

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

MN-DPTSA-CCOP-368-05-2025



-----

**DEPARTAMENTO DE CONTROL CONSTRUCTIVO Y OBRA PUBLICA DE LA MUNICIPALIDAD DE NICOYA A las 09 horas y 53 minutos del día 30 del mes de mayo del año dos mil veinticinco, resuelve al señor (a) CONDOMINIO MAR AZUL, cédula 3-109-895251; administrado por ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA con numero de identidad 3-102-892782.**

**PRIMERO:** Los funcionarios municipales Andrés Mauricio Santamaría Alí, cédula N°5-342-634, y César Andrés Espinoza Díaz, cédula N° 5-0374-0518, realizaron una inspección ocular el día 3 de abril de 2024 en la finca **5370-M-000**, con el fin de verificar el avance en obras de infraestructura de un condominio.

**SEGUNDO:** Según el acta de visita, se constató la existencia de construcciones ilegales dentro de las siguientes fincas filiales 231613-F-000, 231625-F-000, 231606-F-000, 231624-F-000, 231595-F-000, con características propias de una vivienda, la cuales se encuentran concluidas al cien por ciento. Las fotografías denotan que la vivienda está comprendida por dos niveles.

**TERCERO:** De acuerdo al Sistema Interno Municipal, se realiza una búsqueda para verificar si el señor **CONDOMINIO MAR AZUL, cédula 3-109-895251; administrado por ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** con

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

MN-DPTSA-CCOP-368-05-2025



-----  
numero de identidad **3-102-892782**., posee alguna licencia constructiva, a la vez, el sistema municipal indica que sobre la finca **5370--M-000**, registra un permiso de construcción para condominio mas no en las filiales supra citadas en el punto segundo

**CUARTO:** Que en fecha 11 de marzo de 2025, ingresa a plataforma de servicios el trámite 7498-2025 correspondiente a una denuncia por construcción ilegal. Para la atención de dicho trámite se emite el oficio MN-DPTSA-CCOP-192-03-2025, en el cual, se le solicita al Departamento de Inspectores, una inspección de campo que permita constatar los hechos descritos en dicha denuncia sobre la finca **5370-M-000**, dentro de los cuales destaca ausencia de permisos de construcción y daños ambientales.

**QUINTO:** Que en visita con fecha 24 de marzo de 2025, los funcionarios municipales Luis Gabriel Fonseca Cárdenas, cédula 5-327-939, y Luis Diego Jiménez Toruño, cédula 5-367-952, detectan la presencia de otra casa la cual se construye sin los permisos de construcción correspondientes. Dicha construcción, presenta movimientos de tierra considerables los cuales coinciden con lo descrito en la denuncia mediante trámite 7498-2025.

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

MN-DPTSA-CCOP-368-05-2025



---

## CONSIDERANDO ÚNICO.

De conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se establece lo siguiente:

La Ley de Construcción N° 833 señala en su artículo 74 que toda obra de construcción requiere licencia municipal previa para su ejecución. El Reglamento de Construcciones de INVU, en sus artículos 97 y 127, establece los retiros mínimos obligatorios, los cuales no están siendo respetados en el caso concreto, dado que la construcción invade los límites requeridos, especialmente en presencia de ventanas hacia la colindancia.

El Código Municipal, en sus artículos 81 y 88, dispone que toda actividad lucrativa y uso del suelo debe cumplir con los planes reguladores y normativa urbanística municipal, siendo obligatoria la licencia municipal respectiva. La Ley de Planificación Urbana N° 4240, en su artículo 57, prohíbe realizar construcciones sin los permisos debidos o contraviniendo la normativa y reglamentos aplicables. El artículo 93 de la ley de Construcciones establece que cuando un edificio o construcción o instalación ha sido terminado sin licencia ni proyecto aprobado por la Municipalidad y sin que se haya dado aviso a ésta de la terminación de la obra, se levantará una información, fijando al propietario un plazo improrrogable de treinta (30) días, para que dé cumplimiento a lo estatuido en esta Ley y Reglamento, presentando el proyecto, solicitud de licencia, etc. El artículo 96 de la Ley de Construcción establece que, ante el incumplimiento de los requisitos y correcciones ordenadas, la Municipalidad podrá ordenar la demolición de la obra a costa del propietario. Asimismo, el artículo 314 del Código Penal establece

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

MN-DPTSA-CCOP-368-05-2025



-----  
sanciones penales para quienes incumplan órdenes emitidas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones.

## POR TANTO:

Con fundamento en lo expuesto y conforme a lo dispuesto por la normativa antes citada,

### SE RESUELVE:

Ordenar la suspensión inmediata de cualquier tipo de construcción en el inmueble identificado con la finca N° 231613-F-000, 231625-F-000, 231606-F-000, 231624-F-000, 231595-F-000 y 5-5370-M-000. Prohibir la ocupación y uso del inmueble hasta tanto no se obtenga la respectiva licencia constructiva emitida por la Municipalidad de Nicoya. No se autorizarán trámites de ubicación, solicitudes ante el Ministerio de Salud ni licencias de actividad comercial (patentes) mientras persista la irregularidad constructiva.

De conformidad con el artículo 93 de la Ley de construcciones, se otorga un plazo de **treinta (30) días** contados a partir de la fecha de notificación de la presente resolución, para que la persona propietaria se apersona ante la Municipalidad y presente la documentación y requisitos técnicos correspondientes para regularizar la situación constructiva.

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

MN-DPTSA-CCOP-368-05-2025



-----  
En caso de incumplimiento, se procederá conforme al artículo 96 de la Ley de Construcción, ordenando la demolición de la obra a cuenta del propietario. Adicionalmente, podrá imponerse una multa y ordenarse la clausura del inmueble. De persistir la inobservancia de esta resolución, se remitirá el caso al Ministerio Público para lo que corresponda conforme al artículo 314 del Código Penal.

*Es Todo;*

---

**Arq. Cesar Andrés Espinoza Diaz**  
**Coordinador a.i del Departamento de**  
**Control Constructivo y Obra Pública**