



INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMISIÓN	
<b>NOMBRE DE LA COMISIÓN:</b> Especial del Plan Regulador	
<b>NOMBRE DEL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN:</b> José Fernando Méndez Vindas	

ACTA DE REUNIONES	
<b>NÚMERO DE ACTA:</b> 01-18E	<b>FECHA DE LA REUNIÓN:</b> Lunes 22 de enero de 2018.
<b>ELABORADO POR:</b> María José Esquivel Bogantes.	<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b> Martes 23 de enero de 2018.
<b>HORA DE INICIO:</b> 4:24 pm	<b>HORA DE FINALIZACIÓN:</b> 6:38 pm
<b>LUGAR:</b> Salón de Sesiones Concejo Municipal	
<b>OBJETIVO DE LA REUNIÓN:</b> Analizar y dictaminar temas remitidos por el Concejo Municipal:	

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
José Fernando Méndez Vindas	Regidor Propietario	
Julio Benavides Espinoza	Regidor Propietario	
Santiago Baizán Hidalgo	Director Departamento de Desarrollo y Control Urbano	
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	Ausente
Miguel Cortés Sánchez	Jefe de Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial	
Fernando Corrales Barrantes	Representante de la comunidad	
José Rogelio López Mora	Representante de la comunidad	Ausente
María José Esquivel Bogantes	Asistente Secretaría Concejo Municipal	



## ACTA COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR No. 01-18E

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR NÚMERO CERO UNO DIECIOCHO, CELEBRADA EL DÍA VEINTIDOS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON VEINTICUATRO MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES:

**Regidores Municipales:**

- Sr. José Fernando Méndez Vindas, (Presidente)
- Sr. Julio César Benavides Espinoza

**Funcionarios de la planta administrativa:**

- Lic. Miguel Cortés Sánchez, Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Departamento de Desarrollo y Control Urbano

**Representantes de la comunidad:**

- Lic. Fernando Corrales Barrantes

**Ausentes:**

- Arq. Allan Alfaro Arias, Jefe de Sección de Infraestructura Privada, sin justificación
- Sr. José Rogelio López Mora, sin justificación

**Apoyo secretarial:**

- Sra. María José Esquivel Bogantes, Asistente Secretarías del Concejo Municipal

**COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR  
SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 01-18E  
22-01-2018**

**Capítulo I.** Comprobación del quórum

**Capítulo II.** Analizar el primer informe parcial corregido presentado por el Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño del Plan Regulador del Cantón de San Pablo de Heredia.

**Capítulo III.** Cierre de la sesión

.....

**Capítulo I.** Comprobación del quórum

Sr. José Fernando Méndez indica que se encuentran ausentes los señores Allan Alfaro Arias y el Sr. José Rogelio López Mora.

**Capítulo II.** Analizar el primer informe parcial corregido presentado por el Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño del Plan Regulador del Cantón de San Pablo de Heredia.





1 Sr. Fernando Corrales comenta que tuvo la oportunidad de analizar el documento y  
2 considera que se nota un gran avance respecto al informe anterior, de manera que  
3 tuvo sentido el plazo que se otorgó a la empresa para que ampliara y corrigiera  
4 algunos aspectos, igualmente el acierto del documento que se entregó con los  
5 cuestionamientos. En cuanto al contenido del documento está más completo, sin  
6 embargo anotaría que se omite mencionar en el apartado donde se hace referencia  
7 a densidad poblacional y calidad de las viviendas, algunos asentamientos como las  
8 Pastoras y el vecindario por el Río Bermúdez, que todos conocemos el riesgo a  
9 desastres y deterioro social. Comentaba con el compañero Miguel Cortés antes de  
10 la sesión, la necesidad de definir algunos términos y el alcance que tiene, tales como  
11 densidad, cuál es la diferencia entre densidad baja media o alta, cómo citar a esos  
12 núcleos en riesgo sin usar términos despectivos pues no está de acuerdo con el  
13 término "tugurio", por ejemplo.

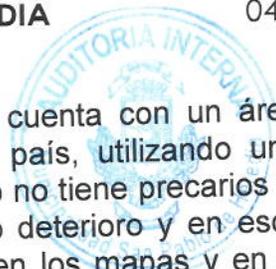
14  
15 Sr. José Fernando Méndez expresa que al ser un documento de 228 páginas, la  
16 dinámica para analizarlo será en dos partes, por lo que el día de hoy se iniciara a  
17 partir de la página 1 a la 114 y en la próxima reunión se continuará con la siguiente  
18 parte. Comenta que procederá a mencionar las observaciones que tiene al respecto,  
19 en la página 45, en vez de UCR, se debe colocar a la UNA como principal uso de  
20 suelo educativo del cantón. En la página 103, se debe mencionar el acuerdo que  
21 recientemente adopto el Concejo Municipal, en relación a la entrega del acueducto  
22 alcantarillado a la ESPH S.A. En la página 114, expresa que los espacios públicos  
23 conectados es una realidad, por lo que considera que en los términos de referencia,  
24 se debe mencionar el acuerdo que adopto el Concejo Municipal, además se le debe  
25 solicitar a la empresa consultora que detalle los puntos, donde se instalará internet  
26 inalámbrico, así como las zonas que serán impactadas, como ejemplo: Quintana  
27 Sur, Miraflores, Las Pastoras, Rincón de Ricardo, Parque de los Expresidentes,  
28 Plazoleta Edwin León Villalobos, etc. Además considera que se debe colocar un  
29 mapa de las redes de fibra óptica colocadas en el cantón por parte de la ESPH y el  
30 ICE, esto debido a que es un tema importante para delimitar potencialidades a  
31 desarrollos futuros. Indica que el mapa N° 28, no se encuentra graficado en el  
32 documento impreso.

33  
34 Sr. Santiago Baizán menciona que en la Comisión de Supervisión Técnica, le  
35 correspondió analizar el capítulo sobre vivienda y mercado inmobiliario, donde  
36 efectivamente hay diferentes terminologías en cuanto a tugurios, llámese zonas de  
37 renovación urbana, asentamiento informales y viviendas que se han deteriorado que  
38 si responden a un proceso urbanístico en concreto, es decir que se han desarrollado  
39 con la infraestructura respectiva. Señala que el informe menciona que las viviendas  
40 en zona industrial no han crecido, lo cual, le genero la duda si dicha zona la están  
41 delimitando con la Calle Cubillo, ya que la zona que se modificó mediante decreto,  
42 ha sido desarrollada por Condominios durante los últimos años. En cuanto a los  
43 mapas, considera que es importante graficar aquellas zonas que se encuentran  
44 propensas a deslizamientos. Agrega que la consultora está trabajando con datos de  
45 censos de los años 2001-2011. Además considera que el tema de mercado  
46 inmobiliario, se manejó muy globalmente.

47  
48 Sr. José Fernando Méndez indica que en el informe arroja que el 50% de la zona  
49 industrial, se encuentran en mal estado, lo cual, le genero duda, ya que en dicho  
50 sector se encuentra el Condominio Hacienda Las Flores que fue construido  
51 recientemente y por ende las viviendas están nuevas.

52  
53 Sr. Santiago Baizán expresa que la zona industrial está delimitada por la línea férrea  
54 hacia el oeste, por lo que se debe analizar gráficamente de donde fueron extraídos  
55 los datos.

56



1 Sr. Miguel Cortés comenta que el Ministerio de Vivienda, cuenta con un área  
2 especializada, donde identifica estos sitios a lo largo del país, utilizando una  
3 metodología específica, sin embargo aparece que San Pablo no tiene precarios ni  
4 tugurios, solamente algunas viviendas que presentan cierto deterioro y en esos  
5 términos fueron como los identifico la empresa consultora en los mapas y en el  
6 informe. Considera que se debe definir a que se refiere baja-media-alta densidad y  
7 como se diferencia una categoría de la otra y qué criterios se utilizan.

8  
9 Sr. José Fernando Méndez consulta qué otras observaciones se han detectado, a  
10 lo que el Sr. Miguel Cortés indica que le corresponde analizar todo el documento,  
11 ya que es el encargado de este proceso, sin embargo se ha centrado sobre los  
12 temas de salud, educación y vivienda, donde ha detectado detalles que se deben  
13 mejorar, como por ejemplo se indica que existe buena cobertura de educación  
14 porque se encuentra el Colegio Europeo, cuando es un centro educativo privado.  
15 En cuanto al tema de salud, expresa que se mencionan hospitales, cuando el cantón  
16 solamente cuenta una clínica y Ebais.

17  
18 Sr. Santiago Baizán expresa que sobre el tema de educación, también se  
19 mencionaban bibliotecas públicas que se encuentran fuera del cantón y demás  
20 datos que no corresponden a San Pablo, como por ejemplo que actualmente se  
21 cuenta con cinco asilos de ancianos, cuando solamente existen dos que es el Hogar  
22 de Ancianos Madre Berta Acuña y Alfredo González Flores. Añade que todas estas  
23 observaciones, serán presentadas de forma formal al consorcio para que sean  
24 subsanadas.

25  
26 Sr. Miguel Cortés indica que en el presente informe contiene algunas sugerencias  
27 que emitió esta Comisión, por ejemplo el tema de los límites entre San Rafael-San  
28 Pablo. Sobre la creación del tercer distrito de Las Cruces, expresa que estuvo  
29 averiguando y aun no existe un expediente al respecto, sin embargo le indico a la  
30 empresa consultora que mencionen el tema como una iniciativa que tiene el  
31 gobierno local para promover el tema. En cuanto al formato de los mapas, expresa  
32 que se le facilito un programa que mejora su diseño y calidad. En tema aparte  
33 menciona que el informe contiene un plano de cuadrantes que data del año 1962  
34 que había elaborado el INVU a petición del Concejo Municipal del periodo 1961.

35  
36 Sr. José Fernando Méndez comenta que dicho plano se encuentra con fecha de  
37 1970, por lo tanto es un dato a corregir.

38  
39 Sr. Miguel Cortés comenta que le va a solicitar a la empresa consultora los mapas  
40 de usos de suelos para revisar los levantamientos, ya que se consideran que las  
41 viviendas multifamiliares que se detectaron son muy pocas. Añade que también le  
42 llamo la atención que se identificaron muy pocos comercios. Adicionalmente  
43 comenta que al informe le hace falta cierta documentación que depende de otras  
44 instituciones, llámese, INCOFER, MAC, ICE, MOPT, ESPH, etc., que debe  
45 reflejarse en el informe de diagnóstico.

46  
47 Sr. José Fernando Méndez consulta si es necesario que el Concejo Municipal,  
48 adopte un acuerdo para que dichas instituciones brinden la información que  
49 corresponda, a lo que el Sr. Miguel Cortés responde que se podría esperar a esta  
50 semana para ver si se logra concertar alguna reunión y de lo contrario estaría  
51 solicitando apoyo al Concejo Municipal. Sobre el tema de telecomunicaciones,  
52 expresa que se podría realizar un sondeo de los servicios que brinda las diferentes  
53 cableras en el cantón. Aclara que la recolección de tipos de redes que pasan por el  
54 cantón, es uno de los temas más complicados.

55  
56 Sr. Fernando Corrales expresa que cuando fungió como Director Ejecutivo de la  
57 Federación de Municipalidades de Heredia, realizó un estudio acerca del ICE,

1 Compañía Nacional de Fuerza y Luz y su competencia en servicios públicos, donde  
2 se detectó que la ESPH, está formando un pequeño ICE, esto alquilando los postes  
3 a las diferentes cableras. Expresa que el informe también arroja que en el año 2017,  
4 disminuyeron considerablemente los permisos de construcción, por lo que consulta  
5 si ese dato es correcto. Específicamente en el año 2017, se disminuye en más de  
6 un cincuenta por ciento el número de permisos de construcción, respecto al año  
7 anterior y en mayor porcentaje a años anteriores, lo que tendría un gran impacto en  
8 los ingresos, pero además es un elemento a considerar para otros efectos, por lo  
9 que debe verificarse ese dato.

10  
11 Sr. Santiago Baizán indica que específicamente esos son los datos que se deben  
12 aclarar con la empresa consultora y este caso se dio por el desarrollo del  
13 Condominio Altamira que consta de 480 unidades habitacionales, donde el permiso  
14 de construcción genero aproximadamente ¢112.000.000.00 en los años 2015 -2016  
15 y en el año 2017 evidentemente se iba a reflejar una baja sensible en los permisos  
16 de construcción.

17  
18 Sr. Julio Benavides comenta que inicialmente se debe aclarar el concepto de tugurio  
19 y precario, además que en los mapas no se visualiza las zonas donde existen  
20 precarios, tal como Las Joyas.

21  
22 Sr. Santiago Baizán indica que si bien es cierto existen desarrollos urbanos que  
23 responde a ciertas características de precario, sin embargo no se puede considerar  
24 como tal, ya que ni tan siquiera el INVU ni el MIVAH, tienen claro estas definiciones.  
25 Propone que en el informe se defina al menos dos tipologías de asentamientos en  
26 vulnerabilidad que tiene el cantón, esto para evitar crear confusiones. Agrega que  
27 es muy diferente la situación que se da en Las Cruces a Las Joyas, ya que este  
28 último no tiene las características para declararlo como precario.

29  
30 Sr. Julio Benavides expresa que precario, se entiende como una construcción en un  
31 terreno en zona pública o en una propiedad privada y tugurio se refiere al mal estado  
32 de las viviendas. En cuanto a la descripción vial cantonal, específicamente en el  
33 punto N° 11, considera que se debe aclarar los límites a partir del sector de la  
34 Puebla. Además que se indica que en la Ruta N° 05, cuenta en ambos lados de la  
35 vía con aceras, cuando no es así. Consulta si es posible visualizar mediante mapas,  
36 aquellos sectores que no cuenta con una infraestructura de acuerdo a la Ley N°  
37 7600 y posteriormente se brinde un diagnóstico para determinar las acciones que  
38 se deben tomar.

39  
40 Sr. Santiago Baizán menciona que para cumplir a cabalidad con dicha ley, se debe  
41 iniciar con la construcción de aceras especializadas para personas no videntes, por  
42 lo que considera que inicialmente se debe velar por identificar las zonas que  
43 presentan necesidades sobre la construcción de aceras accesibles.

44  
45 Sr. José Fernando Méndez indica que está claro que existe una deficiencia en  
46 construcción de aceras, por lo que mediante una iniciativa de su parte, se solicitó a  
47 la Federación de Municipalidades de Heredia que brindara los reglamentos  
48 referente a construcción de aceras de las Municipalidades de San Rafael y San  
49 Joaquín, para que este gobierno local, lo analice y elabore una propuesta, ya que  
50 es un tema de vital importancia.

51  
52 Sr. Miguel Cortés externa que sobre las definiciones de precario y tugurio, se le  
53 puede solicitar a la empresa consultora que realicen una diferenciación de ambos  
54 conceptos y posteriormente presenten una propuesta para identificar las zonas que  
55 cuentan con esas características. Añade que en el informe se consideraron otros  
56 puntos fuera del cantón, ya que es importante conocer que se encuentra en el  
57 entorno.



1  
2 Sr. José Fernando Méndez propone que la próxima reunión se realice lleve a cabo  
3 el día jueves 25 de enero del presente año, a las 4:15 pm, para analizar la segunda  
4 parte del informe.

5  
6 Sr. Miguel Cortés informa que la primera semana de febrero, la empresa debe hacer  
7 entrega del informe de diagnóstico. Externa que la idea es que el Consorcio en esa  
8 misma semana presente las observaciones subsanadas al primer informe.

9  
10 Sr. José Fernando Méndez expresa que también se puede realizar una reunión, el  
11 lunes 29 de enero para dictaminar.

12  
13 Sr. Miguel Cortés expresa que se debe tener claro que toda la información que esta  
14 Comisión, considere que se debe tomar en cuenta, debe estar direccionada a los  
15 términos de referencia del estudio, esto porque la empresa consultora puede alegar  
16 que no le corresponde, no obstante siempre han estado anuentes a cumplir con los  
17 requerimientos que este gobierno local, les ha solicitado.

18  
19 Sr. Santiago Baizán menciona que efectivamente debe existir una coherencia de la  
20 información del documento con los términos de referencia, esto para obtener los  
21 resultados que todos esperamos que es el Plan Regulador, mismo que se puede  
22 modificar o bien actualizar cada cinco años.

23  
24 **CAPITULO VII. Cierre de Sesión**

25  
26 AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON TREINTA Y OCHO MINUTOS DEL DÍA  
27 VEINTIDOS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SE DA POR  
28 FINALIZADA LA SESIÓN EXTRAORDINARIO DE LA COMISION ESPECIAL DEL  
29 PLAN REGULADOR NÚMERO CERO UNO-DIECISIETE-E.

30  
31  
32  
33 Sr. José Fernando Méndez Vindas  
34 Presidente de la Comisión



Sra. María José Esquivel Bogantes.  
Asistente Secretarías del Concejo Municipal  
última línea