Cartago, 28 de abril 2025

N°20-041-2024

DICTAMEN CPOP-068-2025

Señores
Concejo Municipal
Presente

Estimados señores:

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 20-041-2024. Oficio AM-INF-426-2024. Remisión oficio DU-OF-913-2024/DU-OF-972-2024 sobre Informe de certificación de uso de suelo expediente 125455 y según dictamen CPOP-51-2024. Audiencia señor Juan Diego Castro.----------

ARTÍCULO 1: DOCUMENTO REMITIDO POR EL ING. CRISTIAN SOLANO, SUBDIRECTOR DE URBANISMO, DU-OF-374-2025; Y OFICIO SUSCRITO POR EL ARQ. OSCAR LOPEZ VALVERDE, ENCARGADO DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN URBANA OMPU-OF-038-2025 REFERENTE A LO ACORDADO POR LA COMISIÓN DE OBRA PÚBLICA EN SU ARTÍCULO 2.- SOBRE ACUERDO 20-041-2024. OFICIO AM-INF-426-2024. REMISIÓN OFICIO DU-OF-913-2024/DU-OF-972-2024 SOBRE INFORME DE CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO EXPEDIENTE 125455 Y SEGÚN DICTAMEN CPOP-51-2024. AUDIENCIA SEÑOR JUAN DIEGO CASTRO. ----------

La presidenta a.i. Mónica Machado Barquero indica que una vez conocidos los oficios OMPU-OF-038-2025 y DU-OF-374-2025, la presidencia propone aprobar los informes indicado en todos sus extremos y recomendar al Concejo Municipal que se instruya a la Dirección de Urbanismo continuar con el proceso del permiso de construcción solicitado por el Lic. Juan Diego Castro Fernández, en base a los criterios técnicos mencionados en todos sus términos. Somete a discusión. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza dando como resultado **4 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Quesada Cerdas, Machado Barquero y Canno Díaz.** Se aprueba la propuesta.

Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. **Aprobar los informes indicado en todos sus extremos y recomendar al Concejo Municipal que se instruya a la Dirección de Urbanismo continuar con el proceso del permiso de construcción solicitado por el Lic. Juan Diego Castro Fernández, en base a los criterios técnicos mencionados en todos sus términos.**

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

Mónica Machado Barquero
Presidenta a.i.

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Marcela Quesada Cerdas
Regidora

Armando Canno Díaz
Regidor

Cartago, 24 de abril de 2025 **DU-OF-374-2025**

Señor
Marvin Alvarado Mendez
Presidente de Comisión de Obras Públicas y Urbanismo
Atención:
Lic. Guissella Zúñiga, Jefa de Secretaría Municipal
Lic Gabriela Peralta Quirós.

Asunto: Acuerdo 20-041-2024 Oficio AM-INF-426-2024. REMISION OFICIO DU-OF-913-2024/DU-OF-972-2024 SOBRE INFORME DE CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO EXPEDIENTE 125455.

Estimado Señor:

Con relación a lo acordado por la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo, acta # 41-2024 del 05 de noviembre del 2025, donde se remite a estudio e informe de certificación de uso de suelo expediente 125455, y dictamen CPOP-51-2024, que refiere a consulta y audiencia del Sr. Juan Diego Castro.

Se informa: sobre el informe solicitado, se adjunta informe contenido en el oficio OMPU-OF-038-2025 suscrito por el Arq. Oscar Lopez, Encargado de la Oficina de Planificación Urbana y coordinador del Equipo Planificador 2018-2024. Dicha oficina es parte de la Dirección de Urbanismo, además, que dicho informe profundiza abundante y claramente lo consultado por la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo respecto al uso de suelo solicitado por el Sr Castro. Así las cosas, sírvase dicho órgano colegiado resolver lo que corresponda con base en dicho oficio OMPU-OF-038-2025 que adjunto a este auto.

Atte.

CRISTIAN SOLANO OROZCO (FIRMA)
Firmado digitalmente por CRISTIAN SOLANO OROZCO (FIRMA)
Fecha: 2025.04.24 14:43:55 -06'00'

Ing Cristian de Jesús Solano Orozco
Subdirector de Urbanismo Municipal

CDJSO/smm
Ci. Cronológico

Cartago, 10 de abril del 2025

OMPU-OF-038-2025

Lic. Alejandro Montero Viquez
Director a.i. Area Tributaria
Ing. Cristian Solano Orozco
Sub-Director de Urbanismo

Asunto:

AT-OF-058-2025
AT-OF-059-2025

"Por último, se previene que esta Dirección Tributaria será vigilante de la forma y los plazos en los cuales se resuelve el trámite, razón por la cual solicito a la oficina de Planificación Urbana (en figura del Arq. Oscar López Valverde), verla por que la respuesta sobre el trámite requerido, sea atendido en el plazo máximo de 3 días hábiles, evitando cualquier prescripción sobre la documentación o solicitud requerida por el Señor Juan Diego Castro Fernández, cédula identidad 104430791 sobre el supracitado inmueble."

Estimados señores:

Reciban mi cordial saludo, y en atención a la instrucción anterior contenida en el oficio AT-OF-058-2025 para que atienda en el menor plazo posible la consulta referente a certificado de uso de suelo asociado a la finca 3-250905-000 propiedad de la sociedad anónima Quinta de Las Cóncavas S.A cuyo representante legal es el señor Juan Diego Castro Fernández, con cédula de identidad 104430791, la cual se ubicada en las Concavas del Distrito de Dulce Nombre, y dado el caso expuesto en el seno de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo el pasado 12 de marzo, paso a manifestar lo siguiente:

Efectivamente como lo detalla el arquitecto Juan Carlos Guzman Viquez en su oficio DU-OF-339-2025 de fecha 07 de abril 2025, en el cual se inhibe de seguir atendiendo "*el expediente referente a la solicitud de uso de suelo conocido en la Comisión de Obra Pública de la Sesión del día miércoles 12 de marzo del 2025*.", el suscrito estuvo presente en dicha sesión y por tanto conozco de primera mano la petición del señor Juan Diego Castro Fernandez en relación a construir una casa de habitación para su disfrute personal en la finca indicada.

El caso en particular se torna un tanto complejo, dada la entrada en vigor de la modificación del Plan Regulador el pasado 02 de julio del 2024, pues hasta ese momento la finca de marras mantenía un uso residencial de baja y de alta densidad (ZRDA-ZRDB) decuerdo al Reglamento de zonificación del Plan Regulador Territorial del Cantón de Cartago publicado el 20 de diciembre del 2012, en la Gaceta N° 208, según se desprende del certificado de uso de suelo emitido por la Oficina de Planificación Urbana bajo expediente 205753, de fecha 30 de marzo del 2016, en este caso para la finca No.250905, la cual se mantiene inscrita y con el mismo catastro que la describe a saber el No.3-1787127-2014, el cual fue debidamente visado el 18 de noviembre del 2014 por el Director de Urbanismo Don Juan Carlos Guzman Víquez.

Entiendo que el señor Castro Fernández a partir de dicho certificado de uso de suelo decidió planear la construcción de una vivienda en una sola planta para uso personal en dicha finca, ya que en el mismo se certifica que la finca se encuentra en una zona de uso residencial de baja y alta densidad y de esta manera poder disfrutar de la herencia de sus padres en su retiro como adulto mayor, como bien lo manifestó en la audiencia conocida en el seno de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo el pasado 12 de marzo del 2025.

En la ponencia de dicha audiencia el señor Castro en su calidad de abogado manifiesta conocer el transitorio del Plan Regulador vigente, el cual bajo edicto del concejo municipal se ratificó en la Gaceta 43 del 05 de marzo del 2025 de la siguiente manera:

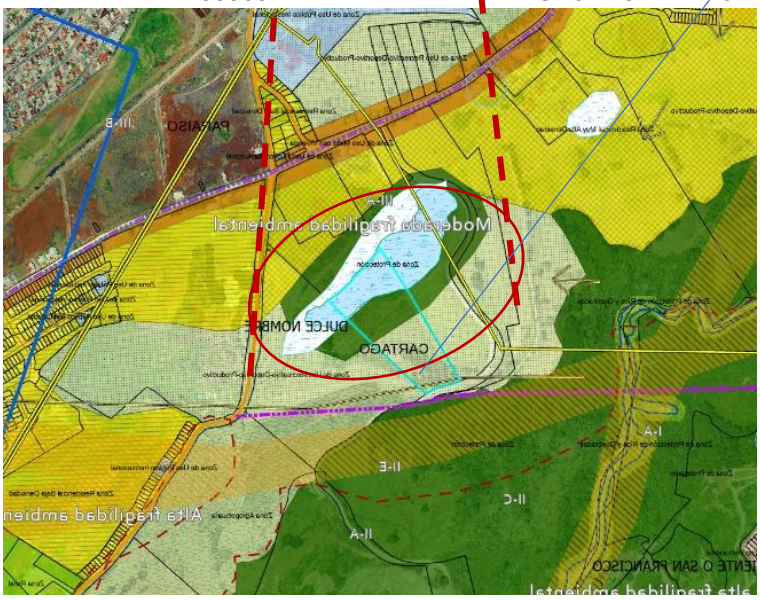
“El Concejo Municipal de Cartago, mediante el artículo 09 del acta 063-2025, del 18 de febrero del 2025, aprobó por unanimidad el siguiente acuerdo:

Se adopta la interpretación auténtica del Transitorio I del Plan Regulador Territorial Urbano del Cantón Central de Cartago, en el sentido de que cuando la norma establece: "los certificados de uso del suelo que se hayan emitido con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan Regulador Territorial tendrán una vigencia de un año posterior a su emisión ", se debe entender que el cómputo de la vigencia de dichos certificados de uso de suelo será de un año a partir de la entrada en vigencia de la reforma integral del mencionado plan, publicada en la Gaceta N.º 120, Alcance N.º 124, el 2 de julio de 2024. Rige a partir de la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 del Código Municipal. Guissella Zúñiga”

Por lo que indica que lo único que está solicitando es que se aplique dicho transitorio al certificado de uso de suelo emitido en el 2016, ya que en los usos de suelo tramitados posteriormente para actualizar el expediente y de esta manera solicitar el permiso de construcción correspondiente la Direccion de Urbanismo lo limita a construir una casa de tan solo 150m2.

Zonificación anterior PR 2012

finca matrícula 250905 catastro C -3-1787127-2014



Zonificación actual PR 2024

En este sentido hay que aclarar que efectivamente la finca de marras con la modificación del Plan Regulador publicada en el 2024 cambió de zonificación residencial de baja y alta densidad (ZRDB ZRDA) a una categoría de zona recreativa deportiva ZRD, con una zona de protección al humedal ubicado dentro de la finca como se puede apreciar en los mapas parciales de la zonificación de ambos planes reguladores. Este cambio se justificó en su momento dado el Traslado del inventario nacional de Humedales a la Municipalidad de Cartago a través del oficio SINAC-SE-IRT-008, fechado el 11 de enero del 2019.

Dado lo anterior la tesis de Don Juan Diego Castro de mantener el uso de suelo otorgado en marzo del 2016 es válida con la condición de construir dicha vivienda fuera del anillo de protección del humedal a una distancia mínima de 50 metros. Cabe aclarar que la construcción de viviendas también está permitida de manera condicionada en la tabla de usos de suelo del plan regulador vigente, en la zona de uso recreativo deportivo ZRD, tal y como se puede apreciar en la gráfica parcial de la tabla de usos de suelo que rige la zonificación implantada a partir de la modificación en el distrito de Dulce Nombre.

E-Suministro de agua; evacuación de agua residuales, gestión de desechos y descontaminación	Relleno sanitario	3821.0	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	NO	CO	NO	NO	NO
F-Construcción	Empresas constructoras de casas o edificios principalmente	4100.00	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO	CO	CO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
F-Construcción	Antenas parabólicas para satélite, instalación	4321.0	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	NO
F-Construcción	Construcción de campo de golf	4290.0	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
F-Construcción	Casas multifamiliares, construcción	4100.0	CO	CO	SI	SI	SI	CO	CO	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
F-Construcción	Casas unifamiliares, construcción	4100.0	SI	SI	SI	SI	SI	NO	CO	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO	CO	CO
G-Comercio al por mayor y al por menor; reparación de los vehículos de motor y de las motocicletas	Aparatos de energía solar, venta al por mayor	4659.0	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZRD

Ahora bien, la densidad de vivienda horizontal en la zona recreativa deportiva (ZRD) implantada en la citada modificación del plan Regulador no fue predefinida en la tabla de parámetros del distrito de Dulce Nombre, tal y como si se hizo en la zona agrícola ZAG, (0.5/ha) por lo que no es aplicable en la especie trasladar el tamaño mínimo de una vivienda de una Zona Agrícola a una Zona Recreativa Deportiva, simplemente porque ambas zonificaciones tienen diferentes propósitos en la planificación del desarrollo sostenible de nuestro territorio.

ZAG	ZRD
Preservar y consolidar la actividad agrícola, pecuaria y forestal existente o futura, bajo principios de sostenibilidad y buenas prácticas ambientales. Cumplir funciones de contención del crecimiento urbano y zonas de amortiguamiento entre las zonas de protección, así como del fortalecimiento del paisaje natural y la calidad ambiental del cantón. USOS CONDICIONADOS Vivienda unifamiliar aislada no mayor a 200m2 de cobertura techada (siempre ligada a la actividad agropecuaria) y proyectos ecoturísticos de muy baja densidad hotelera según decreto N.° 25902, que no sobrepase el 10 % del área cobertura en fincas superiores a 2 ha. Podrá permitirse la vivienda del propietario en lotes para uso agrícola o agroindustrial siempre y cuando la cobertura no sobrepase el 10% de la cobertura de la propiedad.	**Identificar las zonas de descanso y esparcimiento de uso privado**, tales como zonas verdes, áreas recreativas, parques, plazas, instalaciones deportivas, zonas de encuentro, facilidades comunales, para buscar encadenamientos verdes, recreativos y productivos. USOS CONDICONADOS Todas aquellas facilidades que complementan el uso conforme como sodas, casetas de vigilancia, núcleos de servicios sanitarios, oficinas institucionales, actividades comunales y **proyectos de vivienda verticales** de tres o más pisos

Complementariamente el documento escrito del Plan Regulador vigente en la descripción de las distintas zonas que componen el territorio y particularmente en lo referente a estas dos zonas en las páginas 278 y 282 respectivamente remite a verificar los parámetros de las mismas en "*la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector*", y es por esta razón que si realizamos dicho ejercicio, la única condición para desarrollar las fincas de uso recreativo deportivo y productivo es poseer o segregar lotes de 500 m2 y no sobrepasar coberturas del 20%, lo cual es totalmente distinto a lo indicado en las zonas agrícolas ya que en este caso el tamaño de las casas si quedó predefinido en 200m2 y en ningún caso las construcciones podrían superar el 10% de las fincas no menores a 5000m2.

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO DULCE NOMBRE														
CANTON:	CARTAGO													
Requisito	USO	SIMB.	DENSIDAD		S.MINIM LOTE		ALT. MAX		NIVELES		FRENTE MIN		COBERT.MAX	
			VERTICAL	HORIZONTAL	VERTICAL	HORIZONTAL	VERTICAL	HORIZONTAL	VERTICAL	HORIZONTAL	VERTICAL	HORIZONTAL	VERTICAL	HORIZONTAL
VI	Zona Rural	ZR	5 viv/ha		2000 m²		7m		2 pisos		20m		20%	
ALT. MAX. I,II, VI	Zona Residencial Muy Alta Densidad	ZRMAD	350 viv/ha	200 viv/ha	900 m2	150 m2	33m	12m	8 pisos	3 pisos	25m	6m	30%	50%
VI	Zona residencial media densidad	ZRMD	100 viv/ha		200 m2		7m		2 pisos		8m		40%	
VI	Zona residencial baja densidad	ZRBD	80 viv/ha		240m2		7m		2 pisos		10m		40%	
ALT. MAX. I,II, VI	Zona de uso mixto industrial - comercial	ZMIC	350 viv/ha		900 m2	400m2	33m	15m	8 pisos	3 pisos	25 m	15m	30%	50%
ALT. MAX. I,II, VI,VIII	Zona de uso mixto con vivienda	ZMV	350 viv/ha	150 viv/ha	900 m2	200 m2	33m	11m	8 pisos	3 pisos	25m	7m	30%	60%
IV, VI, X	Zona de Protección	ZP	0,5 viv/ha		*20000 m2		7m		1 piso		20m		10%	
I, VI	Zona de uso público institucional	ZPI			500 m²		11m		3 pisos		8m		50%	
VI,XI, X, XIII	Zona agropecuaria	ZAG			5000 m²		7m		2 pisos		30m		10%	
ALT MAX. I,II,III, VI,IX	Zona Recreativa Deportiva Productiva	ZRD	350 viv/ha	-	10000m2	500 m²	33m	11m	8 pisos	3 pisos	25 m	10m	20%	20%
	Zona de Protección de Ríos y Quebradas	ZPRQ												

Es decir, en el caso que nos ocupa en la finca 250905, ubicada en una zona recreativa deportiva y productiva cuya medida es de **28465m2**,(veintiocho mil cuatrocientos sesenta y cinco mil metros cuadrados) se podrían construir hasta **5693m2** (cinco mil seiscientos noventa y tres metros cuadrados) destinados a las distintas actividades conformes que van desde Instalaciones deportivas, piscinas, gimnasios, vestidores, canchas deportivas y todas aquellas actividades que faciliten el esparcimiento espiritual, turístico, educativo-deportivo y el tránsito peatonal hasta las actividades condicionadas que incluye entre otras la construcción de viviendas. De esta manera una casa de 300m2 representa menos de un 2% del área total de la finca de marras por lo que en ningún caso representa una amenaza ambiental para el territorio y mucho menos si se ubica fuera del anillo de protección del humedal existente dentro de la finca a la distancia indicada de 50m.

Finalmente me permito indicar que la experiencia de la administración municipal en la última década con la aplicación del Plan Regulador del 2012 con respecto a la zonificación de las **zonas recreativas deportivas** fue que la mayoría de los propietarios de las distintas fincas con dicho uso se quejaban de la restricción de no poder construir sus respectivas viviendas o bien de generar otros usos que no fuesen exclusivamente de carácter deportivo, sencillamente porque se les estaba coactando su libertad y el derecho constitucional a su propiedad privada. De allí que el Equipo Planificador extendió el uso recreativo y deportivo para incluir el uso productivo y el uso residencial, dado el clima y la cultura del cantón de producir hortalizas, plantas y flores en zonas residenciales y/o urbanizadas, tal es el caso del distrito de Dulce Nombre donde se ubica el Jardín Lancaster y varios invernaderos productores de plantas y flores, eso sí siempre y cuando se respetara la recomendación de los índices de fragilidad ambiental de no sobrepasar el 20% de la cobertura y cumplir con las buenas practicas ambientales contenidas en el

Reglamento de Desarrollo Sostenible actualizado como parte de la viabilidad ambiental tramitada. (*ver informe técnico legal 2021 del Plan Regulador Territorial del cantón de Cartago realizado por el Equipo Planificador Municipal, con el cual se justificó la modificación del Plan Regulador ante el INVU*)

Así las cosas, es criterio del suscrito arquitecto, máster en diseño urbano y gestión del territorio, encargado de coordinar el Equipo Planificador que llevó a cabo la modificación del Plan Regulador vigente del Cantón de Cartago, que la construcción de una vivienda de 300m2 en la finca 250905 es dable tanto bajo el certificado de uso de suelo emitido el 30 de marzo del 2016 con el plan regulador publicado en el 2012, como con la respectiva modificación publicada el pasado mes de julio del 2024, pues el certificado de uso de suelo indicado bajo expediente 205753 es válido según el transitorio I de la modificación del plan regulador vigente, para la construcción de vivienda o viviendas hasta el próximo 02 de julio del 2025, y respectivamente para la actividad de vivienda en las Zonas Recreativas Deportivas-Productivas de la modificación, en este último caso considerando la cobertura y cumpliendo con los parámetros ambientales del plan regulador vigente y de su respectivo Reglamento de Desarrollo Sostenible. Cabe indicar que la nota a pie de página de la tabla de parámetros del distrito de Dulce Nombre restringiendo el tamaño de vivienda a 150m2 en estas zonas solo es aplicable cuando la finca mida el mínimo preestablecido de 500m2, pues en este sentido es ilógico deducir que en estas zonas con categoría ZDR podamos autorizar la construcción de edificios de viviendas de hasta 8 pisos con una densidad de 350v/ha pero antagónicamente impidamos la construcción de una vivienda de una sola planta con una cobertura menor al 2% del área total de la finca como en este caso.

Esperando que el caso en cuestión haya quedado suficientemente claro para tomar la mejor decisión a favor de los mejores interese institucionales y ciudadanos se despide atentamente,

Msc. Óscar Alberto López Valverde
Encargado de la Oficina de Planificación Urbana
Coordinador del Equipo Planificador 2018-2024

OSCAR ALBERTO LOPEZ VALVERDE (FIRMA)

Firmado digitalmente por OSCAR ALBERTO LOPEZ VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2025.04.14 15:45:08 -06'00'

OLV/anexo visita a sitio, informe técnico legal 2021, reglamento de desarrollo sostenible
CC. Alcaldía
CC. Comisión de Obras Públicas y Urbanismo.
CC. Direccion de Urbanismo