Nicoya, 05 de marzo de 2026

Oficio: **MN-DPTSA-CCOP-OFI-086-03-2026**

Para: **Arq. Andrea Obando**
Directora
Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano
Municipalidad de Nicoya

De: **Arq. César Andrés Espinoza Díaz**
Coordinador
Control Constructivo y Obra Pública
Municipalidad De Nicoya

Copia A:

Asunto: **En respuesta a oficio DPUD-10-2026**

Muy estimada, reciba de mi parte un cordial saludo.

En atención al oficio DPUD-10-2026, mediante el cual se solicita criterio técnico respecto a la solicitud de declaratoria de nulidad absoluta del permiso de construcción PC-572-2025, correspondiente al proyecto denominado Condominio Mar Azul, se procede a emitir el presente informe en mi condición de Coordinador de Control Constructivo de la Municipalidad de Nicoya y funcionario a cargo de la tramitación y verificación administrativa de los permisos de construcción asociados al proyecto.

El presente informe expone de manera cronológica, técnica y jurídicamente fundamentada el procedimiento seguido para la emisión del permiso indicado,

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales **Teléfono: 2685-8770** **Sitio web:** **www.nicoya.go.cr**
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública **2685-8773** **Correo:** **ingenieria@municoya.go.cr**

la verificación de requisitos del expediente administrativo, las actuaciones de inspección realizadas, así como el marco normativo que regula el trámite de permisos de construcción en la Municipalidad de Nicoya. Para la elaboración del presente criterio se efectuó la revisión integral del expediente administrativo correspondiente al permiso de construcción PC-572-2025 y de las actuaciones administrativas vinculadas al proyecto. Asimismo, se atienden de forma específica los aspectos solicitados por la Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano en el oficio de referencia.

1. Procedimiento seguido para la emisión del permiso de construcción pc-572-2025

El trámite correspondiente al permiso de construcción PC-572-2025 fue gestionado mediante la plataforma digital APC (Administrador de Proyectos de Construcción) del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), sistema mediante el cual se tramitan los proyectos constructivos a nivel nacional.

El funcionamiento de la plataforma APC y la tramitación digital de proyectos constructivos se encuentra regulado por diversos decretos ejecutivos que establecen el procedimiento interinstitucional para la revisión de proyectos constructivos, entre ellos:

- Decreto Ejecutivo N.º 37174
- Decreto Ejecutivo N.º 38441

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

- Decreto Ejecutivo N.º 33615
- Decreto Ejecutivo N.º 36550
- Decreto Ejecutivo N.º 43318

Dentro de este esquema, el CFIA administra la plataforma APC, la cual funciona como un sistema de ventanilla única digital que permite la gestión integral de los proyectos constructivos.

Cuando un profesional responsable ingresa un proyecto a la plataforma APC, el sistema determina automáticamente, según la clasificación y características del proyecto, cuáles instituciones deben emitir criterios o aprobaciones.
En este sentido:

- Existen proyectos que requieren revisión por diversas instituciones públicas, dependiendo de su complejidad.
- Existen proyectos que no requieren remisión institucional, en cuyo caso el trámite puede avanzar mediante declaraciones juradas presentadas por el profesional responsable, particularmente en materia de salud.

Una vez que el proyecto completa el ciclo institucional dentro de la plataforma APC y obtiene las aprobaciones correspondientes, el expediente es remitido a la APC Municipal, donde la Municipalidad realiza la revisión correspondiente para efectos de la emisión del permiso de construcción.

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

Cabe indicar que todos los proyectos constructivos deben tramitarse mediante la plataforma APC, con excepción de los trámites catalogados como obra menor.

La revisión realizada por la Municipalidad de Nicoya en los trámites de

permisos de construcción es de carácter constatativo, lo cual implica que el funcionario municipal verifica la existencia y correspondencia de los documentos establecidos dentro de la lista oficial de requisitos publicada por la Municipalidad de Nicoya.

En este sentido, la revisión consiste en constatar que los documentos requeridos se encuentren incorporados dentro del expediente y que correspondan al inmueble donde se pretende desarrollar el proyecto constructivo.

El elemento central para la verificación de la documentación es la información registral de la propiedad, la cual se consulta mediante el sistema público del Registro Nacional de la República de Costa Rica.

Dentro de la plataforma APC, los profesionales responsables del proyecto adjuntan generalmente la certificación literal de la propiedad, documento que contiene el número de finca correspondiente al inmueble donde se pretende ejecutar la obra.

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

En aquellos casos donde la certificación literal no se adjunta directamente, los profesionales responsables consignan el número de finca dentro del contrato del CFIA, lo cual permite igualmente identificar el inmueble.

A partir de esta información se realiza la consulta correspondiente en el sistema de consulta pública del Registro Nacional, con el fin de verificar:

- que la finca se encuentre debidamente inscrita, y
- que la titularidad registral coincida con el solicitante del permiso de construcción.

Una vez verificada la correspondencia registral de la finca, se procede a constatar que los demás documentos aportados dentro del expediente coincidan con el número de finca correspondiente, dado que todos los requisitos asociados al trámite deben referirse al mismo inmueble donde se pretende ejecutar la obra.

Es importante señalar que cada proyecto presenta particularidades propias, por lo que el proceso de revisión puede variar dependiendo del tipo de proyecto, su ubicación y su naturaleza urbanística.

En este sentido, la revisión de un fraccionamiento simple no necesariamente se realiza bajo los mismos criterios que un fraccionamiento en finca matriz bajo

régimen condominal, debido a las particularidades jurídicas y técnicas de cada modalidad de desarrollo.

En el caso específico del proyecto Mar Azul, el expediente completó el proceso correspondiente dentro de la plataforma APC, siendo posteriormente remitido a la Municipalidad de Nicoya para su tramitación municipal.

El permiso de construcción fue aprobado dentro del sistema de registro municipal DECSIS el día 9 de diciembre de 2025.

Posteriormente, el sistema registra una fecha de facturación correspondiente al 14 de enero de 2026, bajo el número de factura 176953, la cual contempla los siguientes rubros:

- Licencia de construcción: ₡1.992.900,00
- Multa administrativa: ₡1.992.900,00

2. Verificación de los requisitos aportados al expediente

2.1 De la viabilidad ambiental

El proyecto Condominio Mar Azul cuenta con viabilidad ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) mediante la Resolución Nº 2514-2019-SETENA, correspondiente al expediente D1-23871-2018-SETENA, emitida el 01 de agosto de 2019.

Dicha resolución fue otorgada originalmente sobre la finca N.º 229982-000, en la cual se desarrolló el proyecto de condominio que contempla la creación de áreas comunes, vialidades internas, infraestructura básica y la conformación de lotes o fincas filiales dentro de un régimen de propiedad condominal.

Posteriormente, como resultado del desarrollo del proyecto y del proceso registral correspondiente, la finca 229982-000 fue objeto de transformación registral, dando origen a la finca matriz N.º 5370-M-000, dentro de la cual se constituyen las diferentes fincas filiales del condominio, entre ellas la finca filial N.º 231596-F-000, sobre la cual se tramita el permiso de construcción PC-572-2025.

En este sentido, la viabilidad ambiental otorgada por SETENA ampara el desarrollo integral del proyecto condominal, incluyendo las obras de infraestructura necesarias para habilitar el desarrollo habitacional dentro del área del proyecto, tales como:

- movimientos de tierra,
- conformación de terrazas,
- apertura de vialidades internas,
- habilitación de áreas comunes,
- y demás intervenciones necesarias para el establecimiento del condominio.

Estas intervenciones implican modificaciones del paisaje natural, las cuales fueron evaluadas y autorizadas dentro del proceso de Evaluación de Impacto Ambiental aprobado por SETENA.

Adicionalmente, conforme al Decreto Ejecutivo 43898-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, que regula el procedimiento de evaluación ambiental, los proyectos constructivos individuales pueden requerir evaluación ambiental dependiendo de su dimensión y características.

En el caso particular del permiso de construcción PC-572-2025, la obra proyectada dentro de la finca filial 231596-F-000 corresponde a una edificación de aproximadamente 511 m², por lo que no supera el umbral de 1000 m² establecido para ciertos proyectos constructivos, ni se ubica en una zona clasificada como ambientalmente frágil dentro del contexto del proyecto ya evaluado.

Por lo anterior, el proyecto habitacional que se desarrolla en dicha finca filial se encuentra dentro del marco del desarrollo previamente evaluado ambientalmente para el condominio, sin que se configure la necesidad de un nuevo proceso de evaluación ambiental ante SETENA para la edificación específica.

2.2 Sobre el Permiso de corta de árboles

En relación con la eventual necesidad de un permiso de corta de árboles, es necesario realizar varias precisiones respecto a las competencias institucionales y al marco normativo aplicable.

En primer término, dentro de la lista oficial de requisitos para permisos de construcción publicada por la Municipalidad de Nicoya, no se establece como requisito la presentación de un permiso de corta de árboles. Este aspecto es de especial relevancia, ya que conforme a lo dispuesto en la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos (Ley 8220), la Administración Pública no puede exigir requisitos que no se encuentren debidamente normados o publicados oficialmente, particularmente en los instrumentos de requisitos administrativos o en el Diario Oficial.

En consecuencia, la Municipalidad no puede exigir como requisito para el trámite del permiso de construcción un documento que no forme parte de su lista oficial de requisitos debidamente publicitada.

Adicionalmente, desde el punto de vista competencial, la materia forestal no corresponde a las municipalidades, sino a la Administración Forestal del Estado, la cual es ejercida por el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), conforme lo establece el artículo 5 de la Ley Forestal de Costa Rica (Ley 7575), el cual dispone que dicho ministerio es el órgano rector del sector forestal.

Asimismo, el artículo 6 de la citada ley establece que corresponde a la Administración Forestal del Estado, entre otras funciones:

- conservar los recursos forestales del país,
- ejercer el control del aprovechamiento forestal,
- prevenir y controlar el aprovechamiento forestal ilegal,
- y coordinar las acciones de control forestal con otras autoridades públicas.

De igual manera, el artículo 19 de la misma ley establece que la Administración Forestal del Estado es la entidad competente para autorizar la corta de árboles en determinadas circunstancias, incluso cuando esta sea necesaria para el desarrollo de obras como casas de habitación o proyectos de infraestructura.

Por lo tanto, la eventual autorización para la corta de árboles es una competencia exclusiva del MINAE y de la Administración Forestal del Estado, no de la Municipalidad.

En este sentido, debe aclararse que un permiso municipal de construcción no

constituye ni sustituye una autorización de aprovechamiento forestal, ni habilita por sí mismo la corta o extracción de árboles.

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

La función de la Municipalidad en esta materia se limita al control del desarrollo urbano y constructivo, conforme lo establece el artículo 1 de la Ley de Construcciones de Costa Rica, el cual dispone que las municipalidades son las encargadas de velar porque las edificaciones y construcciones dentro de su jurisdicción cumplan con condiciones de seguridad, salubridad, comodidad y orden urbano, sin perjuicio de las competencias que otras leyes atribuyen a otros órganos administrativos.

En consecuencia, la eventual gestión de permisos forestales corresponde directamente al interesado ante las autoridades ambientales competentes, siendo este responsable de cumplir con la normativa ambiental aplicable en caso de requerirse la corta de árboles dentro del predio.

2.3 Sobre la disponibilidad de agua

El proyecto Condominio Mar Azul cuenta con disponibilidad de recurso hídrico para su abastecimiento, conforme a lo establecido en el artículo 117 del Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el cual dispone que toda edificación debe acreditar disponibilidad de agua mediante documento emitido por la entidad competente.

En el caso particular del proyecto, el abastecimiento de agua se encuentra

respaldado mediante concesión de aprovechamiento de agua subterránea otorgada por la Dirección de Aguas del Ministerio de Ambiente y Energía

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales Teléfono: 2685-8770 Sitio web: www.nicoya.go.cr
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública 2685-8773 Correo: ingenieria@municoya.go.cr

(MINAE), mediante la resolución R-2133-2024-AGUAS-MINAE, correspondiente al expediente 22563-P.

Dicha resolución administrativa otorga al Condominio Mar Azul, cédula jurídica 3-109-895251, una concesión de aprovechamiento de agua subterránea proveniente del pozo perforado CJ-135, autorizado para captar un caudal de 1.3 litros por segundo, con un régimen de extracción de 18 horas diarias durante todo el año, por un plazo de diez años.

El aprovechamiento autorizado se destina específicamente al autoabastecimiento del proyecto condominal, estableciéndose en la resolución que el recurso hídrico será utilizado en la finca matriz 5370-M-000, localizada en el distrito de Nosara, cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste.

Debe señalarse que dicha finca matriz corresponde al inmueble sobre el cual se constituyó el régimen de propiedad en condominio, dentro del cual se encuentran inscritas las diferentes fincas filiales que integran el Condominio Mar Azul.

En ese sentido, desde el punto de vista registral y jurídico, la concesión otorgada sobre la finca matriz se entiende vinculada al desarrollo integral del condominio, incluyendo las distintas fincas filiales que forman parte del mismo régimen condominal, entre ellas la finca filial 231596-F-000, sobre la cual se tramita el permiso de construcción PC-572-2025.

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

En consecuencia, desde el punto de vista técnico y jurídico, el proyecto cuenta con respaldo formal de disponibilidad de recurso hídrico, mediante concesión otorgada por la autoridad competente en materia de administración del recurso agua, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 117 del Reglamento de Construcciones del INVU, requisito indispensable para la tramitación de permisos de construcción.

2.4 Sobre la disponibilidad eléctrica:

En relación con la disponibilidad eléctrica, es importante señalar que dicho requisito no forma parte de la lista de requisitos establecidos por la Municipalidad de Nicoya para la tramitación de permisos de construcción.

Este aspecto reviste particular relevancia desde el punto de vista jurídico-administrativo, dado que conforme a lo establecido en la Ley N.º 8220, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, las instituciones públicas únicamente pueden exigir aquellos requisitos que se encuentren debidamente establecidos dentro de la normativa aplicable y previamente publicitados.

En consecuencia, no resulta procedente exigir requisitos que no se encuentren normados o debidamente publicados, por ejemplo, mediante su incorporación dentro de la normativa institucional o mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

Por lo anterior, en el marco de la revisión del permiso de construcción PC-572-

2025, la verificación de requisitos se realizó exclusivamente conforme a la lista oficial de requisitos publicada por la Municipalidad de Nicoya, sin que sea procedente exigir requisitos adicionales que no formen parte de dicha regulación.

3. Antecedentes de clausura e inspecciones previas del proyecto

En relación con la existencia de actuaciones administrativas previas vinculadas al proyecto Mar Azul, es importante señalar que las primeras gestiones institucionales relacionadas con las construcciones desarrolladas dentro del condominio se remontan al año 2024, las cuales fueron analizadas de manera detallada en el informe técnico MN-DPTSA-CCOP-OFI-081-02-2026, emitido por este Departamento.

Dicho informe expone de forma cronológica las actuaciones administrativas realizadas en torno a diversas construcciones ejecutadas dentro del proyecto Condominio Mar Azul, ubicado en el distrito de Nosara, cantón de Nicoya.

El proceso administrativo se origina formalmente el 26 de febrero de 2024, cuando el Departamento de Bienes Inmuebles de la Municipalidad de Nicoya remitió el oficio IBIV-09-2024, mediante el cual solicitó información sobre el estado de los permisos de construcción PC-328-2021 y PC-714-2023,

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

tramitados a nombre de la sociedad DESARROLLO RANCHO MAR AZUL DE NOSARA S.R.L.

La finalidad de dicha gestión consistía en verificar el estado de las construcciones existentes dentro del proyecto, con el propósito de adecuar el valor imponible de los inmuebles en el sistema municipal de bienes inmuebles, asegurando el correcto cobro del impuesto correspondiente al período fiscal 2024.

Posteriormente, mediante oficio MN-DPTSA-CCOP-160-03-2024, de fecha 11 de marzo de 2024, este Departamento informó sobre el estado de los permisos consultados y la naturaleza del proyecto de condominio asociado a la finca matriz 5-229982-000, el cual comprendía obras de infraestructura general del condominio tales como movimientos de tierra, infraestructura de servicios y áreas comunes.

El 13 de marzo de 2024, el Departamento de Bienes Inmuebles informó que la finca matriz había sido sometida al régimen de propiedad en condominio, constituyéndose formalmente el Condominio Mar Azul, con 35 fincas filiales inscritas en el Registro Nacional bajo el asiento registral correspondiente.

Ante la necesidad de verificar materialmente las condiciones constructivas existentes, se coordinó una inspección conjunta entre el Departamento de Control Constructivo y el Departamento de Bienes Inmuebles, la cual se realizó el 3 de abril de 2024.

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales Teléfono: 2685-8770 Sitio web: www.nicoya.go.cr
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública 2685-8773 Correo: ingenieria@municoya.go.cr

Durante dicha inspección se constató en sitio la existencia de múltiples edificaciones habitacionales ya construidas o en proceso constructivo dentro de diversas fincas filiales, sin que existieran permisos de construcción individuales para cada una de ellas.

Producto de esta verificación se identificaron diversas construcciones ejecutadas sin licencia municipal, lo que posteriormente originó la apertura de trámites de regularización y la emisión de los permisos correspondientes, entre ellos:

- PC-333-2024
- PC-385-2024
- PC-458-2024
- PC-702-2024
- PC-076-2025

Asimismo, durante la inspección se constató que las declaraciones presentadas ante el sistema de Bienes Inmuebles únicamente consignaban el valor del terreno, sin incluir las edificaciones existentes verificadas en sitio, situación que podría generar subvaloración del inmueble para efectos tributarios municipales.

Desde el punto de vista jurídico, la ejecución de obras sin contar previamente con licencia municipal constituye infracción conforme a diversos artículos de

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

la Ley de Construcciones de Costa Rica, así como disposiciones relacionadas de la Ley de Planificación Urbana de Costa Rica.

En este contexto, durante el año 2025 los inspectores municipales continuaron realizando visitas de verificación dentro del proyecto, constatando en diversas oportunidades la existencia de actividad constructiva en varias de las fincas filiales, entre ellas la correspondiente a la finca 5-231596-F-000.

Como resultado de estas verificaciones, se aplicaron las medidas administrativas correspondientes conforme al marco legal vigente, incluyendo la imposición de multas por construcción sin licencia y los procesos de regularización mediante la obtención posterior de permisos de construcción a través de la plataforma Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

Debe indicarse que la existencia de actuaciones administrativas previas y procesos de regularización no elimina ni invalida las potestades de fiscalización municipal, ya que cada actuación constructiva constituye un supuesto autónomo susceptible de control administrativo conforme al principio de legalidad.

El día 3 de febrero de 2026 se realizó visita de inspección en la finca filial N.º 231596-F-000, correspondiente al proyecto Condominio Mar Azul, con el fin

de verificar las obras ejecutadas en relación con el permiso de construcción PC-572-2025.

La inspección fue realizada por los funcionarios Andrey Araya y Diego Jiménez, inspectores del Departamento de Control Constructivo, contando con la presencia del suscrito César Andrés Espinoza Díaz en calidad de acompañante durante la visita.

Durante la verificación en sitio se constató que la obra contaba con permiso de construcción previamente aprobado y tramitado, no obstante, se identificó la construcción de un muro de contención que excedía lo contemplado en los

planos constructivos aprobados dentro del expediente municipal.

En virtud de lo anterior, y conforme a las potestades de fiscalización municipal en materia constructiva, los inspectores procedieron a clausurar el excedente del metraje lineal correspondiente al muro de contención no autorizado, manteniéndose dicha clausura vigente a la fecha.

La actuación se limitó específicamente al elemento constructivo no contemplado dentro de los planos aprobados, sin afectar el resto de las obras amparadas por el permiso de construcción otorgado.

4. Inspección realizada el 3 de febrero de 2026

Producto de la visita de inspección realizada el 3 de febrero de 2026 en la finca filial N.º 231596-F-000, correspondiente al proyecto Condominio Mar Azul, se elaboró el informe de inspección respectivo, en el cual se consignan de manera formal los hallazgos verificados en sitio.

En dicho informe se documenta la verificación de las obras ejecutadas en relación con el permiso de construcción PC-572-2025, así como la detección de un muro de contención cuyo metraje excedía lo contemplado dentro de los planos constructivos aprobados en el expediente municipal.

El informe deja constancia de la actuación realizada por los inspectores municipales, incluyendo la medida de clausura aplicada sobre el excedente constructivo no autorizado, la cual se mantiene vigente.

Este documento forma parte del registro administrativo de actuaciones de fiscalización constructiva realizadas por el Departamento de Control Constructivo de la Municipalidad de Nicoya.

5. Conclusión técnica

Del análisis integral del expediente administrativo correspondiente al permiso de construcción PC-572-2025, así como de las actuaciones de inspección y control constructivo realizadas en el sitio, se concluye que el procedimiento seguido para la emisión del permiso se ajustó al marco normativo aplicable y al principio de legalidad administrativa.

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

El trámite fue gestionado mediante la plataforma APC del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), conforme a los decretos ejecutivos N.º 37174, 38441, 33615, 36550 y 43318, los cuales regulan el sistema de tramitación digital de proyectos constructivos y su articulación con las distintas instituciones públicas involucradas en el proceso de revisión y aprobación de proyectos de construcción.

Durante la revisión municipal se efectuó una verificación de carácter constatativo de los requisitos exigidos por la Municipalidad de Nicoya, utilizando como hilo conductor la información registral disponible en el Registro Nacional, con el fin de corroborar la correspondencia entre la finca objeto del proyecto y los documentos aportados al expediente administrativo.

En lo referente a los servicios básicos, el expediente acredita la disponibilidad

del recurso hídrico mediante concesión de aprovechamiento de agua subterránea otorgada por el Ministerio de Ambiente y Energía mediante la resolución R-2133-2024-AGUAS-MINAE, la cual autoriza la captación de agua mediante pozo para el autoabastecimiento del Condominio Mar Azul en la finca matriz 5370-M-000. Dicha concesión ampara el abastecimiento del proyecto condominal en su conjunto, incluyendo las fincas filiales que lo integran, entre ellas la finca filial 231596-F-000, donde se tramita el permiso de construcción objeto de análisis. En consecuencia, el expediente cumple con lo dispuesto en el artículo 117 del Reglamento de Construcciones del INVU,

relativo a la acreditación de disponibilidad de agua para proyectos constructivos.

Asimismo, debe indicarse que dentro de la lista oficial de requisitos publicada por la Municipalidad de Nicoya para el trámite de permisos de construcción no se contempla la exigencia de disponibilidad eléctrica. En ese sentido, conforme a lo establecido en la Ley N.º 8220, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, la Administración Pública únicamente puede exigir aquellos requisitos que se encuentren previamente normados y debidamente publicitados, por lo que no resulta jurídicamente procedente requerir requisitos adicionales que no formen parte de la lista oficial de requisitos institucionales.

De igual forma, en materia de permisos de corta o aprovechamiento forestal, la competencia corresponde al Ministerio de Ambiente y Energía, a través de la Administración Forestal del Estado, conforme a lo dispuesto en la Ley Forestal, particularmente en lo relativo a la regulación, control y autorización

de actividades de aprovechamiento forestal. En consecuencia, dichas autorizaciones no forman parte de los requisitos que la Municipalidad pueda exigir dentro del trámite de permisos de construcción, en virtud de la distribución de competencias establecida en el ordenamiento jurídico.

Por otra parte, las actuaciones de inspección y control constructivo realizadas en el sitio se enmarcan dentro de las competencias municipales establecidas en

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales Teléfono: 2685-8770 Sitio web: www.nicoya.go.cr
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública 2685-8773 Correo: ingenieria@municoya.go.cr

la Ley de Construcciones y el Código Municipal, orientadas a verificar que las obras ejecutadas se ajusten a los planos aprobados y a las condiciones del permiso otorgado. En el ejercicio de dichas facultades se realizó una inspección en el inmueble objeto del permiso, durante la cual se constató la construcción de un muro de contención con un metraje lineal no contemplado dentro de los planos aprobados, motivo por el cual se procedió a la clausura administrativa del excedente de obra, medida que se mantiene vigente. Este hecho evidencia el ejercicio efectivo de las potestades de fiscalización y control posterior que corresponden a la Administración Municipal.

Desde el punto de vista jurídico, la actuación administrativa realizada durante la tramitación y aprobación del permiso se enmarca dentro del principio de legalidad administrativa, consagrado en el artículo 11 de la Constitución Política y desarrollado por el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública, conforme al cual la Administración Pública únicamente puede actuar dentro de las competencias expresamente conferidas por el ordenamiento jurídico.

Adicionalmente, debe tenerse presente que los actos administrativos gozan de presunción de legalidad y validez, lo que implica que se presumen ajustados al ordenamiento jurídico mientras no exista una declaratoria formal de nulidad emitida por la autoridad competente. En este sentido, la nulidad absoluta constituye una figura jurídica de carácter excepcional, que únicamente procede cuando se configuran vicios graves y evidentes que afecten elementos esenciales del acto administrativo, tales como la competencia, el objeto o la

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales Teléfono: 2685-8770 Sitio web: www.nicoya.go.cr
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública 2685-8773 Correo: ingenieria@municoya.go.cr

causa del acto, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de la Administración Pública.

A la luz de lo expuesto, y considerando que el permiso de construcción PC-572-2025 fue tramitado mediante el procedimiento ordinario correspondiente, con verificación de los requisitos establecidos dentro del marco normativo aplicable y conforme a la lista oficial de requisitos institucionales, así como la existencia de control posterior mediante inspección municipal que derivó en la aplicación de medidas administrativas sobre obras no contempladas dentro de los planos aprobados, no se desprende de las actuaciones administrativas descritas la existencia de vicios manifiestos que permitan configurar la nulidad absoluta del acto administrativo que otorgó el permiso de construcción, el cual se mantiene amparado por la presunción de legalidad que rige los actos de la Administración Pública.

El presente informe técnico se emite con fundamento en la revisión del expediente administrativo correspondiente, los registros institucionales del sistema municipal y las actuaciones de inspección realizadas por el Departamento de Control Constructivo en conjunto con el Departamento de Inspectores, con el propósito de aportar los elementos técnicos necesarios para el análisis jurídico-administrativo de la solicitud de nulidad presentada.

Por último, se procede a adjuntar un cuadro resumen donde se detalle lo anterior de forma breve para una comprensión sintética de todo lo actuado.

Sin otro particular.

TABLA RESUMEN DE ATENCIÓN A LOS ASPECTOS SOLICITADOS EN EL OFICIO DPUD-10-2026

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

Punto solicitado por la Dirección	Síntesis de la respuesta técnica	Soporte documental / normativo
Procedimiento seguido para la emisión del permiso PC-572-2025	El trámite del permiso fue gestionado mediante la plataforma digital APC del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), conforme al procedimiento interinstitucional de revisión de proyectos constructivos. Una vez finalizada la fase institucional dentro del sistema, el expediente fue remitido a la APC Municipal, donde se realizó la verificación constatativa de los requisitos establecidos por la Municipalidad de Nicoya, procediéndose posteriormente a la aprobación del permiso el 09 de diciembre de 2025 dentro del sistema municipal.	Decretos ejecutivos N.º 37174, 38441, 33615, 36550 y 43318. Plataforma APC-CFIA. Registro del sistema municipal DECSIS.
Aprobación y registro del permiso de construcción	La aprobación del permiso fue realizada por el suscrito en condición de Coordinador de Control Constructivo mediante el sistema digital municipal DECSIS y APC. Al tratarse de un procedimiento electrónico, la aprobación del permiso se genera mediante validación	Sistema municipal DECSIS. Permiso de construcción PC-572-2025.

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

	digital dentro del sistema institucional y no mediante firma manuscrita, quedando el registro correspondiente dentro del sistema administrativo municipal.	
Facturación del permiso	El sistema municipal registra la facturación correspondiente al permiso con fecha 14 de enero de 2026, bajo la factura N.º 176953, correspondiente al pago de la licencia de construcción y la multa administrativa por ejecución de obra sin licencia previamente regularizada mediante el trámite respectivo.	Sistema de facturación municipal. Registro administrativo asociado al permiso.
Verificación de los requisitos aportados al expediente	La revisión municipal se realiza bajo un criterio constatativo, consistente en verificar que los documentos aportados por el profesional responsable correspondan registralmente al inmueble donde se ejecuta el proyecto. Para ello se utiliza como referencia la información registral consultada en el sistema público del Registro Nacional, contrastando el número de finca con la documentación aportada dentro del expediente en la plataforma APC.	Registro Nacional de Costa Rica. Plataforma APC-CFIA. Lista oficial de requisitos de la Municipalidad de Nicoya.
Viabilidad ambiental del proyecto	El proyecto Condominio Mar Azul cuenta con viabilidad ambiental otorgada por la	Resolución SETENA N.º 2514-2019-SETENA. Expediente

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública
Teléfono: 2685-8770
2685-8773
Sitio web: www.nicoya.go.cr
Correo: ingenieria@municoya.go.cr

	Secretaría Técnica Nacional Ambiental mediante Resolución N.º 2514-2019- SETENA, correspondiente al expediente D1-23871-2018-SETENA. Dicha viabilidad fue otorgada para el desarrollo del proyecto condominal en la finca original del proyecto, la cual posteriormente dio origen a la finca matriz del condominio y a las fincas filiales que lo integran.	D1-23871-2018-SETENA. Decreto Ejecutivo 43898-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC.
Disponibilidad de agua	El expediente acredita disponibilidad del recurso hídrico mediante concesión de aprovechamiento de agua subterránea otorgada por el Ministerio de Ambiente y Energía mediante resolución R-2133-2024-AGUAS-MINAE. La concesión autoriza el aprovechamiento del pozo CJ-135 para el autoabastecimiento del Condominio Mar Azul en la finca matriz 5370-M-000, la cual ampara el abastecimiento del proyecto condominal en su conjunto, incluyendo sus fincas filiales.	Resolución MINAE R-2133-2024-AGUAS-MINAE. Expediente 22563-P. Artículo 117 del Reglamento de Construcciones del INVU.
Disponibilidad eléctrica	Dentro de la lista oficial de requisitos para permisos de construcción publicada por la Municipalidad de Nicoya no se contempla la exigencia de disponibilidad eléctrica. En consecuencia, conforme a la Ley N.º	Ley N.º 8220, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.

	8220, la Administración Pública no puede exigir requisitos que no se encuentren previamente normados o debidamente publicitados.	Lista oficial de requisitos municipal.
Permisos forestales o corta de árboles	La competencia para autorizar la corta de árboles o el aprovechamiento forestal corresponde al Ministerio de Ambiente y Energía a través de la Administración Forestal del Estado, por lo que dichas autorizaciones no forman parte de los requisitos municipales para la tramitación de permisos de construcción.	Ley Forestal N.º 7575, artículos 5, 6 y 19.
Antecedentes administrativos del proyecto	Desde el año 2024 se han desarrollado diversas actuaciones administrativas relacionadas con construcciones dentro del Condominio Mar Azul, incluyendo inspecciones municipales y procesos de regularización de obras ejecutadas sin licencia, lo cual se encuentra documentado en informes técnicos emitidos por el Departamento de Control Constructivo.	Informe técnico MN-DPTSA-CCOP-OFI-081-02-2026. Registros administrativos municipales.
Inspección realizada el 3 de febrero de 2026	Durante la inspección realizada en la finca filial N.º 231596-F-000 por los inspectores Andrey Araya y Diego Jiménez, con acompañamiento del suscrito, se verificó que la obra contaba	Informe de inspección municipal. Actuación administrativa de control constructivo.

Dirección de Planificación Territorial y Servicios Ambientales **Teléfono: 2685-8770** **Sitio web:** www.nicoya.go.cr
Departamento de Control Constructivo y Obra Pública **2685-8773** **Correo:** ingenieria@municoya.go.cr

	con permiso de construcción vigente; sin embargo, se constató la ejecución de un muro de contención con metraje lineal superior al contemplado en los planos aprobados. En consecuencia, se procedió a la clausura del excedente constructivo.	
Existencia de acta o informe de inspección	Existe informe de inspección elaborado por el Departamento de Control Constructivo en el cual se documenta la visita realizada, los hallazgos verificados en sitio y la medida administrativa de clausura aplicada sobre el elemento constructivo no autorizado.	Informe de inspección incorporado al expediente administrativo.
Elementos técnicos adicionales relevantes	Las actuaciones realizadas por la Municipalidad de Nicoya se circunscriben a las competencias de control urbano y constructivo establecidas en la Ley de Construcciones y el Código Municipal, aplicando el principio de legalidad administrativa y respetando la distribución de competencias entre instituciones del Estado.	Ley de Construcciones. Código Municipal. Ley General de la Administración Pública.