Cartago, 19 de enero 2026

N°38-127-2025

DICTAMEN CPOP-001-2026

Señores
Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez.
Director de Urbanismo Municipal.
Arq. Oscar López Valverde.
Encargado de la Oficina de Planificación Urbana.
Ing. Jorge Araya Serrano.
Director del Área de Operaciones Municipal.
Ing. Alejandro Arce González.
Jefe de Acueductos
Ing. Ronny Rojas Fallas.
Encargado de la UTGV.
Lic. Wilberth Quesada Garita
Director Jurídico a.i
Ing. Paula Sanabria Mata.
Encargada Oficina de Gestión de Riesgo
Presente

Estimados Señores

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 2 del Acta N°22-2026, sesión ordinaria del 14 de enero del 2026. ----------

ARTÍCULO 2. - SOBRE ACUERDO 38-127-2025, REFERENTE A SOLICITUD Y PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO CARTAGO DN, PROYECTO INMOBILIARIO DE USO MIXTO, PRESENTADO POR FERNANDO SOLANO SALAS. ----------

Se conoce acuerdo 38-127-2025, referente a solicitud y presentación del

anteproyecto Cartago DN, Proyecto Inmobiliario de Uso Mixto, presentado por Fernando Solano Salas; y que dice: *"...Me permito comunicarle lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 16 de diciembre del 2025, Acta Nº 127-2025 Artículo 38— ARTÍCULO 38. - SOLICITUD Y PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO CARTAGO DN, PROYECTO INMOBILIARIO DE USO MIXTO, PRESENTADO POR FERNANDO SOLANO SALAS. ----------Se conoce oficio de fecha 12 de diciembre del 2025, suscrito por Fernando Solano Salas, Gerente Desarrollo Inmobiliario; y que dice: "...Estimado Concejo Municipal Por medio de la presente, solicito formalmente la revisión correspondiente del anteproyecto Cartago DN, el cual corresponde a un proyecto inmobiliario de uso mixto. Este anteproyecto es el resultado de una serie de negociaciones realizadas con la Municipalidad de Cartago, con el afán de formar un nuevo centro multifuncional de uso mixto, complementándose con la ejecución del eje vial Guadalupe-Caballo Blanco mediante la donación de una franja de terreno para la construcción de este. Los acuerdos y aprobaciones por parte del Concejo Municipal en ejercicio al momento de las negociaciones pueden ser verificadas en las actas: N° 408 celebrada el 06 de Octubre del 2015 y N°25-2016 celebrada el 23 de agosto del 2016. El alcance general y los principales elementos del anteproyecto son los siguientes: 1. Alcance General del Proyecto El proyecto consiste en un desarrollo urbano integral de uso mixto, ubicado en el distrito de Dulce Nombre de Cartago. Su objetivo es consolidar un nuevo centro multifuncional que integre vivienda, comercio y espacios públicos de calidad, fomentando una comunidad sostenible, accesible y con servicios a corta*

distancia, integrándose a la mixtura de la zona circundante a la propiedad. 2. Componentes de la propuesta: El anteproyecto contempla tres zonas principales: a. Zona Residencial Horizontal • Desarrollo de 148 lotes destinados a viviendas unifamiliares. • Enfoque en un entorno seguro, tranquilo y con amplias áreas verdes. • Espacios adecuados para amenidades y zonas de convivencia familiar. b. Zona Mixta (Comercio + Residencial Vertical) • Tres torres de apartamentos de 8 niveles cada una. • Producto orientado a profesionales, familias jóvenes y parejas. • Integración de espacios verdes, amenidades, circulación peatonal y servicios cercanos. c. Zona Comercial • Conjunto de locales comerciales destinados a atender la demanda local: farmacias, cafeterías, servicios médicos básicos, tiendas de conveniencia, entre otros. • Diseño pensado en accesibilidad, con aceras amplias, zonas peatonales y estacionamientos adecuados. 3. Enfoque Urbano y Beneficios Comunitarios El desarrollo propone una mezcla balanceada de vivienda, comercio y espacio público, con una cobertura aproximada del 46% y áreas verdes significativas. El proyecto está concebido para: • Reducir desplazamientos al integrar servicios esenciales. • Fomentar el comercio local y la actividad económica del cantón. • Promover cohesión social mediante espacios de convivencia. • Crear un nuevo polo urbano ordenado, moderno y respetuoso con el entorno. • Atender el crecimiento del cantón y la provincia con las nuevas zonas industriales que se han consolidado en el sector de La Lima y el Guarco, mediante la conectividad con el eje vial Guadalupe-Caballo Blanco. Con fundamento en lo anterior y de acuerdo con el artículo 16.8 del Plan Regulador, solicito respetuosamente al Concejo Municipal de Cartago la revisión del anteproyecto propuesto para su aprobación, y llevar a

término el proyecto propuesto que definitivamente tendrá un impacto positivo para el cantón y la provincia. Quedo a disposición para ampliar cualquier información, aportar documentación adicional o atender las consultas técnicas que consideren necesarias…" - Visto el documento, el presidente Acevedo Gutiérrez propone remitir a la Comisión Permanente de Obra Pública. Somete a discusión. Suficientemente discutía. Somete a votación la propuesta; se acuerda por unanimidad de nueve votos afirmativos de los regidores Picado Chacón, Camacho Vargas, Zúñiga Orozco, Quesada Moya, Arce Moya, Quesada Cerdas, Pichardo Aguilar, Alvarado Méndez y Acevedo Gutiérrez, enviar a la Comisión Permanente de Obra Pública para estudio e informe. -El presidente Acevedo Gutiérrez somete a votación la firmeza; se acuerda por unanimidad de nueve votos afirmativos de los regidores Picado Chacón, Camacho Vargas, Zúñiga Orozco, Quesada Moya, Arce Moya, Quesada Cerdas, Pichardo Aguilar, Alvarado Méndez y Acevedo Gutiérrez, aprobar la firmeza. - Notifíquese este acuerdo con acuse de recibo y fecha a la Comisión Permanente de Obra Pública, Fernando Solano Salas, Gerente Desarrollo Inmobiliario y al alcalde Mario Redondo Poveda. – Acuerdo definitivamente aprobado…" – Visto el documento, el presidente Alvarado Méndez indica: la propuesta de esta presidencia es enviar las propuestas de este anteproyecto al equipo técnico municipal y asesor de esta comisión, definida en el Plan Regulador Territorial para su estudio e informe. En discusión**. – El regidor Zúñiga Orozco indica:** Bueno, estoy de acuerdo con su propuesta, señor presidente. Sin embargo, esta regidoría ha venido haciendo un análisis del proceso, tiempos y movimientos con respecto a las solicitudes de presentación de anteproyectos de diferentes

solicitantes. En esa línea, hemos evaluado que en algunas ocasiones se dura mucho tiempo en darle una respuesta al solicitante y esto tiene una repercusión un poco más amplia, porque bueno, también es un factor que genera empleos, dinamiza la economía en el cantón y quisiéramos, tal vez para la próxima y en adelante, que este tipo de presentación de anteproyectos vengan de una vez con el informe técnico del comité técnico, para nosotros poderlo votar, de tal forma que nos estaríamos economizando tiempo, se estaría dando una respuesta más eficiente, con muchísimo menos tiempo el que llevamos y ese sería como mi comentario al respecto. Sé que no podemos hacer un acuerdo acá, pero estaríamos tratando de traerlo así desde el Concejo y también que en el orden del día quedara en cada uno de los puntos, si se entregó o no se entregó cada uno de los informes para poderlo ir aprobando en orden y dando respuesta a quien lo solicite. Entonces, de mi parte era un comentario relacionado con este tema y los futuros. Gracias. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** yo creo que la propuesta tuya es, ya lo hemos hablado y la veo muy positiva, ya que tanto, se atrasa mucho a veces en los trámites de urbanismo, lo que queremos aquí es darle trámite más rápido, porque cada día que se pierda tiempo pues cuesta dinero. Entonces, queremos ayudarles a todos los empresarios, pues ayudarles en ese aspecto. – **El regidor Zúñiga Orozco indica:** Señor presidente, voy a pedir un receso de hasta un minuto. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** Perfecto, vamos a pedir un receso de dos minutos. Se retoma la sesión. Sí, como les decía, sí es para acortar los tiempos de respuesta para que sea más eficaz, así que queden actas para ayudarles para acortar el tiempo. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta, **se**

acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, remitir al equipo técnico municipal para su estudio e informe. -El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. –**

Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. **Remitir al equipo técnico municipal para su estudio e informe.**

2. **Acuerdo definitivamente aprobado.**

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Andrés Zuñiga Orozco
Regidor Propietario