



MUNICIPALIDAD DE NICOYA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACION TERRITORIAL Y SERVICIOS AMBIENTALES DEPARTAMENTO DE CONTROL CONSTRUCTIVO Y OBRA PÚBLICA

NOTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA POR CONSTRUCCIÓN IRREGULAR

MN-DPTSA-CCOP-NOT 055-03- 2026

EXPEDIENTE NÚMERO: 22563-P

FINCA: 5370-M-000

PLANO DE CATASTRO: G-2043984-2018

DISTRITO: NOSARA

PROPIETARIO REGISTRAL: DESARROLLO MAR AZUL LIMITADA

CÉDULA: 3-102-664912

DEPARTAMENTO DE CONTROL CONSTRUCTIVO Y OBRA PÚBLICA DE LA MUNICIPALIDAD DE NICOYA. Al ser las 9 horas y 12 minutos del día 16 de abril de dos mil veintiséis, se notifica a la entidad Desarrollo Mar Azul Limitada, cédula jurídica número 3-102-664912, representada por el señor Marion Peri, cédula de residencia número 137600021710, en su condición de propietaria registral, lo siguiente:

RESULTANDO:

PRIMERO: Que el administrado, Desarrollo Mar Azul Limitada, cédula jurídica número 3-102-664912, gestionó ante esta Municipalidad el trámite



de permiso de construcción para el desarrollo de un proyecto inmobiliario bajo la modalidad de condominio residencial, el cual fue aprobado mediante permiso de construcción N.º PC-714-2023, sobre la finca original número 229982-000, plano catastrado G-2043984-2018, ubicada en el distrito de Nosara, dando origen posteriormente a la finca matriz número 5370-M-000, como parte del régimen de propiedad en condominio.

SEGUNDO: Que, de la revisión del expediente administrativo correspondiente, se desprende que el alcance del permiso de construcción otorgado comprende exclusivamente obras de infraestructura general del proyecto, incluyendo vialidades internas, aceras, sistemas pluviales, redes de abastecimiento de agua potable, redes eléctricas, áreas comunes y la conformación del régimen en condominio, estableciéndose que las edificaciones individuales deben tramitarse mediante permisos independientes.

TERCERO: Que como parte de los requisitos para la aprobación del permiso de construcción, el administrado aportó concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas otorgada mediante resolución R-2133-2024-AGUAS-MINAE, correspondiente al pozo CJ-135, como fuente de abastecimiento hídrico del proyecto bajo la modalidad de autoabastecimiento.

CUARTO: Que mediante inspección realizada el 20 de mayo de 2025 por parte



de la Dirección de Aguas del MINAE, se determinó que el pozo CJ-135 no se encuentra en uso, al estar sellado y sin sistema de bombeo instalado.

QUINTO: Que, según lo constatado en dicha inspección, el suministro de agua dentro del condominio se realiza mediante tanques de almacenamiento, abastecidos aparentemente por la ASADA de Santa Marta de Nosara.

SEXTO: Que se ha evidenciado la existencia de certificaciones contradictorias respecto a la disponibilidad de agua emitidas por la ASADA de Santa Marta de Nosara, lo cual genera incertidumbre sobre la fuente real de abastecimiento hídrico del proyecto y el cumplimiento de las condiciones bajo las cuales fue otorgado el permiso de construcción.

CONSIDERANDO ÚNICO

Que conforme al artículo 1 de la Ley de Construcciones N.º 833, corresponde a las Municipalidades velar porque las edificaciones y desarrollos urbanísticos que se realicen dentro de su jurisdicción cuenten con condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, habitabilidad y disponibilidad de servicios básicos, de manera que se garantice el bienestar de los habitantes y el adecuado ordenamiento territorial, ejerciendo para ello funciones de control, fiscalización, supervisión y verificación continua en cuanto al cumplimiento de la normativa aplicable se refiere. Que dichas



competencias no se limitan a la etapa previa de otorgamiento de permisos, sino que se extienden durante la ejecución y desarrollo de los proyectos constructivos, facultando a la Administración para requerir información, realizar inspecciones y adoptar las medidas necesarias cuando existan indicios de incumplimiento de las condiciones bajo las cuales fueron autorizadas las obras.

Que el artículo 74 de la citada Ley establece la obligación de que toda obra constructiva cuente con la respectiva licencia municipal, la cual debe otorgarse únicamente cuando se verifique el cumplimiento de los requisitos técnicos y legales exigidos, dentro de los cuales se encuentra la adecuada provisión de servicios básicos esenciales para el funcionamiento del proyecto.

Que el artículo 117 del Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo dispone que toda edificación debe contar con disponibilidad efectiva del servicio de agua potable, la cual debe ser debidamente acreditada mediante certificación, constancia o concesión válida, según corresponda, constituyendo este un requisito indispensable para la viabilidad técnica y legal de cualquier desarrollo constructivo; sin embargo se aclara que depende del desarrollador con base en las condiciones, posibilidades y limitaciones del proyecto, definir lo debido con respecto a la fuente de abastecimiento de agua, ya sea pozo, u otra entidad externa competente (AyA o Asada local).

Que la acreditación de disponibilidad de agua no se agota en la simple presentación formal de un documento, sino que implica la verificación material de que la fuente de abastecimiento autorizada se encuentra en condiciones reales de operación,

4/7 MUNICIPALIDAD DE NICOYA



funcionamiento y uso efectivo, de manera que garantice el suministro continuo del recurso hídrico a las edificaciones proyectadas.

Que, en el presente caso, si bien el administrado aportó una concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas como requisito para la obtención del permiso de construcción, se ha determinado mediante criterio técnico emitido por la Dirección de Aguas del MINAE que el pozo autorizado no se encuentra en uso, al carecer de sistema de bombeo y encontrarse sellado, lo cual impide tener por acreditada la disponibilidad efectiva del recurso hídrico en los términos exigidos por la normativa vigente.

Que aunado a lo anterior, la existencia de certificaciones contradictorias emitidas por la ASADA de Santa Marta de Nosara respecto a la disponibilidad de agua genera incertidumbre sobre la capacidad real de abastecimiento del proyecto, lo cual impide a esta Administración tener por acreditado el cumplimiento del requisito de disponibilidad hídrica en forma clara, suficiente y verificable.

Que, en virtud de lo anterior, y en resguardo del ordenamiento territorial, la correcta planificación urbana y la garantía de acceso a servicios básicos esenciales, corresponde a esta Administración requerir al administrado la demostración fehaciente, material y verificable de la disponibilidad real de agua para el proyecto.

POR TANTO:

Con fundamento en el artículo 1 de la Ley de Construcciones N.º 833; en el artículo 74



del mismo cuerpo normativo; en los artículos 88, 89 inciso i), 93 y 96 de dicha Ley; así como en el artículo 117 del Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y en ejercicio de las competencias legales de esta Municipalidad, **SE RESUELVE:**

PRIMERO: Ordenar la clausura inmediata y preventiva de las obras y actividades constructivas relacionadas con el proyecto de condominio desarrollado en la finca 5370-M-000, en virtud de la imposibilidad de tener por acreditada la disponibilidad efectiva del recurso hídrico, así como por la utilización de fuentes de abastecimiento distintas a las autorizadas, lo cual podría constituir un uso indebido de servicios públicos conforme a lo dispuesto en el artículo 89 inciso i) de la Ley de Construcciones N.º 833, siendo este un requisito esencial para la validez y continuidad del permiso de construcción otorgado.

SEGUNDO: Prevenir a la entidad Desarrollo Mar Azul Limitada para que, en el plazo improrrogable de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente resolución, acredite de manera fehaciente, material y verificable la disponibilidad efectiva del recurso hídrico del proyecto, demostrando el uso real y funcionamiento del pozo CJ-135 mediante prueba técnica idónea, así como cualquier otro medio probatorio pertinente.

TERCERO: Requerir al administrado que aclare de forma expresa, precisa y



documentada la fuente real de abastecimiento de agua del condominio, indicando si existe suministro parcial o total por parte de la ASADA de Santa Marta de Nosara, debiendo aportar la documentación oficial que respalde dicha condición.

CUARTO: Advertir al administrado que el incumplimiento de lo requerido dentro del plazo otorgado podrá constituir infracción a la normativa urbanística aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Construcciones N.º 833, pudiendo dar lugar a la imposición de sanciones administrativas adicionales, incluyendo la clausura definitiva, la desocupación de las obras o la suspensión de los efectos del permiso de construcción.

QUINTO: Comunicar que esta Municipalidad procederá a remitir informe al Instituto Costarricense de Electricidad, a efectos de que se verifique la legalidad, condiciones técnicas y estado de la instalación eléctrica existente en el proyecto.

Contra esta resolución caben los recursos correspondientes conforme a ley.

Es todo.

Arq. César Andrés Espinoza Díaz

Coordinador
Departamento de Control Constructivo
y Obra Pública

