



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: 04-17	FECHA DE LA REUNIÓN: Jueves 30 de noviembre de 2017.
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	FECHA DE ELABORACIÓN: Viernes 01 de diciembre de 2017.
HORA DE INICIO: 4:21 pm	HORA DE FINALIZACIÓN: 6:27 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	
Santiago Baizán Hidalgo	Director Departamento de Desarrollo y Control Urbano	Ausente
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. 04-17

ACTA DE SESIÓN COMISIÓN ESPECIAL DE PLAN REGULADOR NÚMERO CERO CUATRO DIECISIETE, CELEBRADA EL DÍA TREINTA DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON VEINTIUN 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:

- Arq. Allan Alfaro Arias, Jefe de Sección de Infraestructura Privada
- Lic. Miguel Cortés Sánchez, Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial

Representantes de la comunidad:

- Lic. Fernando Corrales Barrantes

Ausentes:

- Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Departamento de Desarrollo y Control Urbano, con justificación
- Sr. José Rogelio López Mora, con justificación

Apoyo secretarial:

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

**COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR
SESIÓN ORDINARIA N° 04-17
30-11-2017**

Capítulo I. Comprobación del quórum

Capítulo II. Aprobación de las actas N° 02-17 y 03-17

Capítulo III. Correspondencia

Capítulo IV. Estudios técnicos que atañen a la Comisión

Capítulo V. Mociones o iniciativas de los integrantes de la Comisión

Capítulo VI. Informes de las dependencias administrativas de la Municipalidad, u otras instituciones

Capítulo VII. Cierre de la sesión

.....

CAPITULO I. Comprobación de Quorum

Sr. José Fernando Méndez indica que no se encuentra presente el Sr. José Rogelio López, quien justificó su ausencia.

CAPITULO II. Aprobación de las actas N° 02-17 y 03-17

Acta N° 02-17



1 Dicha acta pendiente, debido a que no se encuentra presente el Sr. José Rogelio
2 López Mora.

3
4 **Acta N° 03-17**

5
6 ✓ Ratificada

7
8 **CAPITULO III. Correspondencia.**

9
10 ✓ No hubo

11
12
13 **CAPITULO IV. Estudios técnicos que atañen a la Comisión**

14
15 ✓ No hubo

16
17 **Capítulo V. Mociones o iniciativas de los integrantes de la Comisión**

18
19 Sr. José Fernando Méndez comenta que en la última sesión se adoptó un acuerdo
20 para que fuesen tomadas algunas observaciones por parte de la Comisión Técnica.

21
22 Sr. Miguel Cortés indica que la Comisión de Supervisión Técnica, realizaron sus
23 observaciones por aparte, dividiéndose los diferentes ítems, llevando a cabo el
24 informe de la fase de recopilación de datos y no de diagnóstico. Externa que solo
25 del Lic. Luis Fernando Vargas y Oscar Campos no obtuvieron las observaciones.

26
27 Sr. Santiago Baizán expresa que los miembros de dicha comisión tienen la
28 obligación de referirse al tema.

29
30 Sr. Miguel Cortés indica que con respecto a las observaciones de la Comisión del
31 Concejo, las mismas son remitidas a la Comisión Técnica. Alude que MIDEPLAN,
32 actualmente está trabajando con el criterio del municipio. Menciona que en el año
33 2013, cuando se plantearon los primeros términos de referencia fue utilizando el
34 Manual de Procedimientos del INVU.

35
36 Sr. José Fernando Méndez consulta al Sr. Miguel Cortés si ya procedió a contestar
37 el acuerdo donde se le solicita tomar otros puntos del cantón para llevar a cabo las
38 reuniones.

39
40 Sr. Miguel Cortés menciona que esto ya este tema es del conocimiento del
41 Consorcio.

42 Sr. José Fernando Méndez señala que la Comisión Técnica debe ser más concisa
43 y responder de forma formal los acuerdos que se le envía por parte de esta
44 Comisión, ya que de manera verbal no es funcional.

45
46 Sr. Miguel Cortés externa que en la primera actividad del Plan Regulador en el
47 Distrito Central, llegaron 22 personas, la mayoría de la Asociación de Desarrollo
48 María Auxiliadora, Centro de Acopio y otros de Comités de Seguridad Ciudadana y
49 en el Distrito de Rincón de Sabanilla, solamente hubo una participación de 6
50 personas.

51
52 Sr. Fernando Corrales externa que se encuentran un poco confundido en el actuar
53 de las comisiones. Alude que había comentado el tema de los límites con San
54 Rafael así como el desarrollo del tercer Distrito, para que dicha información fuera
55 tomada en cuenta en el diagnóstico.

56

1 Sr. Miguel Cortés denota que en la parte de diagnóstico no se aborda ninguna
2 propuesta, y que cada etapa se dará cada tres meses con un informe respectivo.

3
4 Sr. Fernando Corrales alude que si le queda un vacío con respecto a la participación
5 ciudadana en los talleres del Plan Regulador, por lo cual sugiere que se busquen
6 más mecanismos de divulgación para este tipo de actividades.

7
8 Sr. Julio César Benavides indica que le gustaría conocer cada parte de los procesos;
9 denota que espera que en la sección de recopilación de datos se explique el proceso
10 que se hizo anteriormente.

11
12 Sr. José Fernando Méndez alude que el documento posee mucha información
13 buscada en internet, existiendo otros métodos más confiables. Externa que en
14 aspectos generales, si le queda un sin sabor por parte de la empresa, ya que en el
15 documento impreso no se podía apreciar ni tan siquiera los gráficos.

16
17 Sr. Santiago Baizán comenta que la empresa debe basarse en la metodología
18 establecida por MIDEPLAN y los términos de referencia para este tipo de proyectos.
19 Agrega que los miembros del Consorcio todavía están buscando datos del cantón.
20 Alude que la Comisión Técnica analizará situaciones puntuales dentro de la etapa
21 de recopilación de datos y que esta información todavía no refleja el diagnóstico.

22
23 Sr. José Fernando Méndez consulta cual es el procedimiento que continua de ahora
24 en adelante.

25
26 Sr. Miguel Cortés externa que la etapa actual es la que se presentó en el Centro
27 Cultural, donde explicó el cronograma y el tiempo de los informes. Denota que si el
28 consorcio presentó un informe que no cumple las expectativas, los perjudicados son
29 ellos y no el municipio, ya que se les va a pagar el porcentaje que respecta cuando
30 el mismo este aprobado, siempre y cuando atiendan una por una las observaciones
31 planteadas por las dos comisiones. Se procede a dar lectura al oficio MSPH-DCU-
32 PE-NE-052-2017, donde se realizaron las observaciones respectivas:

33
34 MSPH-DCU-PT-NE-052-2017
35 19 de junio de 2018
36

37
38 **Señor**
39 **Mario Arce Guillén**
40 **Representante**
41 **Consorcio Rojas y Solano – Laboratorio de Diseño**
42

43
44 Estimado señor:

45
46 De conformidad con el Contrato de consultoría entre la Municipalidad de San Pablo de Heredia y el
47 Consorcio Rojas y Solano – Laboratorio de Diseño para la elaboración del estudio "*Adecuación de la*
48 *Propuesta de Plan Regulador del Cantón de San Pablo de Heredia a los requerimientos de la Dirección*
49 *de Urbanismo del INVU (Oficio C-PU-D-466-2012)*" le remito las observaciones realizadas por la
50 Comisión de Supervisión Técnica (Administrativa) y la Comisión de Planificación Local (Concejo
51 Municipal) al 1° Informe Parcial –Recopilación de Datos-

52
53 Cordialmente,
54

1
2
3
4
5
6
7

c.c./Archivo

Lic. Miguel Cortés Sánchez
Jefe Sección
Planificación y Ordenamiento Territorial





1 **Observaciones al 1° Informe Parcial –Recopilación de Datos- por parte de la Comisión de**
2 **Supervisión Técnica.**

3 **Aspectos generales y de forma**

4 Sobre las citas, referencias y el apoyo de la argumentación. Se nota una importante cantidad de
5 afirmaciones que no tienen fundamento en datos y estadísticas, es decir son afirmaciones vacías que
6 únicamente muestran el criterio del consultor. Es importante recordar que el presente informe es de
7 recopilación de datos por lo que el mismo debe concentrarse en exponer la información encontrada y
8 recabada, las fuentes de donde se obtuvo y la descripción de la misma.

9 Falta un índice completo con cada título y subtítulo utilizado en el informe. Así como un índice de
10 tablas, gráficos y mapas.

11 Falta una página al inicio del documento donde se indiquen los integrantes del equipo consultor que
12 participó en la redacción del documento. Es importante señalar al inicio del documento que los
13 documentos y datos generados son de propiedad intelectual del municipio de conformidad con la
14 cláusula séptima del Contrato de Servicios Profesionales de Consultoría entre la Municipalidad de San
15 Pablo de Heredia y el Consorcio Rojas y Solano – Laboratorio de Diseño.

16 Es necesario que se utilice una mayor cantidad de mapas, gráficos y tablas para exponer la
17 información presentada en el informe, pues se hace un uso excesivo de afirmaciones que no
18 encuentran sustento en cifras recabadas a partir de fuentes primarias u obtenidas de fuentes
19 secundarias.

20 La Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial facilitará al consultor el formato de los mapas
21 que debe ser utilizado en la presentación de informes. Se podría realizar un apartado de anexos donde
22 se pongan las figuras y mapas, solo colocarse los que sean verdaderamente necesarios y cuidar
23 sobretodo que estos contemplen todo el cantón.

24 La calidad de las imágenes aportadas en el informe no permite ilustrar con claridad lo que se pretende
25 mostrar con la misma, por lo cual todas las imágenes utilizadas deben ser sustituidas por otras de
26 mejor calidad.

27 No es de recibo utilizar presentaciones y análisis realizados por estudiantes universitarios. En este
28 tipo de estudios comúnmente se utiliza este tipo de recurso para la recopilación de datos en campo o
29 fuentes secundarias donde la información recabada pasa por el tamiz del equipo profesional a cargo.
30 Sin embargo, este no parece ser el caso. El procesamiento y exposición de la información debe ser
31 realizada por los profesionales encargados del estudio para garantizar la rigurosidad técnica y seriedad
32 que demanda un estudio de este tipo, permita descartar lo que no es relevante a efectos de este
33 estudio y lo más importante evitar cuestionamientos respecto a la calidad y fiabilidad de los datos que
34 justifican los fenómenos expuestos.

35 La Municipalidad ha realizado documentos fundamentales que pueden ser utilizados en varios
36 apartados de este primer informe parcial. Sería importante cotejar los mismos con la información
37 presentada por el consultor, por lo que es necesario considerar los documentos denominados
38 *“Caracterización del cantón de San Pablo”* y el *“Plan de Desarrollo 2017-2021”*

39 El municipio realizó un esfuerzo importante por recabar información relativa al Plan Regulador de
40 previo al inicio de la consultoría en varias instancias del Gobierno Central, sin embargo la misma no
41 se refleja en el informe. Es necesario que la misma se incluya.

42 Si existe información que no ha sido recabada o conseguida por algún motivo, ya sea porque una
43 institución estatal no la ha facilitado, es información que se está recabando y que ha sufrido atrasos

1 dada la complejidad de la misma o simplemente es información que no existe, es necesario indicarlo
2 expresamente en el informe para determinar de qué manera el municipio puede apoyar al equipo
3 consultor en la obtención de la misma o buscando alternativas para completar de la mejor manera
4 esos vacíos. El municipio reconoce que la inclusión de algunos temas en este plan regulador es
5 totalmente novedosa en el país por lo que este tipo de problemas es completamente entendible.

6 **A1 Generalidades**

7 Agregar mención al expediente de la situación limítrofe con San Rafael e intención de crear un tercer
8 distrito en Las Cruces.

9 **A2 Plano base**

10 Falta red vial, mapa catastral, curvas de nivel, áreas de riesgo, área urbana. Es necesario desarrollar
11 cada uno de estos ítems, no con la intención de realizar un análisis profundo, sino con el fin de realizar
12 una exposición de cuáles son los datos disponibles y que arrojan.

13 Con las curvas de nivel crear perfiles transversales y longitudinales de los ríos y quebradas. Establecer
14 el borde alto del cauce para determinar las zonas de protección. Hay que tener en cuenta que en el
15 cantón existen diferentes tipos de retiro de conformidad con el artículo 33 de la Ley Forestal.

16 **A3 Levantamiento uso del suelo**

17 ¿Cuál es el criterio para definir áreas de baja, media y alta densidad?

18 Página 12. ¿Cómo se definió que está urbanizado y que no? Explicar el criterio.

19 Página 18. ¿Cómo se determinó que es red primaria o secundaria? ¿Cuál es el criterio para determinar
20 el estado de las vías? Se debe de aclarar los porcentaje del estado de la red vial del cantón, ya que
21 los porcentajes no parecen estar acorde con la realidad, se debería de aclarar los instrumentos o las
22 parámetros utilizados para determinar si una vía está en un estado bueno, malo o regular.

23 Es necesario poder identificar invasión de áreas públicas y zonas de protección, además de predios
24 con potencial turístico e interés patrimonial.

25 Al parecer existen dos levantamientos de uso del suelo con diferentes categorías. En este apartado
26 solo nos interesa uno: el indicado en A3 de los términos de referencia. De ambos levantamientos no
27 se conoce la rigurosidad técnica y los criterios para realizarlos.

28 El análisis de patentados solo considera a la zona de crecimiento urbano dejando por fuera a la zona
29 de protección y la zona industrial. Este problema se detecta en varios mapas que es necesario corregir.
30 Además, denota que no hay correspondencia entre lo presentado en el mapa (solo una sección del
31 municipio) y lo indicado en el texto (donde se habla de la totalidad del municipio).

32 Es necesario evidenciar el uso del suelo predominante en los sectores limítrofes con Heredia, Santo
33 Domingo, San Rafael y San Isidro, así como posibles discrepancias entre los usos del suelo que se
34 dan a ambos lados del límite cantonal. También se debe indicar la existencia de instrumentos de
35 planeación en estos municipios, así como las expectativas que se puedan tener para estos sectores
36 limítrofes.

37 **A4 Infraestructura**

38 En el apartado de vialidad existente y transporte es importante corroborar la extensión de la red vial
39 que se menciona y compararla con la que se indica en otros apartados para que no existan
40 discrepancias.



- 1 Página 29. Las vías municipales más importantes mencionadas en este punto solo pertenecen a las
2 del distrito segundo, falta incluir las vías del distrito primero.
- 3 Página 29. Respecto al volumen vehicular, es posible obtener la tasa de crecimiento anual de la Ruta
4 Nacional 115 y comparar los datos de las rutas nacionales de nuestro interés mediante un gráfico o
5 tabla que contribuya a dimensionar este indicador.
- 6 ¿Es posible realizar un levantamiento de paradas de autobús y taxi que existen en el cantón? El
7 Concejo de Transporte Público había facilitado la ubicación de las paradas, no obstante indicó también
8 que se estaba trabajando en el levantamiento del territorio restante. Es necesario verificar.
- 9 Faltan las rutas de autobús que pasan por la ruta nacional 3 y 5, específicamente las rutas Heredia –
10 San José la 400 y las busetas heredianas. Además de Heredia – Miraflores – La Esperanza, Heredia
11 – Santo Domingo y Heredia – San Isidro. Adicionalmente a los mapas de cada ruta, se debería
12 presentar un mapa donde se muestre la totalidad de las rutas de autobús. La ruta 436 III no pasa por
13 San Pablo de Heredia, es necesario eliminar.
- 14 En el apartado de proyectos viales de interés, o después de este, se puede incluir lo relacionado al
15 proyecto de mejoramiento del servicio de ferrocarril.
- 16 Cuando se hace referencia a afirmaciones o comunicaciones de instituciones estatales es
17 indispensable que se indique el número de oficio donde se externa un criterio respecto a un tema en
18 específico e incluirlo en los anexos del estudio.
- 19 Respecto a las mejoras en ruta nacional 5 es importante aclarar a que se refiere el consultor cuando
20 indica que no se cuenta con información detallada.
- 21 En el caso del manejo de aguas residuales, es importante mencionar que en la municipalidad no se
22 cuenta con registro del estado y especificaciones de los tanques sépticos que operan en cada vivienda
23 y que esto se va a considerar a la hora de establecer tareas a realizar en la implementación del PR.
- 24 Página 51. En sectores como Miraflores y Calle Cordero existe alcantarillado sanitario. Además
25 algunos condominios y urbanizaciones cuentan con su respectiva planta de tratamiento. Es necesario
26 corregir el numeral x y hacer un mapa, una tabla y un gráfico indicando la proporción de territorio que
27 está tratando sus aguas residuales con un sistema individual (tanque séptico o similar) o con planta
28 de tratamiento.
- 29 En el apartado de Red de Agua Potable / Pluvial la municipalidad facilitó un informe del Instituto
30 Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) respecto al servicio de acueducto.
31 Adicionalmente la municipalidad en su departamento de Infraestructura Pública cuenta con
32 levantamiento e información de las principales calles del municipio de los cuales es posible tomar
33 información del alcantarillado pluvial.
- 34 Respecto al servicio de manejo de desechos sólidos es necesario incluir información del prestatario
35 del servicio, iniciativa del centro de acopio y el programa ambientados que puede ser facilitada por el
36 Gestor Ambiental del municipio y el departamento de Proveeduría.
- 37 **A5 Estructura Urbana**
- 38 Incluir en este apartado la primera acta del Concejo Municipal donde solicita al INVU realizar un plan
39 de cuadrantes y que es realizado en 1962 pero que nunca se siguió por parte de la municipalidad.
- 40 Es importante indicar la fuente de las fotografías aéreas empleadas en este apartado y facilitadas por
41 el municipio.



1 Falta un análisis de la jerarquía de los núcleos urbanos. Podría hacerse a nivel local pero es aún más
2 importante entender cuál es el papel del municipio en función del GAM y la jerarquía que este ostenta
3 en la región tomando en consideración lo establecido por el Plan GAM 2013.

4 En términos urbanos se expone la influencia directa de los cantones centrales de Heredia y Santo
5 Domingo, debe incluirse la influencia de otros cantones actores en el crecimiento urbano de San Pablo,
6 como lo son San Rafael y San Isidro.

7 A nivel gráfico y de datos, no se observa claramente el impacto que ha tenido San Pablo a causa de
8 un crecimiento urbano desordenado, esto como parte de la recopilación de datos, se insiste mucho en
9 aseveraciones vacías que solo reflejan el criterio del consultor, por lo que es necesario mayor apoyo
10 en labor de campo.

11 **A6 Demografía y Estructura Social**

12 Es indispensable utilizar información recabada por los Asistentes Técnico de Atención Primaria de
13 Salud (ATAPS) de la Caja Costarricense de Seguro Social.

14 Es importante presentar la información del Censo 2011 tomando en consideración la delimitación de
15 barrios que se generó a partir de las unidades geoestadísticas mínimas del INEC para ese censo,
16 trabajo que fue realizado por Gabriela Brenes y que se denomina "*Propuesta sobre Delimitación de
17 los Barrios para formar Unidades de Planificación Municipal en el cantón de San Pablo*". Este trabajo
18 se realizó en el 2016.

19 ¿Dónde están las pirámides de población que se indican en este apartado? Sería bueno compararlas
20 con la pirámide nacional y la del GAM, para determinar qué tan similar o distinta puede ser la del
21 municipio o los distritos respecto a escalas mayores. También sería interesante confeccionar
22 pirámides poblacionales de cada barrio y compararlos entre sí.

23 En relación a la distribución espacial de estratos socioeconómicos en función de la tipología
24 constructiva de viviendas es necesario realizar un análisis del valor de las viviendas por tipología
25 constructiva y capacidad de pago que deben tener las personas para acceder al tipo de vivienda que
26 tienen, además de compararlo con la capacidad de pago de las personas que actualmente viven en
27 San Pablo. Se debe ser creativo para obtener esta información. Además es importante considerar los
28 esfuerzos realizados por Mylena Vega y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)
29 para caracterizar los estratos sociales y proponer metodologías para su identificación.

30 El compendio estadístico de población se debe incluir en el documento con gráficos y tablas en una
31 secuencia lógica e integrada al resto del documento. Muchos de estos indicadores pueden
32 desagregarse a nivel barrial utilizando la propuesta de Gabriela Brenes.

33 **A7 a A10 No presentó nada**

34 **A9 Vivienda**

35 Hay que utilizar otras fuentes de información. La misma municipalidad tiene registros físicos de la
36 tipología constructiva de las viviendas. No todo se puede sacar del Censo.

37 Al igual que el compendio estadístico de población, el de vivienda se debe realizar a nivel barrial
38 utilizando el trabajo realizado por Gabriela Brenes.

39 **A10 Descripción de los servicios comunales existentes**

40 Utilizar para el desarrollo de este apartado los documentos "*Caracterización del cantón de San
41 Pablo*" y el "*Plan de Desarrollo 2017-2021*".



1 **A11 Mercado Inmobiliario**

2 Se puede hacer un taller con desarrolladores inmobiliarios con algún tipo de instrumento como
3 encuesta en el cual indiquen el precio al que compraron el terreno "en verde".

4 El costo de inversión en infraestructura se puede tomar de la tasación del CFIA considerando si
5 incluyen los costos directos o indirectos. Existe una publicación del CFIA que habla de los porcentajes
6 de ganancia de los desarrolladores, para realizar esas afirmaciones el CFIA debió contar con datos,
7 los cuales deben estar disponibles en esta entidad.

8 Los proyectos existentes se pueden categorizar en función de la tipología que existe. Por ejemplo, en
9 el proyecto Condominio Don Ricardo predominan las viviendas VC04 cuyo costo de producción por
10 m2 es igual a x monto y se vende al monto x. A partir de esta información se puede consultar a los
11 desarrolladores cuales son otros costos que no constituyen ganancia, se puede preguntar por
12 porcentajes no por montos, para posteriormente determinar cuál es la ganancia real.

13 Otra alternativa es seleccionar proyectos que sean representativos del cantón y realizar visitas con el
14 presupuestista para determinar en qué tipología encaja, comparar los precios establecidos en la
15 plataforma de valores con los precios de venta. Esto puede ser revisado con los desarrolladores en el
16 taller, no en el sentido de que indiquen si esos han sido los valores reales del proyecto en específico
17 sino en el sentido de validar los costos y precios de venta del tipo de proyecto en general. Normalmente
18 los desarrolladores manejan valores por metro cuadrado, por lo que estos valores deben ser los
19 validados por ellos.

20 Los proyectos Condominio Atocha, Mar de Plata y Quarzo no se ubican en San Pablo.

21 Son entendibles las limitaciones para adquirir información del mercado inmobiliario, así como las
22 alternativas planteadas por el consultor para obtener más y mejor información tal y como lo expone en
23 la página 112. No obstante, es necesario conocer cuando se van a ejecutar las acciones ahí indicadas
24 y para cual etapa del proyecto estaría disponible la información.

25 **Análisis y propuesta de incorporación de experiencias nacionales y extranjeras en la**
26 **formulación de planes, instrumentos de gestión del suelo e incentivos para prácticas de**
27 **sustentabilidad urbana.**

28 Es necesario desarrollar aún más este apartado, incluso si es posible desarrollarlo de manera conjunta
29 entre el equipo consultor. Esto no necesariamente implicará mayor contenido, no obstante se debe
30 procurar ser lo más directo posible; indicar que experiencias (en especial los instrumentos de gestión
31 del suelo) encuentran un espacio de aplicación en el marco jurídico costarricense, cuales son los
32 preceptos básicos de estos y en cuales situaciones se podría aplicar indicando los problemas urbanos
33 que podrían ser contrarrestados con la aplicación de los mismos.

34 **Observaciones al 1° Informe Parcial –Recopilación de Datos- por parte de la Comisión de**
35 **Planificación Local.**

36 Las observaciones aquí planteadas fueron remitidas a la Administración Municipal mediante acuerdo
37 MSPH-CM-ACUER-598-17 que en el considerando tercero indica lo siguiente:

38 3. Que analizado el informe, esta Comisión, detectó las observaciones que se enumeran a
39 continuación:

40 3.1. Que al existir acuerdos municipales con la intención de resolver los problemas limítrofes que
41 se presentan con el cantón vecino de San Rafael de Heredia, se valora que este tema debe
42 incluirse en el informe enviado, ya que al darse un fallo positivo a favor de nuestro cantón,
43 tendría un impacto que debe considerarse.

- 1 3.2. Que existe un proyecto de establecer un tercer distrito en el Cantón, específicamente en el
2 sector noreste, si bien no se ha avanzado mucho, existe un interés por parte de la
3 administración municipal y un sector de la población, lo cual debe ser contemplado o al menos
4 mencionado en el documento que se ha emitido por avance del rediseño del Plan Regulador
5 en nuestro cantón.
- 6 3.3. Que existen varios diagnósticos que han tomado en cuenta al cantón de San Pablo de
7 Heredia, como el Índice de Progreso Social Cantonal de INCAE Business School, donde se
8 puede extraer información para caracterizar nuestro cantón. Para encontrar el índice en:
9 www.costaricapropono.go.cr/canton/san-pablo.
- 10 3.4. Que el consorcio deberá estudiar en este primer avance del Plan Regulador de San Pablo de
11 Heredia, en su capítulo primero, que es la recopilación de datos, deberá observar e incorporar
12 estadísticas y generalidades descritas en el plan estratégico de la Federación de
13 Municipalidades de Heredia 2017-2021, ya que aborda información valiosa con estadística
14 comparativa del resto de la provincia con el cantón de San Pablo de Heredia, para realizar
15 una caracterización de mejor calidad de nuestro cantón del que se desprende de este
16 documento preliminar y puesto a consideración en esta comisión ya que indudablemente se
17 debe tomar el contexto regional en este plan regulador.
- 18 3.5. Que para obtener una mayor participación ciudadana, se debe divulgar el proyecto del Plan
19 Regulador, mediante las organizaciones comunales que se desglosan a continuación:
- 20 ➤ Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores
 - 21 ➤ Asociación de Desarrollo Integral de Rincón de Ricardo
 - 22 ➤ Asociación Especifica de Santa Isabel, I etapa
 - 23 ➤ Asociación de Desarrollo Integral de las Pastoras
 - 24 ➤ Asociación de Desarrollo Especifica Pro construcción del Centro de Recursos para
25 personas con discapacidad de San Pablo de Heredia.
 - 26 ➤ Asociación de Desarrollo Integral María Auxiliadora
 - 27 ➤ Asociación de Desarrollo Especifica Pro Construcción del Centro de Acopio.
- 28 3.6. Que a pesar de ser este el avance del diagnóstico situacional del cantón de San Pablo de
29 Heredia, se considera que faltan de describir otras variables, como la social (demográficas,
30 transporte, salud, educación, entre otras), económica, político institucional y ambiental (en está
31 considerando los IFAS), donde se obtenga una información completa de las características
32 del contexto y cualquier fenómeno, por lo que se recomienda trasladar el documento del Plan
33 Estratégico de la Municipalidad de San Pablo, para que el grupo consultor tenga más
34 insumos.
- 35 3.7. No obstante, se espera de esta comisión contar con un diagnostico donde se visualice el
36 cambio de las distintas variables atreves de los años, según los insumos que brinda el INEC,
37 como por ejemplo, el censo del año 2000 y 2011, que permita proyectar cada una de las
38 mismas, además de correlacionar y explicar las causas de los eventos y fenómenos físicos
39 o sociales, o porque se relacionan dos o más variables y en qué condiciones se manifiestan.
- 40 3.8. Que no se tomó en cuenta a profundidad el servicio de transporte público, ya que se omite la
41 ruta de autobús del sector de Miraflores.
- 42 3.9. Que en la página N° 43, se menciona una ruta exclusiva de San Isidro de Heredia.
- 43 3.10. Que se omite el desglose de los autobuses que se desplazan por medio de la Ruta
44 Nacional N° 03.
- 45 3.11. Que las gráficas del documento no poseen una resolución legible, además que la
46 información que contienen las mismas, no se redactan en el texto.
- 47 3.12. Que el documento físico que es presentado ante el Concejo Municipal, debe ser a
48 color, esto para que las gráficas, se puedan observar de una mejor manera.
- 49

50 Por la Comisión de Supervisión Técnica,

51 **Lic. Miguel Cortés Sánchez**



1 Coordinador

2 Comisión de Supervisión Técnica

3

4 Sr. Santiago Baizán comenta que la parte limítrofe con San Rafael, si San Pablo no
5 autoriza desfuegos, no se puede llevar a cabo un desarrollo en dicho sector, llámese
6 la Calle Bagaceña. La idea de este plan es que vincule al cantón con su entorno
7 inmediato.

8

9 Sr. Miguel Cortés alude que en la parte vial se denotó un error en la extensión.
10 Externa que en cuanto a las rutas, no existe alguna que vaya del centro a la estación
11 del tren en Miraflores. Alude que existe una agenda urbana, donde todas las
12 políticas públicas que tienen que ver con el territorio o el urbanismo, sigan una línea
13 similar, apuntando a ciudades compactas e intermodales para moverse dentro de la
14 ciudad.

15

16 Sr. José Fernando Méndez externa que en la Federación de Municipalidades de
17 Heredia, se posee actualizado el tema de las Rutas Nacionales, lo cual es un insumo
18 importante que se debe solicitar.

19

20 Sr. Miguel Cortés menciona que hay que insistir mucho en la Alcaldía en el trámite
21 de los informes hacia el Concejo Municipal y de los dictámenes de esta Comisión
22 hacia la Comisión de Supervisión Técnica, ya que si la Srta. María José Esquivel no
23 le remite las observaciones digitalmente, no las hubiese obtenido hasta el martes
24 en la tarde, cuando el plazo se vencía el lunes.

25

26 Sr. José Fernando Méndez comenta que se adoptó un acuerdo referenciado con
27 ese tema para agilizar dicho trámite.

28

29 Sr. Miguel Cortés alude que los plazos están establecidos por MIDEPLAN, por lo
30 tanto se debe cumplir, situación por la cual consultó a la asesora técnica en dicha
31 institución, quien indica que mientras el consorcio presente los informes en los
32 plazos respectivos, los demás tiempos se pueden manejar de una manera diferente.
33 Alude que solicitó mediante correo una prórroga.

34

35 Sr. Julio César Benavides consulta si se incluyó la perspectiva de si se va a hacer
36 el loop con lo que está haciendo el Gobierno Central, a lo que Santiago Baizán
37 responde que no está incluido en los planes del MOPT.

38

39 Sr. Miguel Cortés indica que primero debe haber un proyecto de infraestructura que
40 es la ampliación de esas vías pero el Gobierno quiere hacerlo al revés, incluyendo
41 todas las rutas sin implementar el primer paso.

42

43 Sr. José Fernando Méndez indica que con el pasar del tiempo los aportes de los
44 regidores y ciudadanía van siendo menos ya que los mismos se van haciendo un
45 poquito más técnicos. Propone el siguiente acuerdo:

46

47 **CONSIDERANDO**

48

- 49 1. Acuerdo municipal CM 598-17 adoptado en la sesión ordinaria N° 47-17
50 celebrada el día 24 de noviembre de 2017, donde se le solicitó a la
51 Administración Municipal enviar las observaciones que nacieron de la
52 Comisión Especial del Plan Regulador a la Comisión de Supervisión Técnica,



1 para que realizará el análisis respectivo y posteriormente presente la prueba
2 documental de que los cambios propuestos fueron tomados en cuenta.

3
4 2. Oficio MSPH-DCU-NE-052-2017, con fecha 28 de noviembre de 2017,
5 suscrito por el Lic. Miguel Cortés Sánchez, Jefe de Sección de Planificación
6 y Ordenamiento Territorial, mediante el cual, se le remite las observaciones
7 planteadas por la Comisión de Supervisión Técnica y la Comisión Especial
8 del Plan Regulador al Consorcio Rojas y Solano - Laboratorio de Diseño,
9 acerca del primer informe parcial sobre la fase de recopilación de
10 datos del Plan Regulador de San Pablo de Heredia.

11
12 3. Que de conformidad al contrato firmado entre la Municipalidad de San Pablo
13 de Heredia y el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica
14 (Mideplan), existen plazos establecidos para que el Consorcio Rojas y Solano
15 S.A, atienda las observaciones planteadas por el municipio. Para la remisión
16 del informe corregido el Consorcio cuenta con un plazo de 10 días hábiles,
17 sin embargo dada la cantidad de observaciones y la profundidad de las
18 mismas, se considera que el tiempo otorgado es insuficiente para atender las
19 mismas con la seriedad y responsabilidad que amerita.

20 **ESTA COMISIÓN ACUERDA**

21
22 Instruir a la Administración Municipal gestione ante el Ministerio de Planificación y
23 Política Económica (MIDEPLAN), una ampliación de plazo al menos diez días
24 hábiles más para que el Consorcio Rojas y Solano - Laboratorio de Diseño pueda
25 pronunciarse como corresponde sobre el oficio que se menciona en el considerando
26 N° 1, esto dado a la envergadura y complejidad de las observaciones planteadas.

27 **ACUERDO UNÁNIME Y DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO N° 08-17**

28
29 Acuerdo con el voto positivo de los miembros

- 30
31 I. José Fernando Méndez Vindas
32 II. Julio César Benavides Espinoza
33 III. Fernando Corrales Barrantes
34 IV. Allan Alfaro Arias
35 V. Miguel Cortés Sánchez
36 VI. Santiago Baizán Hidalgo

37
38 Sr. Fernando Corrales reconoce el esfuerzo de la Comisión de Supervisión Técnica
39 por el trabajo realizado así como a los miembros de esta Comisión por haber asistido
40 a esta reunión.

41
42 Sr. José Fernando Méndez externa que esperaría que el Consorcio, se pronuncie
43 antes del 20 de diciembre, para posteriormente llevar a cabo una reunión para
44 analizar el documento corregido.
45



1 **Capítulo VI.** Informes de las dependencias administrativas de la Municipalidad, u
2 otras instituciones

3
4 ✓ No Hubo

5
6 **CAPITULO VII.** Cierre de Sesión

7
8 AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON VEINTISIETE MINUTOS DEL DÍA
9 TREINTA DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SE DA POR
10 FINALIZADA LA SESIÓN DE LA COMISION ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR
11 NÚMERO CERO CUATRO-DIECISIETE

12
13
14
15 Sr. José Fernando Méndez Vindas
16 Presidente de la Comisión
17



Handwritten signature: FEB

Sra. María José Esquivel Bogantes.
Asistente Secretaria Concejo Municipal