Cartago, 12 de marzo 2026

N°43-116-2025

DICTAMEN CPOP-009-2026

Señores
Concejo Municipal
Presente

Estimados Señores
Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 2 del Acta N°24-2026, sesión ordinaria del 11 de marzo del 2026. ----------

ARTÍCULO 2. - OFICIO DU-OF-249-2025, REFERENTE A CPOP-085-2025- ARTÍCULO N°43 ACTA-116-2025- REMISIÓN DE DOS PROPUESTAS DE ANTEPROYECTO DE CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL EN EL CARMEN, PRESENTADA POR EL SEÑOR JOAQUÍN BRENES PIEDRA. ----Se conoce oficio DU-OF-249-2025 de fecha 14 de febrero del 2026, suscrito por el departamento de Urbanismo Municipal, y que dice:

MUNICIPALIDAD
CARTAGO

DU-OF-249-2025

Cartago, 14 de febrero del 2026

Señoras y señores:
Comisión Permanente de Obras Públicas Poveda
Presente. –

Asunto: CPOP-085-2025- Articulo N° 43 acta-116-2025- remisión de dos propuestas de anteproyecto de condominio habitacional horizontal en El Carmen, presentada por el señor Joaquín Brenes Piedra.

Estimadas **Señoras y señores**:

Con relación a lo dispuesto por el Concejo municipal mediante el acuerdo municipal contenido en el Acta Nº 116-2025, Articulo 43 de la sesión celebrada el día 28 de octubre del 2025 por el que se conoce conoce oficio de fecha 21 de octubre del 2025, suscrito por el señor Joaquín Brenes Piedra, y que dice: *"Se presenta ante ustedes dos propuestas de anteproyecto de Condominio Habitacional Horizontal, para el lote con número de finca 53995 000, ubicado en Cartago, El Carmen, exactamente, 600 metros al este del puente Beyliz. Se les solicita de la forma más respetuosa, la revisión de los documentos para la aprobación de los lineamientos y parámetros urbanísticos presentados en 2 propuestas, las cuales se dividen en: Opción 1: Condominio Habitacional Horizontal de tipo construido, con 42 Fincas Filiales. Opción 2: Condominio Habitacional Horizontal de tipo construido, con 81 Fincas Filiales. La finalidad de la pre aprobación de estas propuestas es la de presentar posteriormente un anteproyecto definitivo con alguna de las dos opciones. Se adjunta a esta nota los siguientes documentos: 1- 2 Láminas con curvas de nivel actuales del lote y con huella de proyecto propuesto (lámina por cada opción). 2- 2 Láminas con planta de conjunto acotada y tabla de áreas (lámina por cada opción). Nota: Los documentos adicionales solicitados como aprobación de desfogue pluvial, propuesta de mejoras a mitad de vía y propuesta de tanque de retardo de agua pluvial, se presentará una vez definida cuál de las opciones de anteproyecto será la definitiva."*, al respecto me permito indicar lo siguiente:

De la revisión técnica de la documentación aportada, se adjunta el Certificado de Uso de Suelo correspondiente al Expediente N° 148251, emitido para la construcción de un "Condominio Habitacional Horizontal" en la finca N° 53993.

En dicha gestión se consigna que el inmueble se encuentra afectado por dos categorías de uso de suelo: Zona Residencial de Baja Densidad y Zona de Uso Mixto Industrial–Comercial. (**USO LIMÍTROFE CONCURRENTE**)

En virtud de lo anterior, corresponde resolver la solicitud conforme a lo dispuesto en el artículo 575.3 del Plan Regulador, relativo a la figura de Uso Limítrofe

www.muni-carta.go.cr Tel.: (506) 2550-4400 (506) 2550-4600 Fax: (506) 2551-1057Apdo.: 298-7050
Secretaría General Ext.: 4436 / 4432 / 4434/ 4431/4430/ 4594/ 4447. guissellazh@muni-carta.go.cr

"Cartago es de todos y entre todos debemos llevarlo adelante" 2

MUNICIPALIDAD
CARTAGO

Concurrente, el cual establece literalmente lo siguiente: *"Uso limítrofe concurrente: Toda aquella actividad, obra y proyecto que se desarrolle en terrenos ubicados sobre la línea divisoria entre dos o más usos. Estos no aplican a las zonas agropecuarias o zonas de protección ubicadas fuera del anillo de contención urbana."*

Ahora bien, atendiendo a los usos de suelo en conflicto y la predominancia del uso de suelo en las zonas de influencia adyacentes, se caracteriza por tener por ser una zona en desarrollo con actividades de comercio básico, supermercado, condominios habitaciones, restaurantes, alguno talleres y vivienda aislada. Consideradas en relación con la actividad es viable dar el visto bueno para efectos de uso de suelo condicionado para la construcción de "CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL" en ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

Lo anterior según los siguientes parámetros:

En la Zona Residencial baja densidad con una densidad de cien viviendas por hectárea (100 viv/ha).

Cobertura de un cuarenta por ciento (40%).

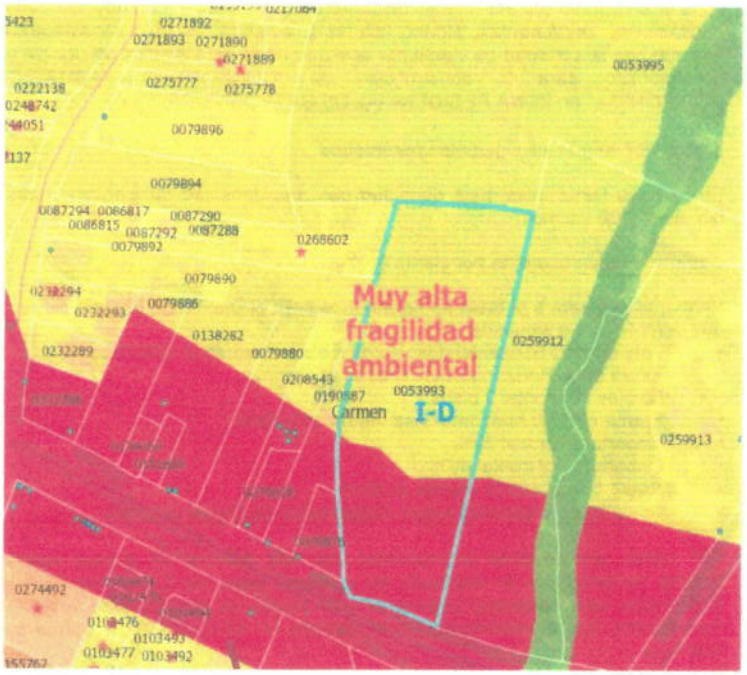
En lo que respecta a la tabla de parámetros para el Distrito de El Carmen se tiene que cumplir con lo siguiente:

- Lote mínimo horizontal doscientos metros cuadrados (200.00m2)
- Altura máx. Horizontal siete metros (7.00m)
- Niveles horizontal 2 pisos
- Frente mínimo horizontal diez metros (10.00m)
- Cobertura vertical 30%
- Cobertura horizontal 40%
- Retiro frontal cuatro metros (4.00m)
- Posteriores y laterales según Reglamento de Construcciones

Así mismo, por enfrentar la propiedad una ruta nacional de acceso restringido deberá contemplarse lo dispuesto en el Reglamento de Carreteras de Acceso Restringido será necesario obtener el visto bueno de accesibilidad vehicular de conformidad con lo establecido en el Decreto N° 42170-MOPT o norma que lo sustituya.

MUNICIPALIDAD
CARTAGO

ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD Y ZONA DE USO MIXTO INDUSTRIAL–COMERCIAL. FINCA 53993



En cuento al desfogue de aguas pluviales y por enfrentar a una ruta nacional, ese visto bueno debe ser otorgado por el departamento competente del Ministerio de Obras Públicas y de Transportes

Por tanto, y en virtud de la revisión efectuada a los planos aportados, especificamente a la lámina que contiene la **"TABLA DE COBERTURAS DE:**



MUNICIPALIDAD
CARTAGO

PROYECTO DE CONDOMINIO HABITACIONAL CONSTRUIDO (COBERTURA 50%)" por lo que el solicitante deberá modificar el anteproyecto a fin de ajustarlo a una cobertura máxima del cuarenta por ciento (40%).

Asimismo, se le comunica que los documentos adicionales requeridos, a saber: aprobación de desfogue pluvial, propuesta de mejoras a mitad de vía y propuesta de tanque de retardo de aguas pluviales, visto bueno del suministro de agua potable deberán ser presentados al momento de someter el anteproyecto para su aprobación, debidamente ajustados a la opción definitiva que se adopte y conforme a las indicaciones antes señaladas.

Sin otro particular

JUAN CARLOS GUZMAN VIQUEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por JUAN CARLOS GUZMAN VIQUEZ (FIRMA)
Fecha: 2024-02-16 15:15:44 -06'00'

Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez
DIRECTOR DE URBANISMO MUNICIPAL

Expediente: Solicitud ante el Concejo

AERQ.JGGV.arq.jcjgv

C.I: Cronológico
Alcaldía Municipal

www.muni-carta.go.cr Tel.: (506) 2550-4400 (506) 2550-4600 Fax: (506) 2551-1057Apdo.: 298-7050
Alcaldía Municipal Ext.4542- 4543-. alcaldia@muni-carta.go.cr

"Cartago es de todos y entre todos debemos llevarlo adelante" 4

..." - Visto el documento el presidente Alvarado Méndez indica: Antes que la presidencia dé una propuesta, me gustaría oír al ingeniero Don Alejandro Arce, Jefe de Acueductos, que nos haga mención de esa ordenación, para que la presidencia tome una propuesta. Adelante, Don Alejandro. – **El Ing. Alejandro Arce indica:** Buenas tardes. Bueno,

primeramente, sobre el punto que usted hace referencia, la convocatoria no me mencionaba este asunto en específico, me citaron para atender el asunto de una donación de terreno en el sector de Lourdes, Calle Los Naranjos. **- El presidente Alvarado Méndez indica:** Ah, correcto, me disculpan, pero aquí tenemos el criterio suyo sobre esa urbanización, o sea, criterio, si no criterio del anterior jefe de urbanismo, Don Juan Carlos, me imagino que usted debe tener conocimiento de eso. Entonces, vamos a proseguir y ahora en el segundo punto nos hace relación con eso, ¿de acuerdo? La propuesta de esta presidencia para el segundo punto que antes les comenté, es recomendarle al Concejo Municipal aprobar el oficio de DU-OF-249-2025, con base al criterio técnico. Somete a discusión. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** Sí, a mí me parece bien la propuesta que usted está haciendo, señor presidente, acoger el informe de DU-OF-249-2025, en tanto el desarrollador pueda tomar nota de lo que se le está solicitando, específicamente aprobación del desfogue pluvial, propuesta de mejoras a mitad de vía y propuesta de tanque de retardo de aguas pluviales. También el visto bueno del suministro de agua potable, que se señala aquí bien claro, que deben ser presentados cuando vayan a someter nuevamente el anteproyecto, para su debido análisis y aprobación. Entonces, de tal forma que me parece bien lo que se está solicitando. Señor presidente, muchas gracias. **-La regidora Quesada Cerdas indica:** Sí, la propuesta me parece bien y lo importante acá será que se cumpla con los aspectos que técnicamente se ha solicitado, porque incluso ellos comentan que los usos en suelo en conflicto y preponderancia del uso de suelo en las zonas de influencia adyacente, se caracteriza por ser una zona de desarrollo con actividades comercio básicas, supermercado, etcétera. Y qué es viable, eso es lo más importante, ¿verdad? Dar el visto bueno para efectos de uso de suelo en condiciones para la construcción del condominio habitacional horizontal. Lo que sí no me queda muy claro es cuál de las alternativas que ellos presentaron. Y también el cumplir los parámetros que se puntean en el documento para poder cumplir con todos los atestados y continuar, ¿verdad?, con el proceso

correspondiente. Muchas gracias. **-El regidor Canno Díaz indica:** Efectivamente, como lo menciona la compañera Marcela, a mí tampoco me queda claro cuál es la decisión que se va a tomar al final en el punto mencionado. Entonces, es como también tener un poquito nada más esa claridad en base a eso. Gracias, señor presidente. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** Suficientemente discutida. Pues seguimos con la aprobación, la votación para aprobar el oficio DU-OF-249-2025. La propuesta es recomendarle al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-249-2025 con base al criterio técnico. Somete a votación, **se acuerda de manera unánime con cinco votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas, Canno Díaz y Machado Barquero, recomendarle al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-249-2025 con base al criterio técnico.** -El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con cinco votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas, Canno Díaz y Machado Barquero, aprobar la firmeza.** ----------

Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. **Recomendarle al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-249-2025 con base al criterio técnico.**

2. **Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.**

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Andrés Zuñiga Orozco
Regidor Propietario

Marcela Quesada Cerdas
Regidora Propietaria

Armando Canno Díaz
Secretario