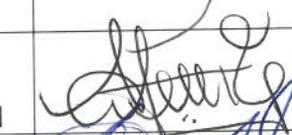
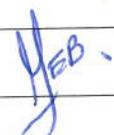




INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMISIÓN	
NOMBRE DE LA COMISIÓN: Especial del Plan Regulador	
NOMBRE DEL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN: José Fernando Méndez Vindas	

ACTA DE REUNIONES	
NÚMERO DE ACTA: 01-19 E	FECHA DE LA REUNIÓN: Martes 30 de abril de 2019
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	FECHA DE ELABORACIÓN: Miércoles 01 de mayo de 2019.
HORA DE INICIO: 4:30 pm	HORA DE FINALIZACIÓN: 6:00 pm
LUGAR: Salón de Sesiones Concejo Municipal	
OBJETIVO DE LA REUNIÓN: 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	Ausente
Santiago Baizán Hidalgo	Director Departamento de Desarrollo y Control Urbano	
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	
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. 01-19**

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

Regidores Municipales:

- Sr. José Fernando Méndez Vindas, (Presidente)

Funcionarios de la planta administrativa:

- Lic. Miguel Cortés Sánchez, Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Arq. Allan Alfaro Arias, Jefe de Sección de Infraestructura Privada
- Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Departamento de Desarrollo y Control Urbano

Representantes de la comunidad:

- Lic. Fernando Corrales Barrantes

Ausentes

- Sr. Julio César Benavides Espinoza, con justificación
- Sr. José Rogelio López Mora, con justificación

Apoyo secretarial:

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

COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR**SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 01-19****30-04-2019****Capítulo I. Comprobación del quórum**

Capítulo II. Analizar el oficio MSPH-DDU-NI-011-2019, suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias, Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Ing. Oscar Campos Garita, Lic. Miguel Cortés Sánchez y el Lic. Bernardo Porras López, en relación a consultas que se deben plantear a la Procuraduría General de la República.

Capítulo III. Cierre de la sesión

.....

Capítulo I. Comprobación del quórum

Capítulo II. Analizar el oficio MSPH-DDU-NI-011-2019, suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias, Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Ing. Oscar Campos Garita, Lic. Miguel Cortés Sánchez y el Lic. Bernardo Porras López, en relación a consultas que se deben plantear a la Procuraduría General de la República.

Se procede con el análisis correspondiente:



1 Sr. Miguel Cortés inicia realizando una pequeña exposición acerca de las futuras
2 continuidades viales que se pueden dar en el cantón, entre ellas en el sector de la
3 Calle Manca, sin embargo para desarrollar las propiedades que se encuentran en
4 ambos lados, se debe realizar una fuerte inversión para la conexión de los
5 desfogues pluviales.

6 Sr. Fernando Corrales consulta si es viable que un solo propietario realice toda la
7 inversión para la evacuación de las aguas y que posteriormente a los futuros
8 desarrolladores les cobre un peaje para conectarse a la infraestructura pluvial.

9 Lic. Miguel Cortés indica que la idea es que entre los propietarios involucrados, se
10 designe el monto que debe aportar cada uno, esto de acuerdo a la dimensión de su
11 terreno.

12 Sr. Santiago Baizán en cuanto a las áreas previamente urbanizadas, expresa que
13 se han encontrado criterios de la Procuraduría General de la República y de la Sala
14 Constitucional, estableciendo que las áreas que cuentan con servicios no están
15 sujetas al canon del 10%, como por ejemplo menciona que cuando un
16 fraccionamiento no tiene aperturas de calles, no requiere ir al INVU y el
17 Departamento de Catastro de la Municipalidad es quien realiza el visado del plano
18 correspondiente y lo inhibe de ceder el área. Aclara que este gobierno local está en
19 contra de dicha práctica, por lo que siempre se ha solicitado el área, no obstante,
20 es importante solicitar que se especifique cuáles son las áreas previamente
21 urbanizadas y cuáles son sus requisitos.

22 Sr. Miguel Cortés menciona que este es un tema importante que se debe aclarar,
23 ya que se puede estar dando la situación que la municipalidad este perdiendo
24 terrenos o bien se está solicitando un requisito que no procede.

25 Sr. José Fernando Méndez consulta si es posible que en el plan regulador varíen
26 los porcentajes a ceder de área pública valorando que actualmente existe un déficit
27 considerable de estos espacios para la ciudadanía, esto según el diagnóstico
28 realizado por la Organización Mundial de la Salud, a lo que el Sr. Miguel Cortés
29 responde que posiblemente, partiendo de qué es lo que la municipalidad desea
30 promover. Agrega que es imposible lograr crear espacios públicos solo con la cesión
31 de áreas, por lo que se está analizando la opción de crear un fondo para la compra
32 de terrenos que se alimente del monto que se recauda anualmente de los permisos
33 de construcción y patentes comerciales, contribuciones especiales o bien que se le
34 solicite a los desarrolladores urbanísticos depositar un monto específico por
35 concepto de carga urbana.

36 Sr. Santiago Baizán indica que el monto que se recaude en dicho fondo, también
37 podría ser utilizado para expropiaciones de terrenos donde se considere necesario
38 la construcción de una continuidad vial.

39 Sr. José Fernando Méndez comenta que la razón de esta reunión es que se analice
40 todos los argumentos legales por medio del Lic. Luis Álvarez Chaves. Menciona que
41 no estaría de acuerdo en destinar recursos de patentes a este fondo, siendo que la
42 ley es muy específica y cualquier cambio se debe realizar vía Asamblea Legislativa.

43 Sr. Santiago Baizán expresa que otra idea que ha surgido es que se unan todas las
44 áreas de facilidades comunales producto de fraccionamientos frente a vía pública y
45 presentar un proyecto de ley para venderlos.

46 Sr. José Fernando Méndez menciona que el Síndico Propietario del Distrito de
47 Rincón de Sabanilla, presentará una moción para solicitarle a la Administración



- 1 Municipal, un inventario de dichas áreas para que el Concejo Municipal tramite el
2 proyecto de ley respectivo.
- 3 Sr. Santiago Baizán aclara que las áreas de facilidades comunales de las
4 urbanización, no pueden ser afectadas, siendo que el artículo N° 40 de la Ley de
5 Planificación Urbana, es clara en indicar el uso de ellas.
- 6 Sr. Miguel Cortés señala que la ley también permite que cuando se trate de
7 desarrollo de urbanización, la Municipalidad en lugar de la cesión de área pública,
8 lo cambie por alguna obra pública, esto siempre y cuando sea previo al otorgamiento
9 del permiso de construcción.
- 10 Sr. José Fernando Méndez indica que en el posible acuerdo que se vaya a generar
11 el Concejo Municipal, se debe solicitar la justificación técnica y legal del porque la
12 desafectación de los terrenos de facilidades comunales. Aclara que todo el monto
13 que se recaude, debe destinarse únicamente al fondo para la compra de tierra.
14 Consulta cuales son los sectores que más requieren de áreas públicas, a lo que el
15 Sr. Miguel Cortés responde que Las Cruces, La Puebla y Rincón de Ricardo. Las
16 zonas que más tienen son María Auxiliadora y Calle Cordero, ya que estas tuvieron
17 un fuerte desarrollo en los años noventa.
- 18 Sr. José Fernando Méndez expresa que también le gustaría que se le consulte al
19 Lic. Luis Álvarez Chaves, Asesor Legal Externo, sobre qué otras fuentes de
20 financiamiento se podrían destinar para el fondo de compra de terrenos y cuál sería
21 el proceso respectivo.
- 22 Sr. Santiago Baizán menciona que de la patente que se le cobra actualmente a los
23 desarrolladores por la venta de viviendas, se puede destinar un porcentaje a dicho
24 fondo.
- 25 Sr. José Fernando Méndez considera que junto con el inventario de las áreas
26 comunales, se debe solicitar los avalúos, esto para realizar una estimación del
27 monto que se recolectaría.
- 28 Sr. Miguel Cortés comenta que el objetivo inicial es dejar plasmado en el plan
29 regulador el banco de tierras y que posteriormente se realizaran los procesos que
30 correspondan ante la Asamblea Legislativa para modificar la Ley de Patentes.
- 31 Sr. Allan Alfaro consulta si dicho banco generaría afectaciones a las propiedades, a
32 lo que el Sr. Miguel Cortés responde que no, ya que este funcionaria como un
33 fideicomiso.
- 34 Sr. José Fernando Méndez en cuanto al tema de las continuidades viales, externa
35 que le preocupa que se estén considerando algunas que legalmente no sean
36 permitidas.
- 37 Sr. Santiago Baizán menciona que la idea es categorizar las continuidades que son
38 prioridad.
- 39 Sr. Miguel Cortés comenta que dentro del concepto urbanizar también entra la
40 construcción de una calle, aunque esta provenga del desarrollo de un condominio.
- 41 Se procede a dar lectura de las siguientes preguntas para que sean evacuadas en
42 principio por el Lic. Luis Álvarez Chaves, Asesor Legal Externo y en caso que no se
43 quede totalmente claras, se procederá a plantearlas a la Procuraduría General de
44 la República.



a. ¿Si es posible transformar una urbanización al régimen de propiedad en condominio en los siguientes escenarios: cuando se cuenta con la licencia constructiva y la misma no está en ejecución; y cuando la licencia está en ejecución y aún no se han recibido las obras por parte del Concejo Municipal?

b. ¿Si es posible, en aplicación del artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública, solicitar una continuidad vial cuando la municipalidad cuenta con un estudio técnico que indique que las mismas forman parte fundamental de una propuesta de mejoras viales?

Seguidamente se da lectura a las consultas que propone el Lic. Mario Arce Guillen, quien forma parte del consorcio que está a cargo de la elaboración del plan regulador del cantón, las cuales versan de la siguiente manera:

1. ***¿Es posible transformar una urbanización en condominio, y eliminar la obligación de ceder área pública (calles, áreas verdes y facilidades comunales), conforme a las disposiciones del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, cuando ya se le ha otorgado el permiso de construcción a la urbanización y éste se encuentra en estado de ejecución, habiendo iniciado el desarrollador los movimientos de tierra y labores propias de la habilitación urbana?***
2. ***¿Qué relevancia jurídica o aplicabilidad tiene el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Permisos de Construcción (Decreto 36550-MP-MIVAH-S-MEIC), para determinar la posibilidad de transformar una urbanización a condominio y eliminar la cesión de área pública indicada en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana?***
3. ***¿En caso de que la respuesta a la anterior consulta sea negativa, cuáles serían las acciones que debería realizar la municipalidad para subsanar la eventual autorización ilegal de una transformación de urbanización a condominio, que haya eliminado la cesión de área pública?***
4. ***¿Es viable otorgar un permiso de construcción para un condominio, en el cual se incumplen las disposiciones y condiciones establecidas en el certificado de uso de suelo? ¿Es posible emitir en la actualidad un nuevo uso de suelo que "derogue tácitamente" un uso de suelo anterior, sin que conste de forma expresa la anulación del primer uso de suelo?***
5. ***¿De conformidad con lo indicado por la Procuraduría en los criterios C-05-2019 del pasado 9 de enero del 2019 y C-022-2019 del pasado 25 de enero del 2019, en relación con el voto 9565-2017 de la Sala Constitucional, cual es el procedimiento para anular los certificados de usos de suelo en la actualidad por parte de las municipalidades?***

Sr. José Fernando Méndez indica que también le gustaría conocer si legalmente es procedente que un desarrollador de un condominio este obligado a ceder una calle pública.

Sr. Santiago Baizán externa que también sería importante aclarar si una continuidad vial puede darse, sin que exista un proceso expropiatorio. En cuanto a la segunda consulta, considera que es improcedente, ya que existe una Ley de Administración



1 Vial, que indica que todo proceso de modificación vial tiene que ser aprobado por la
2 Dirección de Ingeniería de Tránsito.

3 Sr. Miguel Cortés menciona que la idea es consultar si el fundamento técnico
4 aprobado por las instancias pertinentes es suficiente para hacer las continuidades
5 viales.

6 Sr. Santiago Baizán comenta que difiere con lo externado por el Sr. Cortés, ya que
7 si una continuidad vial está justificada técnicamente y legalmente se tiene que
8 hacer.

9 Al ser las diecisiete horas con treinta minutos, se retira el Sr. Allan Alfaro Arias.

10 Sr. Miguel Cortés indica que la única forma que la Municipalidad tenga acceso al
11 suelo, es comprando o por medio de cesión gratuita y este último aplica solo en el
12 caso de urbanizaciones, por lo que la idea es enmarcar que continuidades son
13 prioridad para el cantón.

14 Sr. Fernando Corrales señala que en principio se debe someter dichas consultas a
15 la Asesoría Legal con el propósito de que externar su criterio en relación a las
16 consultas planteadas, de proceder, las mismas o algunas, se remitirán a la
17 Procuraduría General de la República. Lo anterior se constituye en requisito para
18 que este órgano superior consultivo, atienda eventualmente las consultas
19 necesarias.

20 Sr. José Fernando Méndez indica que la Municipalidad de San Isidro, cuenta con
21 un Reglamento de Continuidades Viales, el cual es importante conocerlo. Propone
22 los siguientes acuerdos:

23 **CONSIDERANDO**

24 1. Moción presentada por el Sr. José Fernando Méndez Vindas, Regidor
25 Propietario para que se envíe a la Comisión Especial del Plan Regulador el
26 oficio MSPH-DDU-NI-011-2019, suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias, Arq.
27 Santiago Baizán Hidalgo, Ing. Oscar Campos Garita, Lic. Miguel Cortés
28 Sánchez y el Lic. Bernardo Porras López para su respectivo análisis.

29
30 2. Acuerdo municipal CM 179-19 adoptado en la sesión ordinaria N° 16-19
31 celebrada el día 10 de abril de 2019, mediante el cual, se remite el oficio
32 MSPH-DDU-NI-011-2019 a la Comisión Especial del Plan Regulador para lo
33 que corresponda.

34
35 3. Que el Sr. Rafael Ángel Vindas Cubillo, Sindico Propietario del Distrito de
36 Rincón de Sabanilla, ha externado ante el Concejo Municipal, su iniciativa de
37 presentar una propuesta de proyecto de ley ante la Asamblea Legislativa con
38 el objetivo que este gobierno local pueda vender los predios cedidos al
39 municipio producto de fraccionamientos frente a calle pública que no han sido
40 utilizados por la administración ni cedidas a otras entidades públicas.

41 42 **ESTA COMISIÓN ACUERDA**

43 Instruir a la Administración Municipal para que por medio de la Sección de
44 Planificación y Ordenamiento Urbano, remita un inventario con su respectivo avalúo
45 de las áreas de facilidades comunales que se encuentran inscritas a nombre de esta
46 Municipalidad. Lo anterior en un plazo de un mes calendario.

47 **ACUERDO APROBADO POR MAYORIA ABSOLUTA N° 01-19**

48 I. José Fernando Méndez Vindas



- 1 II. Santiago Baizán Hidalgo
- 2 III. Miguel Cortés Sánchez
- 3 IV. Fernando Corrales Barrantes

5 **CONSIDERANDO**

- 6 1. Moción presentada por el Sr. José Fernando Méndez Vindas, Regidor
7 Propietario para que se envíe a la Comisión Especial del Plan Regulador el
8 oficio MSPH-DDU-NI-011-2019, suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias, Arq.
9 Santiago Baizán Hidalgo, Ing. Oscar Campos Garita, Lic. Miguel Cortés
10 Sánchez y el Lic. Bernardo Porras López para su respectivo análisis.
- 11 2. Acuerdo municipal CM 179-19 adoptado en la sesión ordinaria N° 16-19
12 celebrada el día 10 de abril de 2019, mediante el cual, se remite el oficio
13 MSPH-DDU-NI-011-2019 a la Comisión Especial del Plan Regulador para lo
14 que corresponda.
- 15 3. Que el señor Miguel Cortés argumenta que las municipalidades tienen dos
16 opciones para adquirir terrenos. La primera es la compra directa a los
17 propietarios, para lo cual puede acudir a la figura de la expropiación si no se
18 llegara a un acuerdo con el propietario del terreno. La segunda, es la cesión
19 de suelo a favor del municipio en aplicación del artículo 40 de la Ley de
20 Planificación Urbana.
- 21 4. Que la Municipalidad no cuenta con un fondo que le permita adquirir terrenos
22 para diferentes motivos de interés público, ya sea la compra de terreno para
23 ampliaciones de vías existentes, la concreción de continuidades viales, la
24 construcción de parques, instalaciones deportivas y recreativas o
25 equipamientos.
- 26 5. Que en el proceso de formulación del plan regulador se ha valorado la
27 posibilidad de instaurar un fondo con el fin específico de llevar a cabo la
28 compra de terrenos para calles (nuevas y ampliaciones), parques,
29 instalaciones deportivas y recreativas o equipamientos.
- 30 6. Que se ha valorado como fuente de financiamiento, destinar un porcentaje
31 de los ingresos por concepto de permisos de construcción y patentes, las
32 contribuciones especiales que pueda recibir la municipalidad en amparo del
33 Código Municipal y la cesión de derechos adicionales de construcción que
34 pueda hacer el municipio a desarrolladores a cambio del dinero que pueda
35 ingresar a este fondo.
- 36 7. Que no existe claridad normativa y procedimental para disponer de estas
37 fuentes de financiamiento, por lo que es necesario solicitarle al señor asesor
38 legal del Concejo Municipal su criterio al respecto.

40 **ESTA COMISIÓN ACUERDA**

- 41 I. Solicitar al Lic. Luis Álvarez Chaves, Asesor Legal, remita su criterio
42 profesional sobre las siguientes consultas:
43
 - 44 a) Si es posible transformar una urbanización al régimen de propiedad en
45 condominio en los siguientes escenarios: cuando se cuenta con la licencia
46 de construcción y la misma no está en ejecución; y cuando la licencia está
47 en ejecución y aún no se han recibido las obras por parte del Concejo
48 Municipal?
 - 49 b) ¿Si es posible, en aplicación del artículo 16 de la Ley General de la
50 Administración Pública, solicitar una continuidad vial cuando la municipalidad
51 cuenta con un estudio técnico que indique que las mismas forman parte
52 fundamental de una propuesta de mejoras viales? ¿Quién debe avalar los
53 estudios que justifiquen dichas continuidades?
 - 54 c) ¿Es posible transformar una urbanización en condominio, y eliminar la
55 obligación de ceder área pública (calles, áreas verdes y facilidades



1 comunales), conforme a las disposiciones del artículo 40 de la Ley de
2 Planificación Urbana, cuando ya se le ha otorgado el permiso de construcción
3 a la urbanización y éste se encuentra en estado de ejecución, habiendo
4 iniciado el desarrollador los movimientos de tierra y labores propias de la
5 habilitación urbana?

- 6 d) ¿Qué relevancia jurídica o aplicabilidad tiene el Reglamento para el Trámite
7 de Revisión de los Permisos de Construcción (Decreto 36550-MP-MIVAH-S-
8 MEIC), para determinar la posibilidad de transformar una urbanización a
9 condominio y eliminar la cesión de área pública indicada en el artículo 40 de
10 la Ley de Planificación Urbana?
- 11 e) ¿En caso de que la respuesta a la anterior consulta sea negativa, cuáles
12 serían las acciones que debería realizar la municipalidad para subsanar la
13 eventual autorización ilegal de una transformación de urbanización a
14 condominio, que haya eliminado la cesión de área pública?
- 15 f) ¿Es viable otorgar un permiso de construcción para un condominio, en el cual
16 se incumplen las disposiciones y condiciones establecidas en el certificado
17 de uso de suelo? ¿Es posible emitir en la actualidad un nuevo uso de suelo
18 que "derogue tácitamente" un uso de suelo anterior, sin que conste de forma
19 expresa la anulación del primer uso de suelo?
- 20 g) ¿De conformidad con lo indicado por la Procuraduría en los criterios C-05-
21 2019 del pasado 9 de enero del 2019 y C-022-2019 del pasado 25 de enero
22 del 2019, en relación con el voto 9565-2017 de la Sala Constitucional, cual
23 es el procedimiento para anular los certificados de usos de suelo en la
24 actualidad por parte de las municipalidades?
- 25 h) ¿En cuáles casos una continuidad vial debe ser pagada por la Municipalidad?

26
27 II. Solicitar al Lic. Luis Álvarez Chaves, Asesor Legal Externo, se pronuncie
28 sobre que otras fuentes de financiamiento se podrían destinar para el fondo
29 de compra de terrenos y como sería el proceso.
30

31 ACUERDO APROBADO POR MAYORIA ABSOLUTA N° 02-19

- 32 I. José Fernando Méndez Vindas
33 II. Santiago Baizán Hidalgo
34 III. Miguel Cortés Sánchez
35 IV. Fernando Corrales Barrantes
36

37 Capítulo III. Cierre de la sesión

38 AL SER LAS DIECIOCHO HORAS DEL DÍA TREINTA DE ABRIL DEL AÑO DOS
39 MIL DIECINUEVE, SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE
40 LA COMISION ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR NÚMERO CERO UNO-
41 DIECINUEVE.

42
43 Sr. José Fernando Méndez Vindas
44 Presidente de la Comisión

43 Sra. María José Esquivel Bogantes
44 Asistente Secretarías del Concejo Municipal



45
última línea