

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales  
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública  
OFICIO No MN-DPTSA-CCOP-766-09-2025  
25 de setiembre de 2025



PARA: SEÑOR. MARYON PERI  
REPRESENTANTE LEGAL  
DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA

DE: ARQ. CÉSAR ANDRÉS ESPINOZA DÍAZ  
COORDINADOR  
DPTO DE CONTROL CONSTRUCTIVO Y OBRA PÚBLICA  
MUNICIPALIDAD DE NICOYA



## EN SEGUIMIENTO A LO RESUELTO EN TRÁMITE 8237-2025

Muy estimado.

Reciba de mi parte un cordial saludo. En atención a la Resolución del Despacho del Alcalde de las nueve horas del día dieciocho de setiembre de dos mil veinticinco, cuya parte dispositiva le ordena a este Departamento contestar nuevamente la gestión presentada por su persona en fecha 18 de marzo de 2025 con tramite 8237-2025, procedo a contestarle en atención al recurso de revocatoria lo siguiente:

- 1- **CON RELACIÓN A LA EXTEMPORANEIDAD DEL RECURSO PRESENTADO.** El recurso de revocatorio fue presentado de forma extemporánea, ya que 4 de las notificaciones de los permisos constructivos datan del año 2024 y la más reciente del 10/02/2025, habiéndose presentado el 18 de marzo de 2025, se ha superado el plazo de 3 días que establece el Código Municipal para presentar un recurso de revocatoria o los 5 días en caso de que contenga subsidiariamente la apelación, por lo que este Departamento realiza el rechazo ad-portas.

1

NICOYA, GUANACASTE  
TELÉFONO 2685-8770 | 2685-8774

[www.nicoya.go.cr](http://www.nicoya.go.cr)

[ingenieria@municoya.go.cr](mailto:ingenieria@municoya.go.cr) | [asistenteingenieria@nicoya.go.cr](mailto:asistenteingenieria@nicoya.go.cr)

NICOYA, zona azul del mundo...

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

OFICIO No MN-DPTSA-CCOP-766-09-2025

25 de setiembre de 2025



- 2- **SOBRE LA LEGITIMACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DEL RECURSO.** Por haberse encontrado el recurso de revocatoria fuera de plazo, los demás requisitos de admisibilidad no fueron examinados, empero es necesario señalar que no existe Legitimación del señor Maryon Peri para la presentación de los recursos administrativos incoados contra el Cobro de las Multas relacionadas con los permisos constructivos, por cuanto el mismo no se acompañó de las personerías jurídicas de las sociedades propietarias de las fincas donde conste que él es Representante Legal de las mismas, así como tampoco poder especial administrativo que le permita actuar en nombre de los propietarios.

El recurso de revocatoria únicamente aporta la personería jurídica de Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada, pero esta sociedad no es propietaria de ninguna de las filiales que soportan los permisos de construcción, según se describe:

- El Permiso de Construcción PC-333-2024, trámite de CFIA 1029339, está ligado a la finca 231613 F, que actualmente aparece a nombre de RANCHO VERDE RIABOV SRL.
- El Permiso de Construcción PC-385-2024, está ligado a la finca 231625 F, trámite de CFIA 1157882, dicha finca está actualmente a nombre de RANCHO AZUL GUZEMAN.
- El Permiso de Construcción PC-458-2024, está ligado a la finca 231606 F, trámite de CFIA 1157092, dicha finca está actualmente a nombre de ECLIPSE HOLDINGS LIMITADA.
- El Permiso de Construcción PC-702-2024, está ligado a la finca 231595 F, trámite de CFIA 1156725, dicha finca está actualmente a nombre de PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCOIRIS LIMITADA.

2

NICOYA, GUANACASTE  
TELÉFONO 2685-8770 | 2685-8774

[www.nicoya.go.cr](http://www.nicoya.go.cr)

[ingenieria@municoya.go.cr](mailto:ingenieria@municoya.go.cr) | [asistenteingenieria@nicoya.go.cr](mailto:asistenteingenieria@nicoya.go.cr)

NICOYA, zona azul del mundo...

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

OFICIO No MN-DPTSA-CCOP-766-09-2025

25 de setiembre de 2025



- 
- El Permiso de Construcción PC-076-2025, está ligado a la finca 231624 F, trámite de CFIA 1148508, dicha finca está actualmente a nombre de TALWISE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

3- **SOBRE EL ARGUMENTO DE FONDO DEL RECURSO:** La normativa costarricense, desde la Ley de Construcciones, numerales 74, 79, 82, 88, 89, 90 y 92 y la Ley de Planificación Urbana, en su artículo 70, establecen la obligatoriedad de la licencia constructiva, el porcentaje de cobro, las infracciones y las multas que corresponden, además, jurisprudencialmente se ha sostenido que la mera constatación del inicio de la construcción sin el permiso constructivo corresponde a la verificación de la ilegalidad de la misma y por lo tanto, procede sin procedimiento administrativo alguno la imposición de la multa, sin que esto violente el derecho de defensa, pues el administrado tiene derecho a recurrir la decisión municipal, como lo hizo en este caso.

Con respecto a las nulidades alegadas dentro del recurso, estas no son de recibo, pues basta con revisar el expediente administrativo de folios 23 al 71, para evidenciarse que según la inspección realizada el 03 de abril del 2024, junto con el Departamento de Bienes Inmuebles, se identificaron dentro del Condominio varias construcciones con un avance de 100%, habitadas inclusive, que no contaban con permiso de construcción, materializándose la infracción y por consiguiente la aplicación de la multa. Algunas de ellas son las que se regularizan posteriormente con los permisos de construcción mencionados.

3

---

NICOYA, GUANACASTE  
TELÉFONO 2685-8770 | 2685-8774

[www.nicoya.go.cr](http://www.nicoya.go.cr)

[ingenieria@municoya.go.cr](mailto:ingenieria@municoya.go.cr) | [asistenteingenieria@nicoya.go.cr](mailto:asistenteingenieria@nicoya.go.cr)

NICOYA, zona azul del mundo...

---

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

OFICIO No MN-DPTSA-CCOP-766-09-2025

25 de setiembre de 2025



-----

El recurrente, sin tener la legitimación para ello, intenta que no se les cobre a los propietarios de las fincas las multas correspondientes, pese a que infringieron la norma y construyeron sin contar con las licencias respectivas, según se evidencia con las actas de inspección. La aplicación del procedimiento ordinario no aplica en estos casos donde opera la mera constatación, así lo confirma la Resolución **N°33-2011** del TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA. SECCIÓN TERCERA de las catorce horas treinta y cinco minutos del tres de febrero del dos mil once, que señala:

“Con base en ese hecho, en el mismo permiso de construcción, se le impuso a la empresa una multa correspondiente al 1% del costo total de la obra, esto es, por sesenta y cuatro millones trescientos ochenta y siete mil ochocientos ochenta y un colones exactos -¢64.387.881,00-, sanción con la que se muestra inconforme la empresa y cuya validez se debate en este asunto.-

**VI).**- El artículo 83, inciso a), de la Ley de Construcciones, dispone lo siguiente:

*"Artículo 89. Infracciones. Se considerarán infracciones además de las señaladas en los Capítulos de este Ordenamiento, las siguientes:*

*a) Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales esta ley y su reglamento exijan la licencia."*

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

OFICIO No MN-DPTSA-CCOP-766-09-2025

25 de setiembre de 2025



---

Por su parte, el numeral 90, ídem, establece:

*"Artículo 90. Multas. El importe de la multa en ningún caso será superior a la lesión económica que implique para la Municipalidad la falta de percepción del derecho de la licencia correspondiente al concepto violado".*

Esta última norma, debe relacionarse en lo que interesa, con la Ley de Planificación Urbana, que en su artículo 70 regula el monto que debe cancelarse a las municipalidades, sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que se realicen dentro de su circunscripción territorial, regla según la cual, *"Se autoriza a las municipalidades para establecer impuestos, para los fines de la presente ley, hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que se realicen en el futuro, y para recibir contribuciones especiales para determinadas obras o mejoras urbanas (...)"*.- De modo que el panorama normativo, aplicable al caso concreto, aparece con meridiana claridad, de la relación de esas tres disposiciones; así, la infracción consiste en ejecutar sin licencia previa, obras para las que la ley la exige; la sanción correlativa, está representada por la lesión económica que implique para la Municipalidad, la falta de percepción del derecho de dicha licencia y dicha lesión corresponde al uno por ciento (1%), del valor total de la construcción.- Ahora bien, en el caso en análisis, es un hecho que la infracción se cometió, pues está debidamente acreditado en autos, que la empresa Desarrollos PB 29 y 33 S.A., inició la construcción de los edificios sin licencia municipal previa, obras que al momento de la inspección realizada el veinticuatro de agosto

5

---

NICOYA, GUANACASTE  
TELÉFONO 2685-8770 | 2685-8774

[www.nicoya.go.cr](http://www.nicoya.go.cr)

[ingenieria@municoya.go.cr](mailto:ingenieria@municoya.go.cr) | [asistenteingenieria@nicoya.go.cr](mailto:asistenteingenieria@nicoya.go.cr)

NICOYA, zona azul del mundo...

---

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

OFICIO No MN-DPTSA-CCOP-766-09-2025

25 de setiembre de 2025



del dos mil nueve, por los funcionarios municipales de Garabito, iba ya por el tres por ciento del total proyectado.- En este extremo, cabe expresar que la comisión de ese hecho, que en este caso -se reitera-, está debidamente demostrada y aceptada por el apoderado de la compañía, quien no niega en ningún momento lo acaecido, acarrea la imposición de la multa, pues así lo dispone expresamente la Ley de Construcciones, cuerpo normativo que no excluye la existencia de la infracción en ningún supuesto y que tampoco condiciona la existencia de la falta a un porcentaje mínimo de construcción de obras sin licencia, como se sugiere.- El Tribunal entiende, que basta con que se inicien las obras sin el permiso, para tener por ocurrido el hecho ilícito, tal cual ocurrió en este caso.- Por otro lado, no hay elementos de juicio en el expediente, como para tener por cierta la afirmación del recurrente, en el sentido de que la Municipalidad, sabía y autorizó implícitamente, el inicio de las obras antes del otorgamiento del permiso. Al respecto, únicamente consta su dicho, lo cual resulta totalmente insuficiente y en todo caso, incluso si algún funcionario hubiera tolerado esa situación, habría incurrido él en responsabilidad, pero no se hubiera eliminado la de la empresa, pues ésta realizó actos y hechos en contra de lo dispuesto del ordenamiento jurídico, constitutivos de una infracción y merecedores por ello de una sanción.- Además, tampoco es de recibo el alegato de que se violó el debido proceso y el derecho de defensa de la empresa, por no haberse abierto un procedimiento administrativo, previo a la imposición de la multa.- En este caso, sí existió un trámite previo, pues la Municipalidad realizó una inspección previa en el sitio y constató la existencia de las obras levantadas sin permiso, posteriormente

6

NICOYA, GUANACASTE  
TELÉFONO 2685-8770 | 2685-8774

[www.nicoya.go.cr](http://www.nicoya.go.cr)

[ingenieria@municoya.go.cr](mailto:ingenieria@municoya.go.cr) | [asistenteingenieria@nicoya.go.cr](mailto:asistenteingenieria@nicoya.go.cr)

NICOYA, zona azul del mundo...

# MUNICIPALIDAD DE NICOYA

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales

Departamento de Control Constructivo y Obra Pública

OFICIO No MN-DPTSA-CCOP-766-09-2025

25 de setiembre de 2025



---

determinó técnicamente el porcentaje de avance en relación con el total - 3%- y luego, fijó el monto de la multa y lo notificó a la empresa, que ha tenido amplias oportunidades para recurrir, a través de sus impugnaciones en sede municipal y en esta vía jerárquica impropia, la sanción impuesta, por lo que sí se le respetó el debido proceso.- La pretensión de que se siga un procedimiento más amplio, carece de fundamento; la realización de obras sin licencia es una cuestión de mera constatación y el debido proceso sí se respetó.”

Espero que las dudas relacionadas con el trámite queden evacuadas con la presente exposición.

Sin otro particular.

7

---

NICOYA, GUANACASTE  
TELÉFONO 2685-8770 | 2685-8774

[www.nicoya.go.cr](http://www.nicoya.go.cr)

[ingenieria@municoya.go.cr](mailto:ingenieria@municoya.go.cr) | [asistenteingenieria@nicoya.go.cr](mailto:asistenteingenieria@nicoya.go.cr)

NICOYA, zona azul del mundo...

---