


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:** 07-18**FECHA DE LA REUNIÓN:** Jueves 25 de octubre de 2018.**ELABORADO POR:** María José Esquivel Bogantes.**FECHA DE ELABORACIÓN:** Viernes 26 de octubre de 2018.**HORA DE INICIO:** 4:27 pm**HORA DE FINALIZACIÓN:** 5:30pm**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	
María José Esquivel Bogantes	Asistente Secretaria Concejo Municipal	

ACTA COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR No. 07-18

ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR NÚMERO CERO SIETE DIECIOCHO, CELEBRADA EL DÍA VEINTICINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON VEINTISIETE MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES:

Regidores Municipales:

- Sr. José Fernando Méndez Vindas, (Presidente)

Representantes de la comunidad:

- Sr. José Rogelio López Mora
- Lic. Fernando Corrales Barrantes

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
- Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Departamento de Desarrollo y Control Urbano

Representantes de la Asociación de Desarrollo de la Urbanización del María Auxiliadora

- Sr. Joaquín Calivá Esquivel
- Sra. Ana Isabel Gamboa
- Sra. Mercedes Vargas Pacheco
- Sra. Zaida Chaves Solano
- Lucila Garro Bogantes

Representante del Consorcio Rojas y Solano

- Sr. Mario Arce Guillen

Apoyo secretarial:

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

Ausentes

- Sr. Julio César Benavides Espinoza, con justificación

COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR**SESIÓN ORDINARIA N° 07-18****25-10-2018****Capítulo I. Comprobación del quórum****Capítulo II. Aprobación del acta N° 05-18 y 06-18****Capítulo III. Correspondencia**



1 **Capítulo IV.** Estudios técnicos que atañen a la Comisión

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

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

5 **Capítulo VII.** Cierre de la sesión

6

7

8 **Capítulo I.** Comprobación del quórum

9 Sr. José Fernando Méndez indica que se encuentran ausentes los señores
10 Fernando Corrales Barrantes y Julio Benavides Espinoza, quienes con antelación
11 justificaron su ausencia.

12 **Capítulo II.** Aprobación del acta N° 05-18 y 06-18

13 **Acta N° 05-18**

14

15 Dicha acta queda pendiente, debido a que no se encuentra presente el Sr. Julio
16 Benavides Espinoza, quien participo en la reunión.

17

18 **Acta N° 06-18**

19

20 ✓ Ratificada

21

22 **Capítulo III.** Correspondencia

23

24 No hubo

25

26 **Capítulo IV.** Estudios técnicos que atañen a la Comisión

27

28 No hubo

29

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

31 Sr. José Fernando Méndez procede a dar lectura al acuerdo N° 04-18 adoptado por
32 esta Comisión, el cual versa:



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR



OFICIO MSPH-CEPL-ACUER-04-18

San Pablo de Heredia, Viernes 18 de octubre de 2018

Señora
Dra. Doris Trejos Solórzano
Presidenta de la Asociación de Desarrollo de la Urbanización María Auxiliadora

Estimado señora:

Para su conocimiento y fines consiguientes me permito transcribir acuerdo adoptado por esta Comisión, el cual versa:

**COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR DE SAN PABLO DE HEREDIA
SESIÓN ORDINARIA 06-18 CELEBRADA EL DÍA DIECIOCHO DE OCTUBRE
DEL 2018 A PARTIR DE LAS DIECISEIS HORAS CON VEINTIOCHO MINUTOS**

CONSIDERANDO

- I. Nota recibida vía correo el día 11 de junio de 2018, suscrita por la Dra. Doris Trejos Solórzano, Presidenta de la Asociación de Desarrollo de la Urbanización María Auxiliadora, solicitando audiencia con la Comisión Local de Planificación para plantear problemas que acontece a los vecinos de dicho Residencial.
- II. Acuerdo municipal CM 324-18 adoptado en la sesión ordinaria N° 25-18 celebrada el día 18 de junio de 2018, mediante el cual, se remitió la nota citada a la Comisión Especial del Plan Regulador para su valoración.
- III. Que se le aclara a la suscrita que esta Comisión está enfocada en el tratamiento de temas atinentes al futuro plan regulador, por lo que el enfoque que se le dará al caso de su interés será en función que sea considerado como un insumo importante en la formulación de dicho instrumento.

ESTE COMISIÓN ACUERDA

- I. Conceder la audiencia solicitada para la sesión ordinaria a celebrarse el día jueves 25 de octubre de 2018, a las 4.15 pm en el salón de sesiones del Concejo Municipal, el cual se ubica en la planta baja de la Biblioteca Municipal de San Pablo de Heredia.



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
COMISIÓN ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR



- II. Informar a la Sra. Doris Trejos, que de no haber confirmado la asistencia a la sesión una semana antes, se procederá con la cancelación de la misma.

ACUERDO UNÁNIME Y DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO N° 04-18

Acuerdo con el voto positivo de los miembros

- I. José Fernando Méndez Vindas
- II. Fernando Corrales Barrantes
- III. José Rogelio López Mora
- IV. Allan Alfaro Arias
- V. Santiago Baizán Hidalgo
- VI. Miguel Cortés Sánchez

Sra. María José Esquivel Bogantes
Asistente Secretaría Concejo Municipal



C/c: Archivo

1

2 Sr. José Fernando Méndez inicia comentando acerca de la conformación de los
3 grupos de trabajo que se encargan de analizar todos los informes relacionados con
4 la construcción del Plan Regulador del cantón, el primero de ellos es la Comisión
5 Técnica de Supervisión, que la integran colaboradores municipales y es donde se
6 aportan insumos importantes, a su vez se llevan a cabo talleres con distintas
7 comunidades para recolectar datos, posteriormente se crea esta Comisión que es
8 conformada por dos regidores propietarios, dos representantes de la ciudadanía y
9 tres funcionarios de planta administrativa, esto apegándose a lo establecido en los
10 artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y su reglamento. Les cede el uso
11 de la palabra a los vecinos para se refieran a la solicitud presentada.

12 Sr. Joaquín Calivá da las buenas noches, expresa que como asociación y vecinos
13 de la Urbanización del María Auxiliadora, a través de los años se han presentado
14 algunos problemas con los permisos de los usos de suelo que no han sido
15 exclusivamente residenciales, sino más bien para fines comerciales, por lo que les

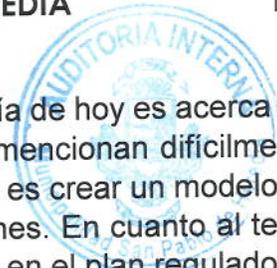
1 gustaría saber cómo está el tema de la zonificación residencial y que se ha
2 considerado sobre el uso de suelo mediante el plan regulador.

3 Sr. Mario Arce comenta que analizando la nota que se suscribió, considera
4 importante primero entender que existen dos figuras asociadas en derecho que se
5 denomina derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas, donde su
6 fundamento se encuentra en el artículo 34 de la Constitución Política, que indica
7 que a ninguna persona se le puede aplicar retroactivamente la ley, señala que hace
8 referencia a este tema porque a la hora de plantear la aprobación de un plan
9 regulador suelen surgir dudas sobre las modificaciones de lo existente, por lo que
10 en ese sentido es muy importante aclarar que este instrumento una vez aprobado
11 va a establecer una normativa específica, es decir va generar zonificación. Comenta
12 que hace algunos años, le correspondió realizar un estudio para la Municipalidad de
13 Desamparados, precisamente por dudas que había con casos similares, donde se
14 logró confirmar que el plan regulador debe respetar lo usos de suelos preexistentes.
15 Agrega que los permisos de construcción que se tramiten durante el proceso de la
16 elaboración del plan, deben ser revisados una última vez a partir de la norma recién
17 aprobada, porque lo que marque y determina el momento en que la situación jurídica
18 se consolida en materia urbana es la licencia constructiva, lo cual se ejecuta
19 acatando pronunciamientos emitidos por la Procuraduría General de la República
20 y la Sala Constitucional. En caso que un local comercial no cumpla con ninguna de
21 las normas y si son construcciones o actividades preexistentes, reciben una
22 denominación general que se encuentra en todos los planes reguladores que son
23 "usos no conformes preexistentes", por lo que aun en el caso que en el plan se
24 establezca que en dicha comunidad solamente se va a permitir actividades
25 residenciales y de comercio de proximidad como por ejemplo: panaderías,
26 farmacias, entre otros y se excluye el uso institucional educativo, no significa que el
27 colegio se pueda movilizar, ya que desde hace varios años ha estado funcionando
28 y el momento para haber valorado todos los inconvenientes que esto iba a generar
29 a la comunidad tenía que haber sido considerado en el permiso de construcción.

30 Sra. Mercedes Vargas consulta que sucede si los permisos fueron otorgados sin
31 atender las manifestaciones de los vecinos.

32 Sr. Mario Arce indica que los permisos pueden ser anulados pero se debe demostrar
33 ante el Tribunal Contencioso Administrativo, que hubo una mala fe en la adquisición,
34 lo cual es un tema bastante complicado. Aclara que lo que se va a crear partir del
35 plan regulador es un nuevo orden hacia lo que viene, lo que ya se aprobó y se
36 construyó en este momento son derechos adquiridos y situaciones jurídicas
37 consolidadas. Considera que las acciones que se podría implementar es que si al
38 día de hoy es un uso que está generando problemas, el tema de expansión de la
39 superficie debe ser vista con mucho cuidado por la Administración Municipal, ya que
40 se debe tener claro el panorama normativo, por lo que debe valorar la pertinencia
41 de generar eventualmente una especie de moratorio o un plazo adicional para definir
42 cómo se puede tratar este tema. En cuanto a los demás problemas que señalan los
43 vecinos, que son el tema de ruido y el uso vialidad de ciertas calles, en el plan
44 regulador si se puede generar normativa y actualmente pueden acudir a las
45 instituciones correspondientes, para que recomiende las medias que correspondan.

46 Sra. Ana Isabel Gamboa señala que el ruido es excesivo y su casa que se ubica a
47 la par del colegio es aún más tedioso. Adicional a ello expresa que siempre tiene
48 problemas con el estacionamiento de los carros frente a su cochera, generándole
49 molestias para salir de su vivienda, así como problemas en su salud, esto por la
50 contaminación de humo que generan los automóviles y las busetas durante todo el
51 día.



- 1 Sr. José Fernando Méndez aclara que el conversatorio del día de hoy es acerca del
2 futuro plan regulador, ya que sobre los problemas que se mencionan difícilmente
3 esta Comisión pueda actuar al respecto. Lo que se pretende es crear un modelo de
4 ciudad para evitar que a futuro se presenten estas situaciones. En cuanto al tema
5 vial, externa que le gustaría conocer las posibles soluciones en el plan regulador.
- 6 Sr. Miguel Cortés saluda a los presentes, comenta que es el encargado de otorgar
7 los certificados de uso de suelo y además es quien le da seguimiento a todo lo
8 concerniente con el plan regulador. Les consulta a los vecinos como visualizaban
9 su barrio a futuro, considerando que se ha convertido en un sector muy atractivo
10 para el comercio.
- 11 Sra. Mercedes Vargas indica que es claro que esta Comisión atiende temas
12 relacionados con el futuro plan regulador, sin embargo considera que en dicho
13 instrumento se debe tomar en cuenta los problemas que se presentan actualmente
14 en las comunidades. En cuanto a la consulta planteada por el Sr. Cortés, señala
15 que si la Municipalidad les brinda el apoyo respectivo, visualizan su comunidad
16 como una zona tranquila para vivir de lo contrario sería todo un caos. Expresa que
17 al principio de la reunión se mencionaba que esta comisión la integra un
18 representante de cada distrito, por lo que le gustaría conocer la persona encargada,
19 así como la metodología de las convocatorias de los encuentros.
- 20 Sr. José Fernando Méndez indica que el representante del distrito de San Pablo es
21 el Sr. José Rogelio López Mora, quien participa únicamente en la validación de cada
22 informe. En cuanto al tema de los encuentros señala que el primero de ellos, se
23 llevó a cabo en el salón comunal de la Urbanización María Auxiliadora.
- 24 Sr. Joaquín Calivá consulta a que se refiere el término de potencialidades que
25 podría tener dicha comunidad, a lo que Sr. José Fernando Méndez responde que
26 son todas aquellas actividades comerciales que se pueden desarrollar, esto siempre
27 y cuando se tome en cuenta la opinión de los ciudadanos.
- 28 Sr. Zaida Chaves externa que desconoce las convocatorias que se han realizado.
29 Agrega que han presentado infinidad de quejas ante la Municipalidad pero nunca
30 se les ha atendido.
- 31 Sr. Joaquín Cavilá comenta que el propósito de cada uno de los presentes es poder
32 vivir en paz, ya que cuando adquirieron sus viviendas lo hicieron con ese propósito.
- 33 Sra. Lucila Garro menciona que les causa curiosidad como la Sra. Aracelly Salas,
34 Ex alcaldesa Municipal, otorga un permiso sin tomar en cuenta la recomendación
35 que en su momento externo el Sr. Miguel Cortés.
- 36 Sra. Zaida Chaves señala que inicialmente los vecinos estuvieron de acuerdo pero
37 para la construcción de un hogar para madres solteras, sin embargo años después,
38 compraron dos viviendas para ampliar el colegio, lo cual se realizó sin los permisos
39 municipales correspondientes. Agrega que es injusto que ya no puedan vivir en sus
40 hogares tranquilos y más aún cuando ya son adultos mayores.
- 41 Sra. Ana Isabel Gamboa externa que ha sufrido dos infartos cerebrales y en uno de
42 ellos, la ambulancia no pudo pasar, ya que había vehículos estacionados en ambos
43 lados de la calle, misma que mide 8 metros, siendo esta dimensión no apta para la
44 ubicación de un centro educativo.
- 45 Sr. Mario Arce externa que el taller en dicha comunidad se llevó a cabo el día 25 de
46 enero del presente año, en el salón comunal de 6.00 pm a 8:00 pm, lo cual fue
47 comunicado mediante redes sociales, volantes, correos y anuncios en las misas,
48 donde hubo una serie de manifestaciones muy concretas relacionadas al

1 funcionamiento de dicho colegio. Externa que los días 05 y 06 de noviembre se
2 tienen programados dos encuentros ciudadanos y usualmente para el distrito
3 primero, por conveniencia, cercanía y facilidad, se realizan en la Casa de la Cultura,
4 sin embargo se puede plantear que sea nuevamente en el salón comunal, donde se
5 puede tratar a detalle cada inconveniente que se presenta en dicha comunidad, para
6 que sean tomados en cuenta en la propuesta de zonificación. En cuanto a la visión
7 o potencialidades de la Urbanización, externa que se refiere a que dicha zona se
8 presta para uso mixto es decir a uso residencial y comercial pero que le generen
9 una mejor calidad de vida a los vecinos de la comunidad y no que le vengán a
10 entorpecer. Agrega que es importante que un barrio no quede únicamente
11 sectorizado en una sola población, siempre y cuando tratando que las poblaciones
12 y demografías sean compatibles, lo cual no es un ejercicio fácil pero se puede tratar
13 de resolver. Señala que el plan regulador quienes lo hacen son los vecinos, por lo
14 que se insiste tanto a que participen de las actividades que se llevan a cabo, esto
15 con el objetivo que el plan regulador se relacione con los intereses y con las
16 necesidades que se puedan tener actualmente así como a futuro para generar una
17 pauta en el modelo de ciudad. Sobre el problema concreto del colegio, menciona
18 que inicialmente se debe revisar la patente de funcionamiento y al ser renovales
19 implica que mediante el plan regulador, se pueden establecer nuevos requisitos
20 urbanos, lo cual puede generar que el colegio realice una inversión para le evite
21 inconvenientes a los vecinos, como por ejemplo: instalar vidrios de seguridad,
22 además se puede establecer otros tipos de regulaciones en cuanto a las
23 actividades, como es la viabilidad en zonas residenciales que bloquean el paso de
24 vehículos, lo cual es un tema que se le debe dar seguimiento y esto será
25 responsabilidad de la Administración Municipal. En relación al término de buena fe,
26 expresa que significa que cuando se tramita cualquier permiso, las actividades son
27 avaladas bajo el marco jurídico vigente y en este cantón rige una normativa muy
28 general que son los reglamentos nacionales de desarrollo urbano del INVU, la Ley
29 de Planificación Urbana y el Plan GAM, que es un instrumento que establece las
30 zonas de protección, urbana, industrial, etc., generando que no existan parámetros,
31 por lo que en el año 1968, se previó que las Municipalidades tuvieran planes
32 reguladores. Señala que en caso que el colegio no cuente con los permisos de
33 construcción, se puede moler, ya que con la Ley de Construcciones del año 1949,
34 que es el precedente más antiguo de la legislación urbana, establece que cuando
35 alguien construye sin permisos aplica la demolición, sin embargo este tema,
36 conlleva la revisión de expedientes, siempre y cuando así lo desee la Administración
37 Municipal.

38 Sra. Lucila Garro consulta si hubo permisos de construcciones para todas las
39 edificaciones que se han llevado a cabo en el colegio.

40 Sr. Miguel Cortés indica que el tema que ha tratado es únicamente relacionado al
41 uso del suelo que es previo al permiso de construcción. Externa que
42 constantemente tramitan solicitudes de usos de suelos para otras edificaciones, sin
43 embargo al direccionarlos a los requisitos que establece el Reglamento de
44 Construcciones, no le dan continuidad al trámite, específicamente porque no
45 recolectan el porcentaje de las firmas de los vecinos que exige la normativa.

46 Sr. Mario Arce comenta que es importante aclarar que fue contratado con el
47 propósito de elaborar un instrumento de planificación urbana, no así para revisar
48 expedientes de construcción y menos para emitir criterios jurídicos, ya que son
49 funciones totalmente administrativas, por lo que insta a los vecinos a que acudan a
50 dicha instancia y realicen las gestiones que consideren pertinentes. Agrega que en
51 el plan regulador se establecerán todas las normas de demolición, siendo también
52 responsabilidad de la administración aplicarlas.

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

3 **Capítulo VII.** Cierre de la sesión

4 AL SER LAS DIESETE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA VEINTICINCO
5 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SE DA POR FINALIZADA LA
6 SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISION ESPECIAL DEL PLAN REGULADOR
7 NÚMERO CERO SIETE-DIECIOCHO.

8

9 Sr. José Fernando Méndez Vindas

Sra. María José Esquivel Bogantes.

10 Presidente de la Comisión

Asistente Secretaría del Concejo Municipal

11

última línea

