Cartago, 09 de octubre 2025

N°43-098-2025

DICTAMEN CPOP-084-2025

Señores
Concejo Municipal
Presente

Estimados Señores

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 6 del Acta N°20-2025, sesión ordinaria del 08 de octubre del 2025. ----------

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*

como resultado **2 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez y Zuñiga Orozco y 1 voto negativo del regidor Canno Días.** Somete a votación la firmeza dando como resultado 3 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Canno Díaz. Por lo tanto, esta comisión acuerda

1. 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.

2. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Andrés Zúñiga Orozco
Regidor Propietario

MUNICIPALIDAD
CARTAGO

Cartago, 08 octubre del 2025 **DU-OF-1096-2025**

Señora y señores
Comision Permanente de Obras Publica
Presente. -

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 articulo 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.