mociones por el fondo si no las hemos leído, no las hemos estudiado y tienen un tema de legalidad y acciones hacia terceros, tenemos que tener mucho cuidado en su conocimiento y resolución al respecto. Entonces por eso he votado en contra de la alteración del orden del día, porque no conozco la moción y en lo que se leyó me quedan muchas dudas en sus términos como lo desean plantear. – El presidente indica: Gracias. Muy bien compañero regidor, entonces al efecto una vez que ya fue aprobada verdad, que fue incorporada la moción la propuesta de esta presidencia es remitir dicha moción a la Comisión Permanente de Obra Pública. – El presidente Acevedo Gutiérrez somete a votación la propuesta; ***se acuerda dando un resultado de ocho votos afirmativos de los regidores Picado Chacón, Camacho Vargas, Solano Ortega, Quesada Moya, Quesada Cerdas, Pichardo Aguilar, Alvarado Méndez y Acevedo Gutiérrez, y un voto negativo del regidor Arce Moya, enviar a la Comisión Permanente de Obra Pública para su estudio e informe. –*** *El presidente indica: ¿es para justificar el voto? La regidora Mónica*

Machado indica: No señor, pero quiero comentar; así como te dio la palabra doña Elvira después de que se dio. – El presidente indica: No, disculpa, es que estamos en otra ya justificando el voto y vamos a proceder. – La regidora Machado indica: Pero pedí, toqué el vasito antes cuando estaba en discusión y no me dio la palabra señor presidente y quiero mencionarlo que no es la primera vez y me disculpa y con todo respeto. – El presidente indica: No se preocupe, adelante.- La regidora Machado indica: Le agradezco. Buenas tardes reiterando los saludos señores miembros de este Concejo. Quiero agradecer las recomendaciones que me están brindando los señores regidores de la fracción del PLN; considero que lo que infieren también es que es una moción que amerita estudio, pero porque está bien planteada como lo dice don Jonathan, no creo que la hicieran después de las cuatro de la tarde, por supuesto que no, porque se están adjuntando oficios de la municipalidad y se están poniendo fotografías que evidencian el riesgo del que se está planteando en esta moción por lo que yo agradezco, sin embargo también es bueno que esto se replique para todos los compañeros regidores, que de una u otra forma también han solicitado en otros momentos la alteración del orden del día y han hecho presentaciones de mociones densas, también utilizando los términos que ustedes están utilizando y que aun así, se les han dado igual firmeza y todo, sin embargo soy positiva y veo el lado bueno considerando las observaciones para mejora y procuraré tomarlas en cuenta para no ocasionar ningún inconveniente, pero que se quede claro que el propósito y la intención de la moción es poner en evidencia y que es instar a la Administración que se tome acciones sobre un riesgo inminente que se está presentando en la comunidad de Ochomogo. – El alcalde Mario Redondo indica: la Administración está apercibida del tema, tanto es así que enviamos y que hay un informe técnico ya del área de operaciones sobre el particular y como le indicó doña Cecilia, hay un trámite que yo le remití hace un rato a usted en donde el Concejo de distrito recomienda algunas acciones sobre el particular; yo no tengo la menor duda de la buena intención de la moción señora regidora, la conozco y sé que

es acuciosa, interesada en el bienestar de la comunidad, además de una comunidad que usted fue presidente de la Asociación de desarrollo; no me cabe la menor duda; sí creo que lo mejor es que vaya a Comisión y sí creo que es lo mejor tal vez conocerlas previamente, porque en este caso en particular, tiene dos particularidades; una es que pide que hagamos una información posesoria de un tema donde yo tengo serias dudas jurídicas de que podamos hacer una información posesoria, porque creo que está estamos hablando de la misma propiedad y está inscrita en nombre de particulares de privados, ahí más bien lo que hay es un fenómeno de otra naturaleza que hay que indagar efectivamente y lo hemos conversado con usted y con la señora síndica y otros compañeros en otras oportunidades, y sobre el tema de la acera, efectivamente estamos conscientes al punto de que hay estudio técnico sobre el particular, pero creo que al fin de cuentas lo que se trata es de buscar soluciones y ahí vamos a estar en la mayor disposición a trabajar juntos en la búsqueda de una solución. – El presidente indica: Muy bien, señor alcalde, procedo a otorgarle la palabra tal y como se las concedí tanto a la regidora como al señor alcalde por alusión también al compañero regidor don Jonathan Arce. – El regidor Arce Moya indica: Bien, yo creo que ya nosotros llevamos año y medio y unos meses y nosotros tenemos que tener cuidado cuando planteamos mociones; nosotros no podemos darle órdenes a la Administración ni la Administración puede ingerir en las decisiones del Concejo Municipal, aunque tenga la mayoría para tomar un proceso democrático a la hora de votar un acuerdo, pero si es importante de que nosotros tenemos que medirnos cuando presentamos una moción y creo que en este caso en la última intervención que hizo doña Mónica, expresó la inquietud de pedirle a la Administración verdad, entonces yo creo que nosotros tenemos que tener mucho cuidado, este es un tema que lo hemos conversado y que tenemos que tener cuidado; ya el señor alcalde lo dijo; ya ellos están con la prevención, lo estaban analizando y vuelvo a reiterar lo que dijo el señor alcalde, este es un tema que tiene legalidad y es un tema que tiene que tener mucho cuidado cuando se plantean; vean, no es meter mociones por

mociones, para eso están oficios a la alcaldía y si la alcaldía no responde, serán los recursos de amparo que caigan, pero yo creo que a veces hay mociones, hay documentos como este tipo de acciones que se tienen que trasladar a la alcaldía para que la alcaldía con los técnicos, realmente ejecuten este tipo de acciones, valoren técnicamente y nos den una respuesta, pero yo sí considero que es importante que tengamos mucho cuidado cuando se plantean este tipo de acciones, para no incurrir en una invasión de competencias. - Notifíquese este acuerdo con acuse de recibo y fecha a la Comisión Permanente de Obra Pública, a la regidora Machado Barquero y al alcalde Mario Redondo Poveda…" – Visto el documento, la propuesta de la presidencia es recomendar al Concejo aprobar dicha moción en todos los términos mentados. Somete a discusión la propuesta. – El regidor Zúñiga Orozco indica: gracias, señor presidente. Nada más para hacer ahí una aclaración por el orden. La propuesta sería acoger en todos sus extremos la moción número MC-FAY-027-2025, para ser aprobada por el Concejo Municipal, ¿sería así entonces? – El presidente Alvarado Méndez responde: correcto, señor Andrés. – El regidor Canno Díaz señala: creo que sí, es sumamente importante y agradecer también a la compañera Mónica por la elaboración de la moción sobre la misma, ya que ella ahí adjunta las fotos que podemos ver el peligro que está ocasionando esto y puede ocasionar una tragedia mayor, lo cual, pues agradecemos también a la Administración su pronta intervención sobre este tema, ya que es un peligro para la comunidad de Ochomogo. Gracias, señor presidente. – Don Wilberth Garita, director jurídico a.i. dice: la moción es bastante interesante. Se utiliza el verbo correcto, instar a la Administración. Cuando llegue, si es que el Concejo lo aprueba, nosotros analizaremos la pertinencia de si es una información posesoria o un mecanismo más rápido, podría ser más célebre, entonces no se preocupen por ese lado. Ahora estuve conversando con la señora topógrafa encargada de estas cuestiones, doña Natalia, olvide el apellido, y me indicó que nos va a pasar próximamente y los insumos necesarios en este tema; entonces creo que vamos por buen puerto. Además de que la causa más importante que

es este muro sí preocupa mucho, que es más allá, más importante incluso el aspecto jurídico, el aspecto técnico en estos momentos. Suficientemente discutido. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza dando como resultado **3 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Canno Díaz.** Por lo tanto, esta comisión acuerda **recomendar al Concejo Municipal aprobar en todos sus extremos la moción MC-FAY-027-2025 y remitirla a la Administración para lo que le corresponda. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------**

ARTÍCULO 5. – ALTERACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. ----------

. – El regidor Zúñiga Orozco indica. señor presidente, hay un tema que me gustaría solicitarles, si lo tienen a bien, y es una alteración del orden del día relacionado con el dictamen CPOP-080-2025, que habíamos visto en la última sesión de septiembre y habíamos pedido una respuesta con plazo al 6 de octubre relacionado con la solicitud del visto bueno de uso de suelo para condominio, de edificaciones ya construidas. Por lo tanto, quisiera en primera instancia, solicitar la alteración del orden del día. – El presidente Alvarado Méndez somete a discusión la propuesta. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta de alteración del orden del día, dando como resultado **3 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Canno Díaz.** Por lo tanto, esta comisión acuerda **la alteración del orden del día. ----------**

ARTÍCULO 6. - SOBRE ACUERDO 43-098-2025. OFICIO DU-OF-1096-2025 RESPUESTA A LO SOLICITADO EN EL DICTAMEN CPOP-080-2025 RELACIONADO CON EL OFICIO RDM-GE-012-2025 SOLICITUD DE USO DE SUELO EXPEDIENTE 140146 PRESENTADO POR CONSULTORA RADIMA, S.A. ----------

Se conoce el oficio DU-OF-1096 de fecha 08 de octubre 2025, suscrito por el arquitecto Juan Carlos Guzmán Víquez, director de Urbanismo y que dice: *"…*

Asunto: DICTAMEN CPOP-080-2025.-*Solicitud de visto bueno de uso de suelo para condominio de edificaciones ya construidas. Estimados señoras y*

señores: Con relación a lo dispuesto por el Concejo municipal según artículo 43 del acta N° 098-2025, referente a solitud de uso de suelo indicado en el expediente 140146 presentación de anteproyecto para condominio; me permito manifestar lo siguiente: Tal y como consta en la documentación en poder de esta Dirección de Urbanismo, existen dos licencias de construcción tramitadas y otorgadas en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la modificación del Plan Regulador actual, bajo los códigos URPC-000158-10-2019 contrato del CFIA N° OC 879429 y URPC-000857-2018 contrato del CFIA N° OC-829948. Conforme a la resolución del Tribunal Contencioso Administrativo, mediante voto N.º 089-2022, dictado a las 08:00 horas del 28 de febrero de 2022, resolvió exonerar al apelante del requisito del visto bueno del anteproyecto, al considerar que: "...sería contrario al Plan Regulador mezclar o confundir requisitos dispuestos de forma específica para cada tipo de proyecto...", señalando además que: "...en materia de condominios, existe una ley especial que regula el tema, la cual debe prevalecer sobre la normativa general urbanística...". Asimismo, el Tribunal reafirma que debe respetarse el principio de inderogabilidad de las normas jurídicas, consagrado en los artículos 11 y 13 de la Ley General de la Administración Pública, el cual prohíbe a las autoridades municipales desaplicar las normas del Plan Regulador adoptadas válidamente para regular la obtención de licencias en materia de condominios. Las licencias de construcción identificadas fueron emitidas conforme a la normativa anterior a la entrada en vigencia la modificación Plan Regulador vigente, se insiste. El criterio jurisprudencial del Tribunal Contencioso Administrativo, en su voto 089-2022, establece con claridad que debe prevalecer la ley especial (Ley de Propiedad en Condominio) sobre la general (Plan Regulador), y que no puede exigirse un requisito no contemplado en dicha ley especial. Finalmente, En virtud de lo expuesto esta Dirección de urbanismo considera técnicamente recomendar el desarrollo de ese proyecto bajo la modalidad de condominio, en virtud de que las licencias fueron emitidas bajo normativa anterior, Plan Regulador emplatado en fecha 20 de diciembre del 2012. Sin más que

agregar…" – Visto el documento, el regidor Zúñiga Orozco indica: si usted lo tiene a bien, señor presidente, me permito hacer una propuesta la cual sería recomendar al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-1096-2025 y con base en este criterio técnico, autorizar el desarrollo del proyecto bajo la modalidad de condominio, en virtud de que las licencias fueron emitidas bajo la normativa anterior al plan regulador empatado en fecha 20 diciembre del 2012. Esa sería la propuesta en concreto, señor presidente. – El presidente Alvarado Méndez somete a discusión la propuesta. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta dando como resultado **2 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez y Zuñiga Orozco y 1 voto negativo del regidor Canno Días.** Por lo tanto, esta comisión acuerda **recomendar al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-1096-2025 y con base en este criterio técnico, autorizar el desarrollo del proyecto bajo la modalidad de condominio, en virtud de que las licencias fueron emitidas bajo la normativa anterior al plan regulador empatado en fecha 20 diciembre del 2012. ----------**. – El regidor Canno Díaz, en justificación de su voto negativo, señala: quiero ser claro en esto. Creo que venir a improvisar no es lo correcto, creo que tenemos que ser un poco más claros y concisos a la hora de hacer las cosas. Entiendo la urgencia del tema y creo que fuimos los primeros en decirle al compañero, cuando estuvo aquí del Área de Urbanismo, que él nos presentara esto con tiempo porque lo necesitábamos y nos dijo que seis días y ahí está la grabación y no fue así. O sea, creo que aquí la llamada de atención no es ni para nosotros mismos, es para los compañeros cuando elaboran estos documentos. O sea, se incorpora o llega tarde el documento y tenemos nosotros que correr para poder solucionar y dar una respuesta. Creo que eso no es lo correcto, debemos de tener los documentos en tiempo y forma para que sean analizados. Por ende, mi justificación de mi voto negativo. Gracias. – El regidor Zúñiga Orozco dice: gracias señor presidente. Vamos a ver, hay dos temas. Yo concuerdo con lo que dice el compañero Armando Canno y sí, hacer

un llamado de atención vehemente con estos temas. Realmente se nos dificulta a nosotros como regidores venir a tomar decisiones acá y a veces corriendo un poco con el tiempo. No quisiéramos tampoco tener que votar algo e incurrir en algún error; entonces sí quisiera apoyar al compañero en esa línea y ojalá también todas las áreas técnicas nos colaboren, porque nosotros entendemos que todos tienen mucho que hacer, pero también nosotros tenemos mucho que hacer y tenemos que analizar los documentos para venir y votar de una forma responsable. Eso por un lado. El otro tema es que ya, teniendo en las manos la respuesta, en realidad nosotros tratamos hasta donde es posible darles solución pronta y cumplida a los solicitantes, y este también ha sido un tema que se ha ido atrasando mes tras mes, mes tras mes y en la última sesión, si bien recuerdo que fue a finales de septiembre, tuvimos que pedir respuestas ya con plazos. Pero bueno, yo más bien quisiera en otra línea agradecerles por la apertura para los votantes porque en realidad si no lo votamos hoy tendríamos que esperar a la otra sesión o tendríamos que convocar a una sesión extraordinaria, que no es la idea. Entonces, repito, hacer un llamado a las áreas técnicas y agradecerles a los compañeros votantes de esta propuesta. Gracias. – El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza dando como **resultado 3 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Canno Días.** Por lo tanto, **esta comisión acuerda aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------**. – El presidente Alvarado Méndez manifiesta: voy a decir lo mismo que los compañeros han dicho, tanto Andrés como Canno. A veces hay que correr, a veces los documentos llegan, pero no hay tiempo de leerlos y analizarlos, ya que uno tiene sus otras cosas que hacer, pero trataremos de llegar a un buen consenso especialmente con la Dirección de Urbanismo, que es el brazo derecho de esta Comisión. Muchas gracias. – El regidor Canno Díaz indica: era nada más que tenía una duda, pero ya hice la consulta. Era para saber si el punto anterior a este también tenía firmeza, pero sí, ya vi que tiene firmeza y efectivamente así es don Marvin y así es compañeros. No se trata de no votar,

por no votar, sino que, hay que justificar bien las cosas y por eso lo hice justificando el por qué y vuelvo y lo repito, no somos nosotros los culpables de que esta situación se esté dando. O sea, este documento entró en mayo, en mayo llegó y vea la fecha que estamos, de ahí viene el llamado a que las cosas se pueden mejorar y si queremos un mejor Cartago nosotros también debemos de comprometernos a hacer bien las cosas. Gracias, señor presidente. ---------

Al ser las dieciséis horas con treinta y cinco minutos el presidente levanta la sesión.

Marvin Alvarado Méndez	Armando Canno Díaz
Presidente	Secretario