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: 05-18	**FECHA DE LA REUNIÓN:** Jueves 27 de setiembre de 2018.
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	**FECHA DE ELABORACIÓN:** Viernes 28 de setiembre de 2018.
HORA DE INICIO: 4:30 pm	**HORA DE FINALIZACIÓN:** 5:38pm
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	Ausente
José Rogelio López Mora	Representante de la comunidad	Ausente
María José Esquivel Bogantes	Asistente Secretaría Concejo Municipal	

AUDITORIA INTERNA

ACTA COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR No. 05-18

ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR NÚMERO CERO CINCO DIECIOCHO, CELEBRADA EL DÍA VEINTISIETE DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, 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)
- Sr. Julio César Benavides Espinoza

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

Apoyo secretarial:

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

Ausentes

- Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Departamento de Desarrollo y Control Urbano, con justificación
- Lic. Fernando Corrales Barrantes, con justificación
- Sr. José Rogelio López Mora, Representante de la comunidad, con justificación

COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR

SESIÓN ORDINARIA N° 05-18

27-09-2018

Capítulo I. Comprobación del quórum

Capítulo II. Aprobación del acta N° 04-18

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

.....

Capítulo I. Comprobación del quórum

Sr. José Fernando Méndez indica que se encuentra ausentes los señores Santiago Baizán Hidalgo, José Rogelio López Mora y Fernando Corrales Barrantes, quienes con anterioridad justificaron su ausencia.

Capítulo II. Aprobación del acta N° 04-18

✓ Ratificada

Capítulo III. Correspondencia

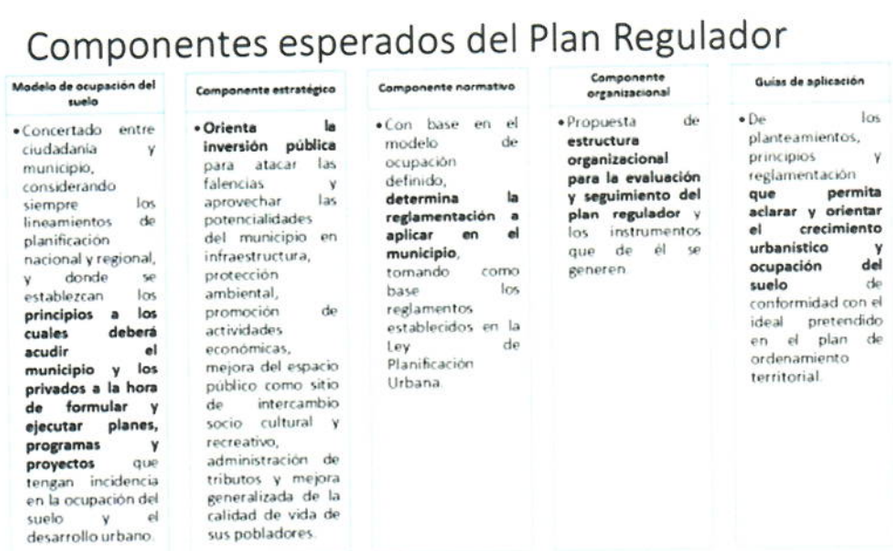
Se procede con el análisis del IV informe parcial presentado por el Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño, en atención al acuerdo municipal CM 504-18.

Sr. José Fernando Méndez indica que dicho informe contiene los siguientes documentos:

- Reglamento General del Plan de Ordenamiento Territorial del cantón de San Pablo de Heredia.
- Reglamento de Renovación Urbana del cantón de San Pablo de Heredia.
- Reglamento de Movilidad del cantón de San Pablo de Heredia.
- Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Plan de Ordenamiento Territorial del cantón de San Pablo de Heredia.

Comenta que previo a entrar con el análisis de fondo, externa que le gustaría conocer los parámetros que debería cumplir este informe.

Sr. Miguel Cortés indica que la propuesta debería estar conformada por los cincos componentes, mismos que se desglosan a continuación:



Comenta que una vez aprobados los reglamentos, se procede con la elaboración de las guías de aplicación. Externa que uno de los requisitos de la Ley de Control Urbano es justamente el componente normativo, los demás fueron iniciativa interna, sin embargo hay que tener cuidado de agregar elementos que el INVU no solicite, ya que podría darse un rechazo o bien alargarse el plazo de análisis.

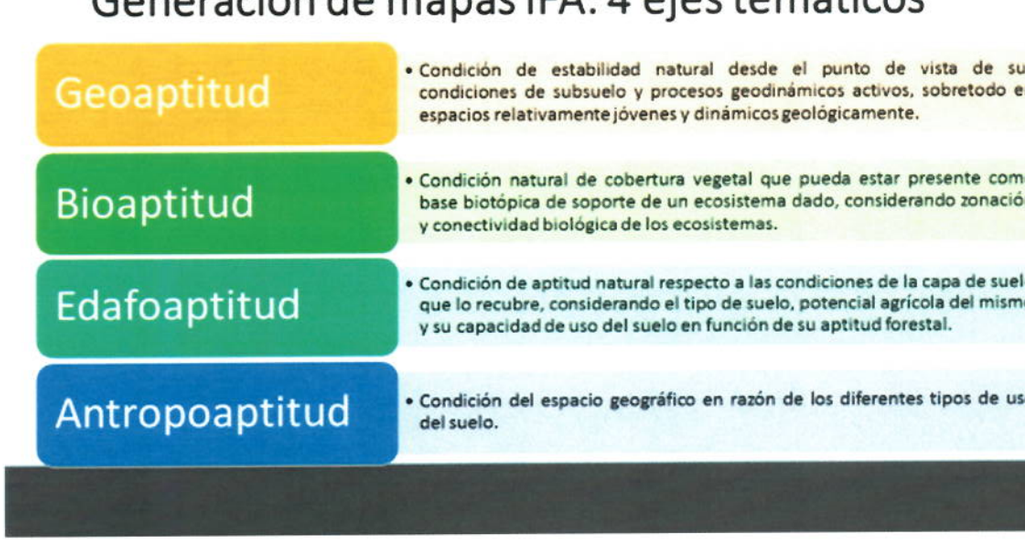
Sr. José Fernando Méndez considera que los colaboradores municipales a cargo del plan regulador, podría solicitar una asesoría en el INVU, para evitar cualquier inconveniente en el proceso de análisis.

Sr. Miguel Cortés indica que la propuesta del plan debe ser sometida a la evaluación ambiental, sin embargo este gobierno local ya cuenta con una base de los IFAS que fueron aprobados por Setena, los cuales se componen de tres elementos, llámese: Índices de Fragilidad Ambiental que se refiere al diagnóstico del territorio, Análisis

de Alcance Ambiental que es donde se identifica los sectores que presentan conflictos y con el diagnóstico ambiental se plantean medidas de mitigación y el Reglamento de Desarrollo Sostenible.

Sr. José Fernando Méndez consulta si los IFAS, se deben actualizar, a lo que el Sr. Miguel Cortés responde que no, únicamente se le realiza los ajustes correspondientes al Análisis de Alcance Ambiental.

Menciona que el Alcance Ambiental, es donde se determina el tratamiento que se le va a dar a esas zonas frágiles identificadas, por lo que al plan regulador se le debe agregar el mapa de zonificación. Agrega que el Reglamento de Desarrollo Sostenible es un insumo previo que debe utilizar el consultor para adecuarlo a la propuesta. Comenta que la generación de los mapas IFAS, se componen de la siguiente manera:



AUDITORIA INTERNA Municipalidad San Pablo de Heredia

Como se obtiene el mapa de IFA Integrado?

A partir del mapa de IFA Integrado se definen cinco categorías:

1. IFA muy alto (Zona I)
2. IFA alto (Zona II)
3. IFA moderado (Zona III)
4. IFA bajo (Zona IV)
5. IFA muy bajo (Zona V)

Cada categoría de IFA **puede ser subdivida en subzonas cuando compartan factores limitantes comunes o vinculados**.

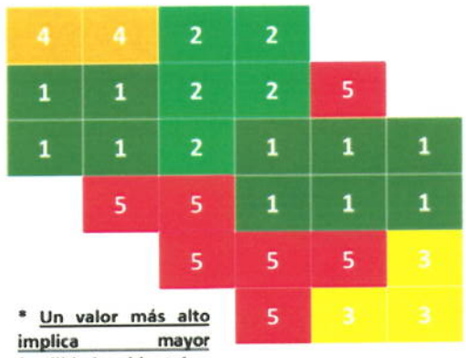
Cada zona o subzona de IFA debe contener una **lista de atributos ambientales positivos y negativos** que favorecen o limitan el desarrollo de actividades humanas.

[redacted]

Señala que dichos ejes están compuestos de distintas variables con un determinado valor que al final se suman para conocer cuál es la fragilidad ambiental del territorio. Aclara que los IFAS por si mismos no definen alturas, ni capacidad de carga, ni densidades y menos usos convenientes, únicamente hace una indicación de donde se podría tener un problema. En la siguiente diapositiva se muestra la clasificación de cada eje temático.

Como se obtienen los mapas de cada eje temático?

1. **Se califica la aptitud de cada variable en 5 rangos**:
    1. Muy alta
    2. Alta
    3. Moderado
    4. Baja
    5. Muy baja
2. **Se utilizan como guía las tablas del Anexo 2 del Manual**.
3. **Cada variable debe tener limitantes y potencialidades técnicas asociadas**



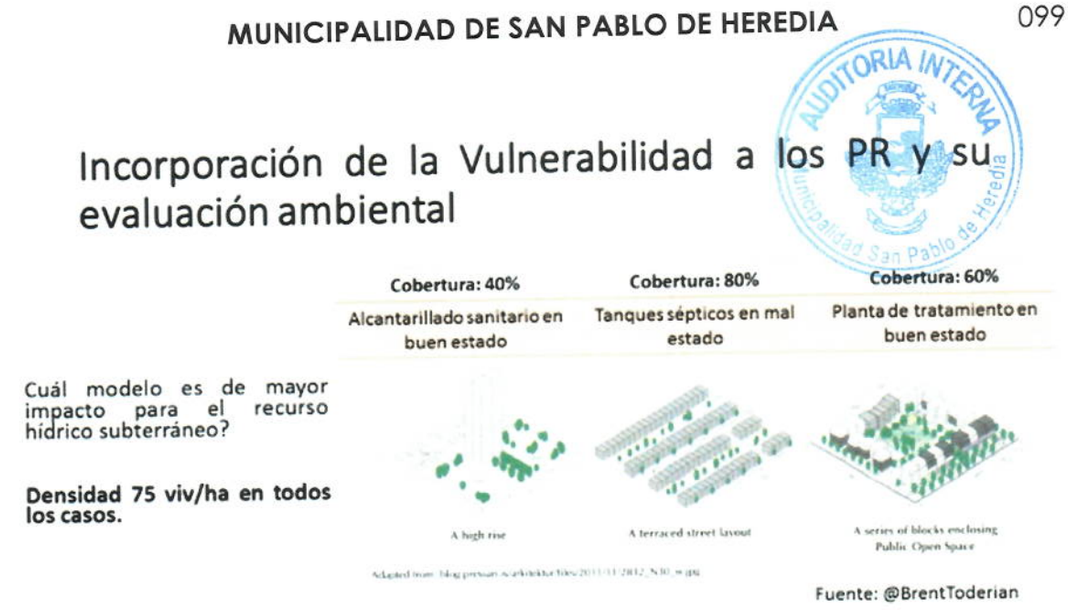
* Un valor más alto implica mayor fragilidad ambiental

[redacted]

Expresa que una zona sea de fragilidad baja no implica que se pueda hacer lo que quiera, ya que hay que tomar en cuenta otros criterios económicos, sociales, etc.

Comenta que el objetivo es proponer que en el Reglamento de Desarrollo Sostenible no se considere la densidad ni el tamaño mínimo del lote, ya que no implican ninguna afectación para los mantos acuíferos y que se tomen en cuenta solamente las variables de cobertura y sistema de tratamiento, tal y como se muestra en la siguiente diapositiva.

AUDITORIA INTERNA Municipalidad San Pablo de Heredia



Sr. José Fernando Méndez consulta si el INVU autoriza dichas variaciones, a lo que el Sr. Miguel Cortés responde que administrativamente esa es la gestión que se debe realizar. Expresa que en varios países no se toma en cuenta la densidad, solamente el Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo (CAS).

Sr. José Fernando Méndez consulta que ha cumplido la empresa consultora a cabalidad con los términos de referencia.

Sr. Miguel Cortés responde que de los cinco componentes que menciono anteriormente, únicamente presentaron la propuesta de componente normativo y de las etapas anteriores que eran recopilación de datos, diagnóstico y pronóstico, solamente está pendiente que ajusten el pronóstico de acuerdo a las observaciones realizadas tanto por esta Comisión como por el equipo técnico municipal, agrega que le solicitó al Consorcio que realizaran un resumen ejecutivo de los principales hallazgos.

Sr. José Fernando Méndez indica que le gustaría analizar dichos informes en Comisión para determinar que las observaciones fueron tomadas en cuenta.

Sr. Miguel Cortés comenta que levanto un check list para verificar que efectivamente se hayan cumplido dichas observaciones. Aclara que la Comisión Técnica es quien aprueba finalmente los informes, esto atendiendo las directrices de Mideplan.

Sr. Allan Alfaro menciona que no vería problema en que esta Comisión también se pronuncie sobre los informes anteriores.

Sr. José Fernando Méndez indica que el Código Municipal, le otorga potestades al Concejo Municipal para aprobar o rechazar cualquier documento.

Sr. Miguel Cortés comenta que el contrato posee un punto débil, ya que quedo establecido que únicamente se puede aplicar una sanción en el caso que el primer informe se haya presentado tarde, por lo que considera que al menos se les debe realizar un llamado de atención, ya que a la fecha solamente han presentado el 20% de los informes. Señala que se le realizó consulta a Mideplan sobre el atraso de dichos documentos y la recomendación fue que se realice una ampliación del contrato hasta el mes de enero de 2019. Agrega que los desembolsos del pago se realizan de acuerdo a la entrega satisfecha de cada informe.

Sr. José Fernando Méndez indica que tiene observaciones puntuales en cuanto a este cuarto informe, primero que los reglamentos adjuntos mencionan otros reglamentos que no son aportados, por lo que considera que se deben solicitar los mismos.

Procede a dar lectura del artículo N° 17 del Reglamento General del Plan de Ordenamiento Territorial,

> ***Artículo 17. Prácticas Incentivables.*** *La Municipalidad establecerá mediante reglamento específico y de conformidad con lo indicado en el presente artículo, los incentivos aplicables, en la forma de mayores aprovechamientos urbanísticos, simplificación de trámites o bien cualquier otra condición favorable para la construcción de los proyectos a ser desarrollados en las áreas de renovación urbana. Estas prácticas incentivables serán incluidas como parte de los lineamientos urbanísticos definidos por la Municipalidad, para ser implementadas en los proyectos a realizarse en las áreas de renovación urbana. Dichos incentivos podrán adoptar las siguientes modalidades, o ser otorgados por las siguientes prácticas, aunque no estarán limitadas a estas:*
>
> *a) Integración de predios que permita un uso más intensivo del suelo b) Donación de terrenos a la municipalidad c) Restauración de inmuebles patrimoniales d) Por mayores cesiones de espacio público*
>
> *e) Por integrar cauces de ríos y quebradas al proyecto f) Por proveer vías de alta calidad peatonal y paisajística g) Por construir proyectos de uso mixto, que incluya vivienda en áreas centrales de las ciudades, o bien convertir un uso no residencial en residencia o de uso mixto en áreas centrales de las ciudades. h) Por construir equipamiento social de educación o salud donde no se presente la oferta i) Por eliminar actividades no permitidas o no conformes o bien condicionadas j) Por cambiar el uso del suelo para la instalación de equipamiento social k) Por la implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua, entre otros.*

Sr. José Fernando Méndez señala que en todo el párrafo leído no se mencionaron cuáles son esas prácticas incentivables, lo cual considera que es responsabilidad del equipo consultor.

Sr. Miguel Cortés comenta que al ser un reglamento general no se detalla mucha información, por lo que esperaría que el Plan Regulador contenga todos los instrumentos correspondientes.

Sr. José Fernando Méndez indica que el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, se refiere mucho al reajuste de terrenos, sin embargo considera que no profundizan en otros métodos.

Sr. Miguel Cortés comenta que efectivamente los reglamentos son muy genéricos, sin embargo el Consorcio tenía que cumplir con el plazo de entrega porque si no de lo contrario se les cobrada una multa.

Sr. José Fernando Méndez señala que el artículo N° 21 del reglamento citado, hace referencia a unas guías técnicas, sin embargo no las observo en los anexos, por lo que le gustaría que se le haga la observación al equipo consultor.

Expresa que el artículo N° 24 de dicho reglamento también menciona que la elaboración de otro reglamento para el procedimientos de los bancos de tierra, misma que tampoco está siendo aportada.

Sr. Miguel Cortés comenta que inicialmente deben establecer cuáles son esas áreas receptoras, lo cual debe estar alineado con el reglamento de zonificación. Expresa

por la disconformidad del contenido del informe, recomendaría que esta Comisión no se pronuncie al respecto.

Sr. José Fernando Méndez propone el siguiente acuerdo:

CONSIDERANDO

1. Oficio MSPH-DCU-PT-NI-012-2018, suscrito por el Sr. Miguel Cortés Sánchez, Jefe Sección, Planificación y Ordenamiento Territorial, donde remite el IV informe Parcial presentado por el Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño sobre la elaboración del Plan Regulador del cantón.

2. Acuerdo municipal CM 504-18 adoptado en la sesión ordinaria N° 39-18 celebrada el día 24 de setiembre de 2018, mediante el cual, se remite el oficio citado a la Comisión Especial del Plan Regulador para que realice el análisis que corresponda.

3. Que se considera que los reglamentos aportados en este informe no se ajustan al proceso de análisis que se ha venido realizando en la formulación del plan regulador, siendo los mismos para una escala territorial distinta a la del cantón de San Pablo de Heredia.

4. Que los reglamentos aportados refieren a otros instrumentos normativos que no se adjuntan a la propuesta, por lo que se considera que deben formar parte de la misma.

5. Que el componente normativo aportado no cuenta con los reglamentos de zonificación ni el mapa oficial, mismos que son obligatorios de conformidad con la Ley de Planificación Urbana.

6. Que el componente normativo aportado en este informe de propuesta representa menos del 20% de los componentes que deberían conformar la misma, faltando el componente modelo de ocupación del suelo, componente estratégico, propuesta de estructura organizacional y las guías de aplicación del plan.

ESTA COMISIÓN ACUERDA

I. Instruir a la Administración Municipal para que reprenda al Consorcio Rojas y Solano dada la inconformidad que plantea esta comisión por el contenido del IV Informe Parcial y proceda a aplicar la multa que corresponda en atención al incumplimiento con los términos de referencia.

II. Remitir las observaciones planteadas por esta Comisión a la Administración Municipal con el afán de que sean consideradas por la Comisión de Supervisión Técnica del gobierno local.

III. Indicar al equipo consultor y a la Comisión de Supervisión Técnica del municipio que las observaciones adicionales a la propuesta serán remitidas una vez el consultor envíe el IV Informe Parcial completo de conformidad con los términos de referencia de la contratación.

ACUERDO UNÁNIME Y DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO N° 03-18

Acuerdo con el voto positivo de los miembros

I. José Fernando Méndez Vindas
II. Julio Benavides Espinoza
III. Allan Alfaro Arias

IV. Miguel Cortés Sánchez

Sr. José Fernando Méndez consulta si es posible aplicarle una multa al equipo consultar por la presentación de informes incompletos.

Sr. Miguel Cortés indica que planteará dicha consulta a Mideplan. Expresa que por tal motivo, no le había dado trámite a los reglamentos mencionados hasta tanto no presentarán el diagnóstico corregido, esto como una medida de presión, ya que es uno de los documentos más importantes.

Sr. José Fernando Méndez propone el siguiente acuerdo:

CONSIDERANDO

I. Oficio MSPH-DCU-PT-NI-012-2018, suscrito por el Sr. Miguel Cortés Sánchez, Jefe Sección, Planificación y Ordenamiento Territorial, donde remite el IV informe Parcial presentado por el Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño sobre la elaboración del Plan Regulador del cantón.

II. Acuerdo municipal CM 504-18 adoptado en la sesión ordinaria N° 39-18 celebrada el día 24 de setiembre de 2018, mediante el cual, se remite el oficio citado a la Comisión Especial del Plan Regulador para que realice el análisis que corresponda.

III. Que en los espacios de revisión y análisis de los informes que debe presentar el consultor de conformidad con los términos de referencia surgen dudas y observaciones que pueden ser aclarados por el equipo consultor en el mismo momento de las discusiones que lleva a cabo esta Comisión.

IV. Que es necesario que el equipo consultor brinde una explicación del trámite de las observaciones realizadas a informes previos, la corrección de los mismos y la presentación de pendientes a la fecha.

ESTE CONCEJO MUNICIPAL ACUERDA

Instruir al Consorcio Rojas y Solano S.A., Laboratorio y Diseño, para que en las próximas reuniones que lleve a cabo la Comisión Especial del Plan Regulador, se cuente con la presencia de algún consultor, esto con el objetivo que se puedan aclarar todas aquellas dudas que se generen en el momento.

ACUERDO UNÁNIME Y DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO N° 04-18

Acuerdo con el voto positivo de los miembros

I. José Fernando Méndez Vindas
II. Julio Benavides Espinoza
III. Allan Alfaro Arias
IV. Miguel Cortés Sánchez

Sr. José Fernando Méndez indica que convocará a reunión el próximo jueves 18 de octubre a las 4:15 pm en el salón de sesiones para analizar el informe de diagnóstico.

Capítulo IV. Estudios técnicos que atañen a la Comisión

- No hubo

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

- No hubo

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

- No hubo

Capítulo VII. Cierre de la sesión

AL SER LAS DIECISIETE HORAS CON TREINTA Y OCHO MINUTOS DEL DÍA VEINTISIETE DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISION ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR NÚMERO CERO CINCO-DIECIOCHO.

Sr. José Fernando Méndez Vindas
Presidente de la Comisión

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

última línea