



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

SESION EXTRAORDINARIA NO. 023-2021

PERIODO 2020-2024

1
2
3
4 Celebrada a las diecisiete horas con treinta minutos del día jueves 08 de abril del año 2021, en la
5 Sala de Sesiones de la Municipalidad de Poás, con la asistencia de los señores miembros del
6 Concejo Municipal, Periodo 2020-2024:

MIEMBROS PRESENTES:

7
8
9
10 **PRESIDENTE MUNICIPAL:** Marvin Rojas Campos, de forma presencial.

11
12 **VICEPRESIDENTE MUNICIPAL:** Gloria Elena Madrigal Castro de forma virtual

13
14 **REGIDORES PROPIETARIOS:** Margot Camacho Jiménez; Tatiana Bolaños Ugalde y Marco
15 Vinicio Valverde Solís, de manera virtual

16
17 **REGIDORES SUPLENTE:** Ingrid Gisella Murillo Alfaro; María Gabriela Cruz Soto; Katia
18 Villalobos Solís; Carlos Mario Brenes Meléndez y José Ignacio Murillo Soto de forma virtual.

19
20 **SINDICOS PROPIETARIOS:** Luis Alberto Morera Núñez, distrito San Pedro; José Luis Amado
21 Quesada Ugalde, distrito San Juan, Heriberto Salazar Agüero, distrito San Rafael de forma virtual
22 y Xinia Salas Arias distrito de Sabana Redonda de forma virtual.

23
24 **SINDICOS SUPLENTE:** Isabel Morales Salas, distrito San Juan, y Charles Yoseth Suárez
25 Álvarez, distrito de Carrillos, de forma virtual; María Lenis Ruiz Víquez, distrito San Rafael y
26 Carlos Luis Steller Vargas distrito de Sabana Redonda, de forma presencial.

27
28 **ALCALDIA MUNICIPAL: PRESENTES:** Heibel A. Rodríguez Araya, Alcalde Municipal
29 **AUSENTE:** Emily Rojas Vega, Vicealcaldesa Primera Vicealcaldesa y Fernando Miranda Sibaja,
30 Vicealcalde Segundo.

31
32 **SECRETARIA A.I. DEL CONCEJO MUNICIPAL:** Roxana Chinchilla Fallas

MIEMBROS AUSENTES

33
34
35
36 **SINDICOS PROPIETARIOS:** Flora Virginia Solís Valverde.

37
38 **SINDICOS SUPLENTE:** Margarita Murillo Morales.

INVOCACIÓN

39
40
41
42 El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos, inicia la sesión dándoles la bienvenida a todos los
43 miembros de éste Gobierno Municipal, al Alcalde, Regidores Propietarios y Suplentes, Síndicos
44 propietarios y suplentes; así como Roxana Chinchilla Fallas Secretaria de éste Concejo Municipal
45 al Ing. Eduardo Vargas Rodríguez de Informática, funcionarios de ésta Municipal. Asimismo, a
46 los señores que nos visitan el día de hoy MSc. José María Gutiérrez Miloro y el Lic. Mauricio
47 Méndez Zeledón, presentes tanto virtual como presencial en esta Sala de Sesiones; y a todas
48 aquellas personas que nos siguen a través de Facebook de la Municipalidad.



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 Como es la sana costumbre vamos a iniciar dándoles gracias a Dios, elevando una oración ante
2 Dios nuestro Señor Jesucristo, a cargo de la regidora Margot Camacho Jiménez: en el nombre del
3 Padre, del Hijo y del Espíritu Santo. Señor asno instrumento de tu paz; que donde haya odio
4 pongamos amor; que donde haya ofensa, perdón; donde haya duda, fe; donde haya desesperanza,
5 esperanza; donde haya tinieblas llevemos luz; donde haya tristeza llevemos alegría. O divino
6 Maestro, que no busque yo tanto ser consolado como consolar; ser comprendido como comprender,
7 ser amado como amar; porque donde se recibe y personando es como somos perdonados; y
8 muriendo asimismo se nace a la vida eterna. AMEN AMEN AMEN
9

10 **ARTÍCULO UNICO**
11 **CONCLUSIÓN DEL PROCESO DE REVISIÓN DE LAS**
12 **PROPUESTAS ELABORADAS POR LA UNA -**
13 **I PARTE SOBRE PROYECTO PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE POÁS**
14 **Y II PARTE A SOLICITUD DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**
15

16 El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos, comenta: vamos a escuchar a los profesionales que
17 fueron contratados por la Administración de ésta Municipalidad sobre las propuestas elaboradas
18 por la UNA sobre el Plan Regulador del Cantón de Poás, quien realizará la presentación los señores,
19 MSc. José María Gutiérrez Miloro (Aspectos Jurídicos, Estratégicos, Recursos Hídrico y Cambio
20 Climático); y el Lic. Luis Mauricio Méndez Zeledón, (Ordenamiento Territorial y Planificación
21 Urbana), el cual procedo a darles el uso de la palabra.
22

23 El MSc. José María Gutiérrez Miloro, comenta: agradecerles por este espacio, es para nosotros un
24 especial honor estar en esta sesión que consideramos muy importante para el cantón de Poás,
25 porque finalmente se ha logrado que el Plan Regulador con sus documentos, sea una realidad, es
26 decir la elaboración del Plan Regulador tan ansioso esperado durante tanto tiempo, y de la revisión
27 que nos tocó revisar sobre el particular, yo voy a desarrollar unos aspectos muy generales, y los
28 aspectos más particulares van a hacer objeto de la presentación específica, la cual consideramos
29 que traemos buenas noticias, la buena noticia es que los documentos entregados por la Universidad
30 Nacional están bastante bien, completos, como todo proceso complejo como lo es el Plan
31 Regulador, siempre tiene ajustes a lo largo de todo el recorrido de las etapas, esta no es la
32 excepción, hay algunas cosas que nosotros recomendamos que se le pida a la Universidad Nacional,
33 para que se corrijan, pero son elementos menores, no hay nada sustancial gracias a Dios, de manera
34 que podemos informar en términos generales que los documentos son idóneos, son el punto de
35 partida para iniciar el proceso de tramitología que marca la Ley de Planificación Urbana, que sería
36 la tramitología, que una vez que se hagan las correcciones por parte de la UNA, estimamos van
37 alrededor que en un mes pueden estar realizadas esas correcciones, y a partir de ahí se iniciaría el
38 proceso de construcción de la audiencia pública en el cantón y una vez aprobada la audiencia
39 pública atendiendo las observaciones que los vecinos y las fuerzas vivas del cantón realicen, se
40 procederá con el proceso del tramite ante el INVU, y oportunamente en el transcurso de todo este
41 proceso, paralelamente la viabilidad ambiental con SETENA, esos serían los grandes momentos
42 del trayecto del Plan Regulador. Pero la buena noticia, en resumen, es que ya el cantón de Poás
43 prácticamente está en un paso milimétrico de estar en la línea de salida, porque ya tendría el
44 instrumento, que es en el mismo proceso legal que se va depurando, evolucionado, que se va
45 ajustando, de acuerdo a las recomendaciones que, de la SETENA en su momento, de acuerdo a lo
46 que digan los vecinos y de acuerdo a la visión de este Concejo Municipal, de la Alcaldía, de que
47 quieren ustedes para su cantón y para su desarrollo. Esta presentación es muy puntual que hemos
48 traído como una primera parte, la misma que se hizo la vez anterior; (Sesión Extraordinaria No.
49 014-2020 celebrada el 19 de noviembre del 2020); no la vamos a repetir, sino que vamos a arrancar
50 del lugar donde se había quedado, para ahora sí culminar el proceso del informe al Concejo



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 Municipal. Si más preámbulo voy a pasarle el uso de la palabra al compañero Mauricio Méndez,
2 de forma tal que vayamos viendo los aspectos más de detalle, repito, sabiendo que son cuestiones
3 menores y que en poco tiempo la UNA puede estar en condiciones de resolverlas, para iniciar
4 nosotros el proceso como se debe.

5
6 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: como dice el MSc. José María Gutiérrez, vamos a
7 tomar como punto de partida, la última lámina de la presentación del año pasado, que era esta
8 secuencia de las actividades subsiguientes, previstas dentro del diagrama de flujo que les había
9 presentado al final, como se indica en el punto 1 y 2:



10
11
12 **14**

ACTIVIDADES SUBSIGUIENTES:

13 Para dar continuidad y concluir el proceso de
14 elaboración del Plan Regulador se deberá:

- 15 **1. Consolidar la entrega del Plan Regulador y los**
16 **estudios IFA por parte de la UNA.**
- 17 **2. Revisar los productos recibidos, ejecutar**
18 **correcciones y editar los productos finales.**
- 19 3. Convocatoria de Audiencia Pública.
- 20 4. Presentación de los estudios IFA a SETENA y
21 seguimiento hasta obtener Viabilidad
22 Ambiental.
- 23 5. Presentación del Plan Regulador al INVU y
24 seguimiento hasta aprobación.
- 25 6. Adopción del Plan Regulador en el Concejo
26 Municipal.
- 27 7. Publicación del Plan Regulador de Poás.

28
29 Sobre los puntos 1 y 2 del cuadro anterior, se consolidó en el pasado mes de febrero, procedimos
30 como parte de nuestra responsabilidad, a revisar los contenidos dentro del alcance que establece la
31 contratación, para determinar si se cumple con todas las condiciones evidentemente contractuales.
32 Esta Segunda Etapa nos lleva a revisar la totalidad de los informes del Plan Regulador y de los
33 estudios de fragilidad ambiental.



SEGUNDA ETAPA

34
35
36
37 **CONCLUSIÓN DEL PROCESO DE**
38 **REVISIÓN DE LAS PROPUESTAS**
39 **ELABORADAS POR LA UNA:**

- 40 **1. ESTUDIOS DE FRAGILIDAD**
41 **AMBIENTAL**
 - 42 **2. PLAN REGULADOR**
43 **CANTONAL**
- 44
45
46
47
48
49
50



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 En el caso de los Estudios de Fragilidad Ambiental, recordemos que esta metodología comprende
2 tres informes, el Estudio de Fragilidad Ambiental, el Análisis de Alcance Ambiental, y el
3 Reglamento de Desarrollo Sostenible, cada uno se analizó de manera independiente. Los que
4 vamos a ver es un resumen de los resultados obtenidos de la revisión, se van a entregar, para los
5 dos temas que vamos a exponer, dos informes ya con el detalle de cada uno de los análisis.

6
7 En el caso de los Estudios de Fragilidad Ambiental, empezamos a decir que, contiene la
8 información de los 4 índices que comprende la metodología, de Geoaptitud y Edafoaptitud,
9 Bioaptitud y Antroaptitud, adicionalmente lo que se llama el Índice de Fragilidad Ambiental. A
10 partir de ese contenido completo, debemos decir en primer lugar, que las correcciones que se habían
11 solicitado para los dos primeros índices, que se habían entregado como informe preliminar,
12 Geoaptitud y Edafoaptitud, esas correcciones aún están pendientes de elaboración, por lo cual aún
13 faltan algunos de los contenidos tanto a nivel de texto como a nivel de mapas, son muy puntuales,
14 pero están pendientes. En el caso del índice de Bioaptitud, que es uno de los índices que hasta ahora
15 pudimos revisar, contiene el mayor porcentaje de las variables que establece el Decreto 32967,
16 básicamente lo que está pendiente es, incorporar en el análisis estas dos variables, desde el punto
17 de vista biótico, el análisis de los Cuerpos de Agua Superficial y las Zonas de Protección a ambos
18 lados, y el factor del Cambio Climático, que forman parte de los contenidos que nos pide ese
19 decreto; además cada uno de los informes tiene que presentar al final una clausula de
20 responsabilidad profesional, estos dos ya los traían, hay que incorporarlo al índice de Bioaptitud.



15

INFORME 1: ÍNDICE DE FRAGILIDAD AMBIENTAL

1. Se recibió el informe completo de parte de la UNA. Contiene: Índice de Fragilidad Ambiental (IFA) + Análisis de Alcance Ambiental (AAA) + Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS).
2. **Índice de Fragilidad Ambiental :**
 - El informe contiene los estudios de diagnóstico, análisis y resultados para los 4 índices.
 - Pendientes las correcciones solicitadas en el informe preliminar (**Geoaptitud y Edafoaptitud**)
 - El índice **Bioaptitud** contiene el mayor porcentaje de las variables (D.E.32967).
 - Pendiente la incorporación de variables: Cuerpos de Agua + Cambio Climático
 - Pendiente firma del profesional responsable

41 El índice de Antroaptitud: comprende un buen porcentaje de las variables que establece la
42 metodología, pero sí requiere incorporar, que no han sido objeto de diagnóstico, que son: el análisis
43 del modelo de Desarrollo Urbano; el índice del Sistema Vial; identificación de zonas de
44 administración especial; análisis del uso actual del suelo; y el análisis de las Áreas de Desarrollo
45 Futuro, o sea son variables que hay que incorporarlas. Y también tiene pendiente la firma del
46 profesional responsable.

47 -----
48 -----
49 -----
50 -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



16

INFORME 1: ÍNDICE DE FRAGILIDAD AMBIENTAL

1. Estudio IFA:
 - El índice **Antropoaptitud** contiene las variables básicas según el D.E. 32967.
 - Pendiente la incorporación de variables:
 - Desarrollo Urbano
 - Vialidad
 - Zonas de Administración Especial
 - Uso actual del suelo
 - Áreas de desarrollo futuro
 - Pendiente firma del profesional responsable

Finalmente le corresponde a la Fragilidad Ambiental Integrada, igual comprende la mayor cantidad de variables que pide el decreto, pero sí requiere incorporar el Análisis de la normativa de planificación vigente, que particularmente importante en el caso de Poás, porque es bastante la normativa que regula los diferentes procesos urbanos del cantón; y luego en este análisis de la normativa de planificación se hace una sobre posición de las diferentes normas y el efecto que tiene sobre el control del desarrollo en el territorio, y el mapa de fragilidad ambiental, producto de esa sobreposición se identifica teóricamente a donde hay ajustes o desajustes entre la normativa y la condición de fragilidad ambiental, producto de la discordancia que haya en esa sobreposición de mapas, si es que se identifica, hay que presentar un Plan de Readequación, que establece la propuesta técnica de cómo, en esa etapa que es aún es preliminar porque es diagnóstico, como debería de adoptarse normativas urbanísticas, que permitan un mejor aproximación, una coincidencia correcta entre la fragilidad ambiental y la normativa urbanística, es como un elemento que ya nos va orientando hacia los elementos que debieran considerarse en el Plan Regulador, si esa inconsistencia se identifica en esa sobreposición de mapas, hay que presentar el Plan de Readequación para que, teóricamente se vaya indicando cuales normas ir considerando para facilitar esa armonización, este es un elemento que falta; finalmente también está pendiente la cláusula de responsabilidad profesional.



17

INFORME 1: ÍNDICE DE FRAGILIDAD AMBIENTAL

1. Estudio IFA:
 - El índice **Fragilidad Ambiental Integrado** contiene la mayor cantidad de variables que solicita el D.E. 32967.
 - Pendiente la incorporación de variables:
 - Análisis de normativa de planificación vigente
 - Plan de Readequación (inconsistencias según montaje)
 - Pendiente cláusula de responsabilidad profesional



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 Informe 2: Análisis de Alcance Ambiental, hay varios elementos, que, Cumple con los contenidos
2 que solicita el D.E. 32967, el cual está completo; hay una observación que la hacemos muy a
3 criterio nuestro, porque evidentemente es una decisión que recae en el Concejo y Alcaldía
4 Municipal, que, en el análisis de alcance ambiental, es donde se mezcla el análisis por un lado, los
5 resultados de los estudios de IFAS se contraponen a la propuesta de zonificación del nuevo Plan
6 Regulator, para determinar si el nuevo Plan Regulator empata con esas condiciones de fragilidad
7 ambiental, en el cual utilizamos este término, “de zonificación conservadora”, porque, cuando se
8 elabora el Plan Regulator, que lo ha estado haciendo paralelamente la UNA, la UNA hace en la
9 fase de diagnostico del Plan Regulator, un análisis de que tan compatible es, el desarrollo que tiene
10 el cantón de Poás hoy con sus condiciones ambientales, el resultado en términos generales dice que
11 el desarrollo de Poás que tiene hoy, es compatible, en un buen porcentaje, con las condiciones
12 ambiental, por una razón lógica, Poás es un cantón que todavía es conservar en su desarrollo, tiene
13 poco desarrollo, zonas urbanas pequeñas, es decir, en esta condición, evidentemente al ser un
14 cantón donde todavía predomina zonas agrícolas y zonas de protección, cuando yo comparo eso
15 con un análisis de fragilidad ambiental, me va a dar como resultado que hay una buena
16 compatibilidad, aclaro, en términos generales, porque no es absoluta; la propuesta de zonificación
17 del Plan Regulator, prácticamente lo que hace es, un modelo que está orientado a mantener las
18 características que tiene el cantón hoy, es decir, es un modelo que lo que dice es, vamos a concentrar
19 el desarrollo en las cabeceras de distrito y algunas zonas pequeñas de crecimiento lineal, y en el
20 extremo suroeste del cantón, una zona industrial, todo lo demás son zonas agrícolas o reserva
21 forestal, y zonas de parque nacional, o sea la propuesta de zonificación para el nuevo Plan
22 Regulator, prácticamente lo que propone es, mantener el modelo actual, con algunos cambios muy
23 puntuales, eso significa que esa propuesta, que desde el punto de vista de desarrollo es
24 conservadora, fue la que se utilizó en este análisis, ¿Por qué hacemos esa salvedad?, porque
25 creemos que es importante que en esta etapa que es el primer momento que tenemos el producto
26 final, creemos importante que el Concejo y la Alcaldía Municipal, entren a hacer una revisión de
27 fondo, primero para determinar si esa propuesta de zonificación responde a la visión de desarrollo
28 que ustedes tiene, tienen una gran ventaja, y es que los estudios de fragilidad ambiental, incluso los
29 estudios hidrogeológicos, nos dan un margen mayor, nos delimitan una serie de zonas, que tienen
30 condiciones de fragilidad o de vulnerabilidad baja, es decir, todavía tenemos un poquito de cobija
31 si quisiéramos apostar por ser un poquito más ambiciosos en el desarrollo, tenemos también la
32 ventaja que en este momento tenemos los dos productos, todavía están en proceso de elaboración,
33 no hemos entrado en oficialidad en revisión, entonces la UNA hace lo correcto, hace una propuesta
34 de zonificación en el Plan Regulator y esa propuesta la incorpora en este análisis de Alcance
35 Ambiental, para justamente cumplir con el análisis que establece el decreto, desde el punto de vista
36 de cumplimiento de su responsabilidad y entrega de productos finales, la UNA hace lo correcto,
37 aquí lo que quisimos es indicar esa palabra, porque creemos que es importante, ahora que tenemos
38 los productos finales hacer esa revisión. Si ustedes como Concejo Municipal como la
39 administración están de acuerdo en el modelo de desarrollo que propone la UNA, nos quedamos
40 así, pero si quieren hacer algún cambio, todavía los dos estudios de manera paralela nos dan ese
41 margen, entonces se podría revisar esa zonificación, hay algunos elementos que vamos a mencionar
42 más adelante, que podría facilitar esa revisión, y como resultado de esa modificación,
43 paralelamente ajustamos también los estudios de fragilidad ambiental y el análisis de alcance
44 ambiental par que siempre los dos instrumentos guarden compatibilidad, que es una aclaración que
45 queríamos hacer sobre este punto.

46 -----
47 -----
48 -----
49 -----
50 -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

18

INFORME 2: ANÁLISIS DE ALCANCE AMBIENTAL



1. Cumple con los contenidos que solicita el D.E.32967.
2. El análisis se realiza sobre una propuesta de zonificación conservadora.
3. La propuesta se enfoca en mantener el modelo de desarrollo actual:
 - Predominancia de Zona Agrícola
 - Concentración del desarrollo en las cabeceras
 - Consolidación de ejes de crecimiento lineal
 - Propuesta de Zona Industrial (Sudoeste)

La regidora Gloria E. Madrigal Castro, comenta: agradecer a los señores José María Gutiérrez y Mauricio Méndez, por estar de nuevo con nosotros. Ahora el señor Mauricio Méndez citó algo muy importante en el punto 3, en esa propuesta que se enfoca en mantener el modelo de desarrollo actual; yo en algún momento, de veras que me preocupaba mucho el Plan Regulador, porque tenía dudas, porque no sabía si nos iba a favorecer o no, un plan regulador en el cantón, incluso le hablé del tema al señor José María por algunas personas que tuvieran lotes, y cité un ejemplo, con un terreno de 1000 metros y quería distribuir esos 100 metros en sus tres hijos, y si cabría hacer lotes de 300 metros para cada uno, por ejemplo, si eso se contemplaba o si iba a favorecer o desfavorecer ya teniendo nosotros un Plan Regulador, entonces ese punto me parece muy importante, y ojalá que a futuro, ya cuando tengamos que revisarlo bien, tomar en cuenta este punto, que me pareció importante resaltar, que en lo personal me satisface mucho esa propuesta.

Continúa el Lic. Mauricio Méndez: Informe 3: Reglamento de Desarrollo Sostenible – de igual manera cumple con la mayoría de las variables que establece el decreto, si requiere que se incorporen dos análisis que vienen establecidos en el decreto, que son, considerar análisis teóricos, evidentemente, considerar la condición ambiental futura, recuerden que el Reglamento de Desarrollo Sostenible lo que nos establece son, políticas, lineamientos y normas, pueden ser general o específicas para diferentes zonas, que busca lograr que el desarrollo de actividades y proyectos se enmarquen dentro de un modelo de sostenibilidad, dentro de ese análisis teórico, deben de considerarse las normas o propuestas para la condición ambiental futura, que es la que se propone en el mapa de zonificación, y algún tipo de lineamientos para los nuevos elementos de desarrollo urbano que también se proponen en la lamina de zonificación; y otro elemento importante es que, tanto en el Plan Regulador que vamos a ver más adelante, como en este informe, hay una diferencia; que en diferentes secciones de los estudios, se mencionan listas de las diferentes zonas, probablemente por el proceso de evolución natural que va teniendo el Plan Regulador mientras se elabora, en ese proceso en algún momento existieron zonas, se eliminaron zonas, se propusieron zonas nuevas, se le cambiaron nombre a algunas zonas, eso no se depuró completamente, entonces tanto el Plan Regulador como en este informe, se manejan diferentes listados de zonas, es un ajuste que hay que hacer, es simplemente hacer una revisión final, con base en la versión final de la zonificación; en este caso por ejemplo, se incluye una matriz donde se establecen teóricamente todas las zonas del Plan Regulador y las diferentes condiciones de uso, pero la cantidad de zonas



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 varía cuando la compara en la zona que salen en el mapa y los usos permitidos del suelo también
2 varían cuando se comparan con la tabla de usos permitidos, que se establecen en el Plan Regulador,
3 entonces hay que depurarlos, posiblemente hay que afinar eso.



19

INFORME 3: REGLAMENTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE

1. Cumple parcialmente con los contenidos que solicita el D.E.32967 .
2. Requiere ampliar valoración de escenarios:
 - Condición ambiental futura
 - Nuevos elementos del desarrollo urbano
3. La matriz de usos debe armonizarse con el Reglamento de Zonificación según cada zona.

23 Recomendaciones Generales con relación a los Estudios IFA'S: Esto en lo que corresponde al
24 Estudio de Fragilidad Ambiental.



20

RECOMENDACIONES..

1. Solicitar la incorporación de las variables pendientes de análisis para cumplir el 100% de los requisitos que establece el D.E. 32967 .
2. Atender las correcciones solicitadas para los dos primeros índices.
3. Incorporar la firma de los profesionales responsables en todos los informes

44 El Lic. Mauricio Méndez, comenta: Antes de pasar con el Plan Regulador, si tienen alguna consulta.

46 El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos comenta: esas recomendaciones dadas
47 anteriormente, existen en la presentación que vamos a continuar viendo, más recomendaciones que
48 también hay que hacerle a la UNA.

49 El Lic. Mauricio Méndez, responde: sí, vienen al final.



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL



INFORME DEL PLAN REGULADOR CANTONAL

Continúa el Lic. Mauricio Méndez: Cumplimiento de Contenido: lo primero que consideramos sumamente positivo y les explico un contexto muy breve, cuando se hizo la contratación del Plan Regulador a la UNA, en los diferentes contratos y adenda de ampliación, siempre se estuvo dentro del plazo en el que estuvo vigente el Manual de Planes Reguladores del INVU del año 2007, de acuerdo a esa condición y a la fecha de los contratos, lo que le tocaba a la Universidad Nacional entregarnos, era un Plan Regulador que cumpliera con el Manual viejo, hay ahora un Manual nuevo del INVU, que se dictó en el año 2018, y aunque no formaba parte de los alcances del contrato, la UNA se dio a la tarea de modificar el contenido y la estructura, de manera tal que nos entrega un documento final que está ajustado al Manual nuevo del INVU, si bien es cierto el mismo manual dice, que no es un instrumento de acatamiento obligatorio, si es un hecho, que cuando el INVU vaya a revisar el Plan Regulador lo va a revisar desde el prisma o de la óptica de ese manual, por lo tanto consideramos que un factor altamente positivo de la entrega que hace la UNA, es que ya nos da un manual que está ajustado a esa estructura y esos contenidos; además de cumplir prácticamente con todos los contenidos, incorpora algunos estudios y productos adicionales, por ejemplo, en los estudios adicionales de diagnóstico hace un análisis e incluye un apartado del análisis de la situación del turismo para el cantón de Poas, y más adelante vamos a ver un producto también adicional, es decir, la universidad fue un poquito más allá, de lo que se le estaba pidiendo, nos dio un poquito más de resultado.

En la parte de diagnóstico hay tres variables que no fueron analizadas y que deberían de incorporarse y no creemos que sea problema porque cuando se revisan los estudios uno se da cuenta que la Universidad realmente realizó los estudios de campos, cartográficos, de laboratorio, es decir tienen la información, tienen los datos, pero debieran de vaciar parte de esa información en estas tres variables de manera que podamos cumplir con el 100% de los contenidos de manual, como: Análisis de Vulnerabilidad Social, ahí están todos los datos de demografía, de población, aspectos sociales, cultura y económicos, es simplemente tomar todos esos datos que ya tiene y hacer análisis a la luz de lo que llamamos vulnerabilidad social; también el tema de Aspectos Tributarios, que creemos que puede ser particularmente para la población útil, que este análisis se haga, porque el tema tributario, sobre todo cuando estamos hablando de Bienes Inmuebles, el valor de los bienes inmuebles está muy determinado por la condición de uso que yo le pueda dar a un Bien Inmueble, la lógica nos dice que una zona o un terreno que está localizado en zona urbana, tiene más condiciones de uso y por lo tanto más valor que un terreno que pueda estar localizado en una zona rural, por ejemplo; ¿A dónde quiero llegar con esto?, si nosotros tenemos clara la perspectiva de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 que el Plan Regulador es el que me va definir el uso del suelo, debiéramos aprovechar el Plan
2 Regulador para hacer un análisis de como me va a afectar esa propuesta de uso de suelo en el tema
3 tributario, entre otros cosas, para que el Plan Regulador pueda orientar a que las propiedades que
4 resulten más restringidas, por factores ambiental, por factores de riesgo, puedan tener alguna
5 retribución tributaria, y en sentido inverso, las propiedades que resulten más beneficiadas por el
6 Plan, por usos permitidos, por modalidad de desarrollo, por densidad, por alturas, también le
7 retribuyan tributariamente a la Municipalidad una mejor condición, entonces es importante que ese
8 análisis se haga a la luz de la propuesta del Plan Regulador; y finalmente el factor de Cambio
9 Climático que también les faltó incluirlo en la parte de diagnóstico. Hay algunos elementos muy
10 puntuales que pueden ser recomendable modificarlos, uno de ellos es el Concepto de Centralidades
11 Densas Integrales, explico de forma sencilla, lo que históricamente nosotros hemos conocido como
12 un Cuadrante Urbano o como Zona Urbana, cuando se publicó el decreto, que actualizaba el Plan
13 GAM, lo que conocemos como el Plan GAM 2013-2030, el concepto de Cuadrante Urbano se
14 cambió por un concepto que se llamaba Centralidad Densas Integrales, entonces desde que la
15 actualización del Plan GAM entró a regir, el INVU a orientado a que las nuevas propuestas de
16 zonas urbanas y de cuadrantes urbanos, respeten esta nomenclatura, el problema es que, a partir de
17 diciembre pasado ese plan fue derogado por haberse determinado su inconstitucionalidad, entonces
18 para no entrar en esa divergencia semántica y de términos, consideramos recomendable, por lo
19 menos valorar, no utilizar ese término porque ya no tenemos un asidero legal para utilizarlo, o por
20 lo menos no tenemos ese empate con la normativa nacional.

21
22 El MSc. José María Gutiérrez, comenta: algo muy puntual con el tema del Cambio Climático, es
23 simplemente un análisis estimativo, porque el tema de Cambio Climático no es nada riguroso en
24 cuanto a que 2+2 es 4; simplemente es tomar en cuenta talvez lugares donde llueve más, hacer ese
25 tipo de análisis, que modificaciones sustanciales se pueden observar y se puede proyectar que
26 vayan a seguir ocurriendo, por ejemplo, casualmente hoy que empezaban las lluvias de éste año, y
27 ahora todo el mundo, más o menos, vemos que en tres horas puede estar lloviendo lo que antes
28 tardaba una semana o hasta un mes; ese tipo de evaluaciones es lo que, necesariamente sería
29 interesante e importante que se consideren respecto a la relación en el cantón, porque son elementos
30 que después van a tener que ver, es decir, son estimaciones que le van a indicar a ustedes, en ese
31 sueño que tienen del cantón, si talvez hay zonas que cambiaron sus características, por el clima,
32 por los vientos, por ese tipo de fenómenos, para que se tenga en cuenta a la hora de la propuesta.

33
34 El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos, comenta: sería aquellas zonas o áreas que se
35 consideren vulnerables por algún evento natural o algo similar?.

36
37 El MSc. José María Gutiérrez, responde: sí, inclusive a veces el cambio climático lo que hace es,
38 que zonas que antes eran vulnerables de repente deja de llover, entonces son menos, por eso no es
39 solamente que el cambio climático va a hacer para peor, es simplemente, de acuerdo a la
40 experiencia que ustedes tiene de vivir en su cantón, que es un cantón que ustedes conocen muy
41 bien sus características, entonces pueden indicar, aquí se inunda y nunca antes se inundaba, o en
42 otro lado aquí siempre se inundaba y ahora ya no, en los últimos cinco años, por ejemplo, cosas de
43 ese tipo, para que se tomen en cuenta a la hora de planificar. Más adelante este factor va a empezar
44 a ser medido, por ejemplo, todas esas estaciones pluviométricas, o sea que las mismas ASADAS,
45 miden la cantidad de agua, u otras instituciones asesoran a la Municipalidad de como medir ciertos
46 factores climáticos, cada cinco años uno puede estar ajustando determinadas variables del clima,
47 que le permita, más o menos, ir viendo para donde va su cantón, que modificaciones hay, es decir
48 el tema del cambio climático es un tema lento, por un lado, lo que es rápido son los momentos en
49 que, o llueve mucho o hay deslizamientos, etc., pero nada más, que como ya es una realidad, es
50 bueno y esto es importante, no es para cumplir un requisitos nada más, es para que en la casa de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 ustedes que es el cantón, vayan observando cuales son las modificaciones que la naturaleza nos
2 está dando. Repito, puede haber modificaciones que sean para bien inclusive, que se puedan
3 aprovechar mejor sus resultados.

4
5 El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos, consulta al señor Mauricio Méndez: talvez con el
6 tema de aspectos tributarios, ya tenemos una Ley de Bienes Inmuebles, que establece por zonas el
7 valor de la propiedad, talvez si pudiera ahondar un poco más en eso.

8
9 El Lic. Mauricio Méndez, responde: justamente el hecho que ustedes tengan esa base, esa
10 plataforma, debe ser parte del análisis, porque la regulación que va a establecer el Plan Regulador,
11 independientemente que ustedes tengan una plataforma de valores, que a hoy está fundamentada
12 en x cantidad de variables, independientemente de los resultados de esa plataforma, es el Plan
13 Regulador el que va a definir el uso que es permitido para cada una de las zonas, más allá que la
14 plataforma de valores, para los efectos tributarios, me resulte positiva o negativa, entonces cuando
15 se hace la Plataforma de Valores, de hecho la ONT (Órgano de Normalización Técnica), siempre
16 establece, señala, que cuando hay Plan Regulador aprobado, definitivamente tiene que ser uno de
17 los elementos de base para elaborar la plataforma, porque es el plan que define el uso del suelo y
18 el uso de suelo a su vez, es que el que va a ser determinante para el valor económico de la propiedad
19 y consecuentemente eso debería de tener un reflejo en el tema tributario. Entonces en este caso,
20 ¿Qué es lo que debiera hacerse en un caso como Poás?, primero analizar la Plataforma de Valores
21 y esa distribución geográficas de las diferentes zonas para ver cual es el patrón por medio del cual
22 se establece el valor de los terrenos, y luego hacer un análisis comparativo entre el mapa de la
23 Plataforma de Valores con todas las zonas y el mapa de zonificación, porque perfectamente la
24 Plataforma de Valores, puede establecer, por ejemplo, en un segmento, que en esos terrenos
25 económicamente o tributariamente son de alto valor y de repente viene la zonificación del Plan
26 Regulador y me dice que es una zona, que por favor de vulnerabilidad hidrogeológica, se va a dejar
27 restringido, entonces habría una discordancia, yo le estoy dando un alto valor tributario pero no le
28 estoy dando chance a la gente que desarrolle, entonces, debiera hacerse a nivel de diagnostico el
29 análisis de la Plataforma que existe, segundo análisis comparativo con la zonificación, y tercero
30 una vez que el Plan Regulador esté aprobado, debe entrarse a hacer una actualización de la
31 Plataforma para integrar la zonificación del plan y que haya mayor coincidencia entre las zonas
32 homogéneas de la plataforma y la zonificación del Plan Regulador.



1

Cumplimiento de contenidos

1. El informe final ha sido ajustado a la estructura y contenido del manual del INVU del año 2018.
2. Incorpora adicionalmente el análisis de la variable "Turismo"
3. El informe contiene el mayor porcentaje de las variables que solicita el Manual del INVU.
4. Se requiere el diagnóstico y análisis de:
 - Vulnerabilidad Social
 - Aspectos Tributarios
 - Cambio Climático
5. Requiere modificación del concepto de Centralidades Densas Integrales



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 Continúa el Lic. Mauricio Méndez: en cuanto a los productos finales del Plan Regulador, la
2 propuesta que nos entrega la UNA, contiene los cinco reglamentos mínimos que nos establece el
3 Reglamento de Planificación Urbana, como se indica. Pero adicionalmente, que es un plus que nos
4 da la Universidad, es que se incluye un Reglamento de Vialidad, que es fundamental e importante
5 dentro de la estructuración del nuevo modelo de desarrollo para el cantón. Como les decía en la
6 última lámina que vimos de los Estudios de Fragilidad Ambiental, también identificamos en
7 diferentes partes del plan, que se manejan diferentes listados de zonas y diferentes condiciones de
8 usos permitidos, probablemente por esos procesos naturales de evolución durante la elaboración
9 del plan y la elaboración de los índices de fragilidad ambiental, entonces hay que revisar esto para
10 corregirlo. También identificamos que hay una serie de reglamentos, esto lo conocimos producto
11 del otro diagnóstico que elaboramos y que les vamos a presentar más adelante, pudimos identificar
12 que hay una serie de reglamentos de desarrollo urbano que utiliza la municipalidad hoy, también
13 hay otros que están en proceso de aprobación que ya incorpora mucho la visión de los
14 departamentos, en cuanto a control urbano, pero esos reglamentos no han sido debidamente
15 analizados ni armonizados con la propuestas nuevas, evidentemente al ser reglamentos que
16 responden mucho a la visión de los técnicos municipales, a la problemática que ellos quieren
17 atender, pues creemos que es recomendable que se puedan armonizar e integrar en lo que
18 corresponda, dentro de los reglamentos del plan.
19



20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

2

Propuestas de Desarrollo Urbano

1. Contiene los 5 Reglamentos mínimos que solicita la Ley N°4240:
 - Zonificación
 - Fraccionamiento y Urbanización
 - Construcciones
 - Mapa Oficial
 - Renovación Urbana
2. Incluye un reglamento adicional:
 - Vialidad
3. Requiere la verificación integral del total de **ZONAS** y de la tabla de **USOS** por zona.
4. Requiere la integración y armonización de los reglamentos municipales de desarrollo urbano

39 Recomendaciones sobre el tema del Plan Regulador: y con el punto 4, Integrar en la zonificación
40 los proyectos estratégicos de desarrollo; es porque, cuando nosotros hicimos el análisis del
41 expediente, que fue la parte que les explicamos en la otra ocasión, identificamos tanto en el proceso
42 de elaboración del Plan Regulador como en las etapas finales, cuando el Plan Regulador se
43 analizaba a la luz de los planes de gobierno, que había una serie de proyectos estratégicos,
44 proyectos viales, zonas públicas, que no están integrados en la zonificación, y que creemos que por
45 ser proyectos estratégicos dentro del desarrollo cantonal, debieran ser integrados para que se
46 reflejen como zonas o propuestas viales, eso consideramos importante que tiene que ser integrado.
47

48 -----
49 -----
50 -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



3

Recomendaciones..

1. Integrar las variables pendientes en la sección de Diagnóstico.
2. Corregir el listado final de zonas y la tabla de usos permitidos por zona.
3. Integrar los reglamentos de desarrollo urbano municipal.
4. Integrar en la zonificación los proyectos estratégicos de desarrollo.

Diagrama No.1: Finalmente, si ustedes recuerdan, esta fue la ultima lámina que presentamos en la ocasión anterior, donde le mostramos el diagrama de flujo de todas las etapas que seguían en el proceso y las fechas estimadas, nosotros esperábamos, para octubre del año pasado, tener los Estudios de la Universidad Nacional, para proceder a su revisión, ya estamos claros que era un planteamiento teórico, nosotros habíamos calculado si teníamos la entrega en ese momento, que ya para el trimestre entre marzo y mayo, podíamos estar en el proceso de audiencia pública, pero es este mes de marzo en el cual estamos concluyendo la revisión de los informes finales de la UNA, lo que significa que, desde el punto de vista, de tiempo estamos en las fechas del circulo rojo, pero en el tiempo, desde el punto de vista de etapa, estamos en la Revisión del Producto marcado en noviembre que se hizo hasta ahora, o sea hemos tenido un desfase de aproximadamente de cuatro a seis meses, en lo que es este proceso, eso no significa necesariamente que se nos va a sumar al final, lo que creemos es que debiéramos hacer un ajuste, nosotros estimamos que estas correcciones por parte de la Universidad Nacional con su equipo de trabajo, perfectamente en un mes plazo lo pueda tener listo, creemos que este desfase de repente lo podemos ir distribuyendo en diferentes secciones del proceso para tratar de ir recuperando ese tiempo y no pasarnos, ojalá, ni un solo día, y si nos pasamos que no sea mucho, que ese equivalente de seis meses sumados a marzo, sino distribuir esos meses en las diferentes etapas para tratar de cumplir siempre con esta meta, para que a setiembre del año 2022 tener la versión final del Plan Regulador y aprobado. Pero sí queríamos mostrarles como a evolucionado en la realidad el cumplimiento de este diagrama de flujo, donde evidentemente sí tenemos un retraso de tiempo.

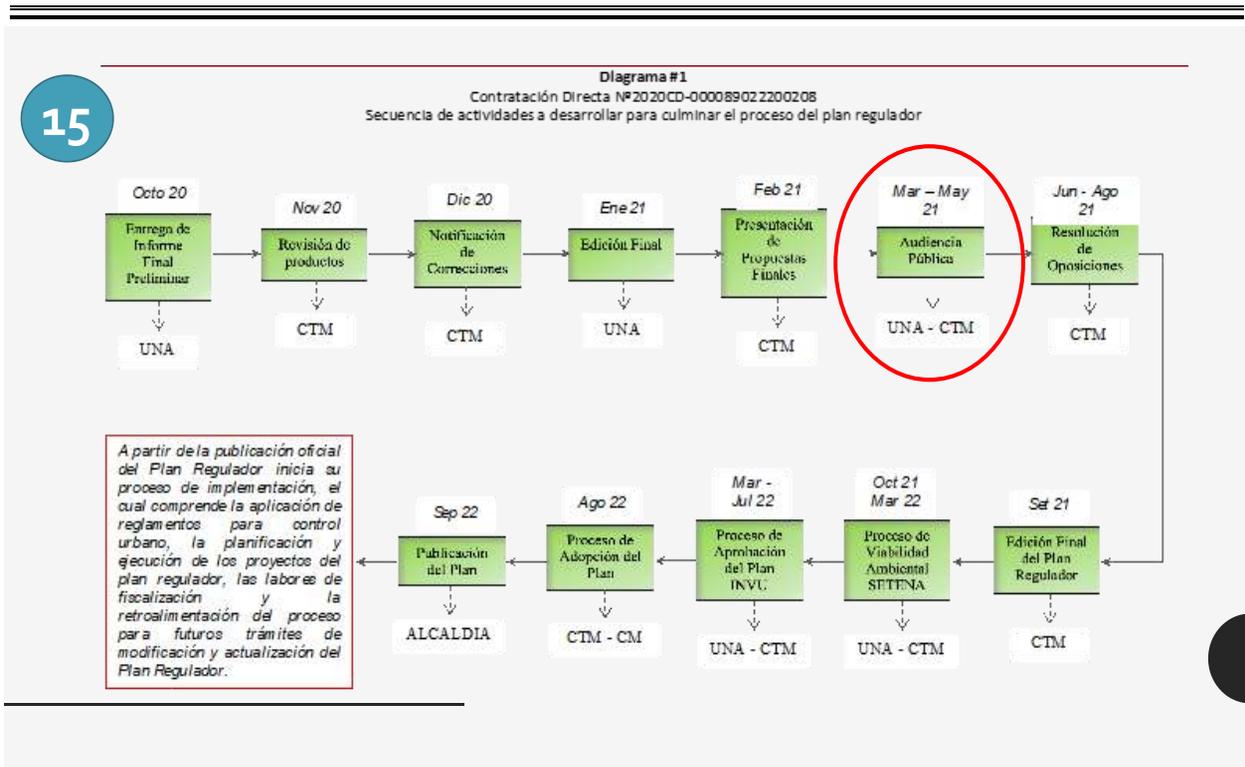
Nota: Folio No. 232, en vista de que continúa un cuadro, queda un espacio en blanco, solo aparecerán líneas continuas, cualquier escritura es nula. Roxana Chinchilla F., Secretaria Concejo Municipal. -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

15



Esto sería ya, lo que corresponde al Plan Regulador y los IFA'S, ahora nos tocaría ver el otro informe que tiene que ver con temas de fraccionamiento, urbanización y visados. Si tiene alguna consulta con mucho gusto, de esta primera presentación.

MUCHAS GRACIAS

Msc. José María Gutiérrez Miloro
Aspectos Jurídicos, Estratégicos, Recursos Hídricos
y Cambio Climático

Lic. Luis Mauricio Méndez Zeledón
Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana

El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos, consulta a los demás compañeros si tienen alguna duda o pregunta sobre el tema ya presentado?. Al no haber intervenciones continuamos.

El MSc. José María Gutiérrez, comenta: para ubicar a todos los presentes, vemos que el Plan Regulador tienen los cinco reglamentos mínimos que solicita la ley, nosotros ahora en la segunda parte de esta presentación, vamos a hablar del fraccionamiento y la urbanización hoy, para la realidad del cantón de Poás, que es el otro estudio que se nos encomendó, simplemente antes de comenzar y para aclarar a todos los presentes, miembros del Concejo y Alcaldía, que una vez que el Plan Regulador esté aprobado, ya van a tener su propio reglamento de fraccionamiento y urbanización, en consecuencia, toda esta discusión que hay actualmente con respecto al reglamento del INVU y toda esta zona que vamos a explicar, la vamos a vivir en esta transición, nada más,



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 porque una vez que el Plan Regulador esté aprobado, los temas de fraccionamiento y urbanización
2 van a hacer los que el Concejo Municipal apruebe, cuando se apruebe el Plan Regulador. De manera
3 que, nosotros los que vamos a comenzar a comentarles, es, ¿Qué hacemos ahora mientras tanto?,
4 ¿Cuál es la base legal y técnica para que la Alcaldía y el Concejo estén tranquilos, en cuanto al
5 desempeño respecto a fraccionamientos y urbanización se está haciendo de acuerdo a la ley y a los
6 reglamentos y a los acuerdos que ustedes mismos han tomado?, porque sabemos que es una gran
7 preocupación, porque todo Concejo y ustedes en particular, son muy responsables en cuanto a que
8 quieren que las cosas se hagan correctamente, de manera que, me pareció importante hacer esta
9 comparación para que se pueda ubicar, que, lo que vamos a hablar ahora, tendrá su realidad hasta
10 que se apruebe el Plan Regulador, una vez que se apruebe el Plan Regulador, ese va a ser el
11 Reglamento definitivo que Poás va a tener finalmente y no va a depender de ningún tipo de
12 reglamento del INVU, esto es muy importante, porque precisamente es, la concreción de la
13 autonomía municipal, es decir el feliz momento en que la casa de ustedes está ordenada por ustedes
14 mismos y por nadie más en cuanto a estos aspectos.

15
16 El Lic. Mauricio Méndez, comenta: con este segundo tema, vamos a hacer una explicación, porque
17 puede ser un poco complejo entender, como a partir de un nombre o de un objetivo terminamos,
18 en otra cosa.

19
20 El Alcalde Heibel Rodríguez Araya, comenta: yo quiero hacer un pequeño paréntesis. Esta segunda
21 parte de esta misma actividad, nace de una situación, y es que en el tanto tengamos un Plan
22 Regulador, ¿Cómo actuamos?, porque el día a día nos llegan visados, pueden venir urbanizaciones,
23 solicitud de uso de suelo, solicitudes para permisos de construcciones, etc., y teníamos el tema un
24 poco embarrialado con un reglamento del INVU, con acuerdo del catastro, entonces entramos en
25 una colusión de legislación, que fue de ahí que solicité a estos profesionales aquí presentes, revisar
26 todo eso, y decirnos ¿Qué hacemos mientras tenemos Plan Regulador?, para que la administración
27 camine rectamente, para que no hayan riesgos para la administración, ni para los funcionarios, ni
28 para los miembros del Concejo. De tal manera que, esta segunda etapa es producto de un trabajo
29 de consultoría que originalmente habíamos pensado que se iba a hacer como en un mes, y que ha
30 terminado siendo mucho más extenso porque en el camino ha habido nuevas decisiones, nuevas
31 resoluciones, nuevos pronunciamientos, y que fue necesario, incluso hasta documentos producidos
32 en la propia Municipalidad en años anteriores, que también fue necesario revisar para tener esa
33 claridad que necesitamos como administración para poder continuar correctamente, mientras tanto
34 logramos la independencia que nos daría el Plan Regulador.

35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



Municipalidad de Poás

**PROCEDIMIENTO DE
FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIÓN Y
VISADO DE PLANOS**

Abril, 2021



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 Continúa el Lic. Mauricio Méndez Zeledón: Para ponerlos en un contexto tratando de ser sencillos
2 en la explicación, como decía el MSc. José María Gutiérrez hace un rato, cuando un cantón tiene
3 un Plan Regulador con los cinco reglamentos que establece la ley, los cinco reglamentos en si
4 mismo guardan armonía, el primer reglamento que es el de zonificación, nos define la distribución
5 del cantón en diferentes zonas, establece el concepto de cada zona, la visión, su ubicación, los usos
6 permitidos, y los parámetros urbanísticos, a partir de esa conceptualización general del mapa de
7 zonificación, se derivan todos los demás, es decir, si yo tengo una zona que la tengo establecida en
8 el mapa de zonificación, como una zona agrícola, que la quiero en condiciones de muy baja
9 densidad, a la hora de que se hace el reglamento de fraccionamiento, las áreas mínimas de lote para
10 esa zona de baja densidad, van a hacer lotes grandes, de igual manera si tengo en el mapa de
11 zonificación una zona de alta densidad, las reglas de fraccionamiento para esa zona serán
12 diferentes, todo el resto de reglamentos guardan una relación consecuente con el mapa de
13 zonificación, todos están en un y venir como un reflejo, si el mapa de zonificación dice que hay un
14 zona reservada para uso público, así tiene que aparecer en el reglamento del mapa oficial, si el
15 mapa oficial me marca una zona de renovación urbana, así tiene que ser reglamentada en el
16 Reglamento de Renovación Urbana, todo guarda una relación consecuente. Ahora, cuando caemos
17 en un cantón que no tiene Plan Regulador, ahí donde el asunto se complica un poco, porque por
18 ejemplo, no tengo Plan Regulador, caso de Poás, pero formo parte de la GAM, o sea me aplica el
19 Decreto 25902, ese decreto no es exclusivamente de zonificación, ese decreto de la GAM me
20 incluye, aspectos de zonificación, aspectos de fraccionamiento, aspectos constructivos, porque es
21 un reglamento, fue concebido para que fuera transitorio, para establecer una regla general en la
22 GAM, en vista de que los cantones no tenían Plan Regulador, claro que nuestra realidad nos ha
23 llevado a tenerlo vigente más de treinta años, por diferentes razones que no vienen al caso, pero
24 cuando tratamos trayendo a valor presente la aplicación de ese decreto, nos encontramos con una
25 dificultad, que es lo que mencionaba el señor Alcalde hace un rato, tenemos entonces un Plan
26 GAM, que nos define ciertas condiciones de zonificación, ciertas condiciones de fraccionamiento
27 y ciertas requisitos constructivos, paralelamente un reglamento de construcciones de la
28 Municipalidad, por otro lado las sentencias de la Sala Constitucional relacionadas con el tema
29 hidrogeológico, por otro lado una Matriz de Vulnerabilidad, un mapa hidrogeológico, y cada uno
30 establece diferentes factores de zonas, de requisitos, de parámetros, de fraccionamiento, de
31 construcción.

32
33 Entonces les pongo este contexto, porque inicialmente se nos solicita la colaboración para
34 identificar cuáles son las normas que hoy deben ser aplicables para regular adecuadamente el
35 fraccionamiento de terrenos, los procesos de urbanización, y el visado de planos; en teoría era muy
36 simple, pero esto nos llevó a hacer una recopilación de 39 elementos jurídicos distintos, que están
37 mezclados dentro de eso, imagínense lo que significa para el funcionario municipal, tratar de
38 armonizar 39 normas, muchas de las cuales son contradictorias entre sí, entonces se hizo ese
39 análisis y al final, más que definir este procedimiento, lo que al final establecemos es, número uno,
40 ¿cuál es la normativa urbanística aplicable a Poás?, números dos, consecuentemente, así como les
41 explique, que ordenado sería si tuviéramos Plan Regulador, porque la zonificación me refleja todo
42 lo demás, aquí lo que hacemos es, identificar la normativa urbanística que debe ser aplicable y
43 consecuentemente ¿Cuáles son los procedimientos para fraccionamiento, para urbanización y para
44 visado?.

45
46 El MSc. José María Gutiérrez, comenta: en otras palabras, lo que hicimos y les puedo asegurar que
47 fue un estudio bien de profundidad, es decir, que es lo legal, marcar la cancha en los distintos
48 aspectos, y entonces ahora sí, tener el procedimiento adecuado ya seguros de que estamos aplicando
49 la normativa correcta, porque bien lo decía el compañero Mauricio Méndez, que la gran dificultad
50 no era solamente la cantidad de reglamentos o leyes, sino que a veces habían contradicciones entre



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 una y otras, entonces había que, un poco separar la paja del trigo, y hacer un análisis para decir, en
2 este caso vamos a seguir por acá y no se va a seguir por allá, ¿para que?, para que el funcionario,
3 el Concejo y la Administración de la Municipalidad de Poás estén tranquilos de que están
4 respaldados desde el punto de vista legal, y también para seguridad del ciudadano, donde llega a
5 una Municipalidad que sabe donde está parada, ese es el objetivo de este esfuerzo que venimos a
6 presentarle el día de hoy.

7
8 Continúa el Lic. Mauricio Méndez Zeledón: Este análisis, parte de elementos fundamentales, como
9 es definir como se indica. A partir de todo este diagnóstico que es lo más voluminoso del dictamen,
10 se hace un análisis técnico jurídico, se identifica cual es la normativa que es aplicable para Poás y
11 dentro de cuales ámbitos, porque dentro de todo este análisis, no queremos que ustedes piensen
12 que el resultado es, que traemos la formula magina solo se aplica una norma, no, siempre vamos a
13 aplicar varias, pero cada una dentro de un límite competencial específico, y finalmente las
14 conclusiones y recomendaciones.



1

Variables

- Introducción
- Objetivos y alcances
- Antecedentes
- Conceptos de fraccionamiento, urbanización y visado
- Marco Legal
- Jurisprudencia Constitucional
- Jurisprudencia Contencioso – Administrativa
- Jurisprudencia Administrativa
- Normas específicas para el cantón de Poás
- Otros instrumentos legales
- Análisis Técnico - Jurídico
- Normativa urbanística aplicable.
- Conclusiones y Recomendaciones

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36 Marco Legal: En el caso del marco legal, identificamos principalmente estas normas, cada una
37 definiendo aspectos muy concretos: La ley de Planificación Urbana, particularmente importante
38 porque es la que establece los conceptos de fraccionamiento, de urbanización y de visado de planos.
39 La Ley de Catastro Nacional y el reglamento, que son básicamente las que nos establece las
40 disposiciones para el registro y el catastro de planos. El Decreto 25902 que sigue estando vigente,
41 que es el Plan Regional Metropolitano, los instrumentos legales; la Ley de uso y conservación de
42 suelos y su reglamento, que nos establece requisitos adicionales para fraccionamiento de terrenos,
43 en caso de que el fraccionamiento implique la modificación de uso agrícola a otro uso diferente; la
44 Delimitación de los Cuadrantes y Zonas de Crecimiento Urbano, elaborado por el INVU desde el
45 año 2000 y sigue vigente. Y el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que también
46 establece disposiciones para el registro y aprobación de planos.

47 -----
48 -----
49 -----
50 -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

2

Marco Legal

- La Ley de Planificación Urbana N° 4240 de 1968
- Ley de Catastro Nacional N° 6545 de 1981
- Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE de 1997 Instrumentos Legales del Plan Regional Metropolitano
- Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N° 7779 de 1998
- Decreto Ejecutivo N° 29375 MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos de 2000
- La Delimitación de Cuadrantes y Zonas de Crecimiento Urbano
- Decreto Ejecutivo N° 34331 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional de 2007
- Decreto Ejecutivo N° 35509 Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario



En cuanto a la Jurisprudencia Constitucional: Principalmente las siguientes sentencias. La sentencia 5445-1999 es un elemento muy importante porque se señala que, esa coordinación, por ejemplo, para una función que es constitucional y legalmente municipal, que es la planificación del territorio, se señala que esa relación con los otros entes del Estado, debe ser de coordinación de un mismo nivel, no puede haber grados de subordinación, o sea no puede haber imposición de normas o directrices o reglamentos de otras instituciones porque me representan una invasión a la autonomía municipal. Sentencia 192-2004, esta es particularmente importante, porque creemos que hubo algún nivel de confusión en su interpretación, sobre todo en la relación que hubo y se sigue, en algunos sentidos manteniendo, entre la utilización de la Matriz de Vulnerabilidad y consecuentemente el mapa de vulnerabilidad, y la regulación de usos de suelos para todo el territorio, eso lo vamos a ver más adelante. Y la sentencia 8892-2012 que aclara cual es el alcance y la condición de la Matriz de Vulnerabilidad.

3

Jurisprudencia Constitucional

- Sentencia 4205-1996: aclara el alcance de los reglamentos nacionales que regulan los procesos de fraccionamiento y urbanización (validez jurídica y su aplicación a nivel local).
- Sentencia 5445-1999: esta sentencia aclara los ámbitos competenciales de las municipalidades en materia de planificación de su territorio...señala el grado o nivel de coordinación con los otros entes del Estado.
- Sentencia 1923-2004: esta sentencia establece obligaciones específicas en materia ambiental para la Municipalidad de Poás, las cuales tienen una incidencia directa en la normativa urbanística que será aplicable dentro del Cantón.
- Sentencia 8892-2012: ... puede considerarse reiterativa en cuanto al uso de la Matriz de Vulnerabilidad Hidrogeológica, es relevante en el tanto aclara la relación funcional de dicho instrumento dentro del sistema de planificación territorial





MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 Jurisprudencia Contencioso Administrativa: esto es particularmente importante, por ejemplo, en el
2 caso del procedimiento que tiene que seguir el INVU, para elaborar reglamentos, como lo es el
3 Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, y los procedimientos que se tienen que seguir
4 para que un reglamento de esa naturaleza sea vinculante y tenga validez jurídica en una
5 Municipalidad, no basta, según lo que establece esa sentencia y la sentencia 4205 de la Sala
6 Constitucional, con la simple aprobación de la Junta Directiva del INVU y la publicación en La
7 Gaceta, debe cumplir con todo el procedimiento que establece el artículo 17 de la Ley de Planificación
8 Urbana, y que significa que el reglamento tiene que ser sometido a audiencia pública y debe ser
9 adoptado formalmente por el Concejo Municipal, para que pueda tener validez en un cantón.
10 Sentencia 00070-2017, que es bastante importante porque aclara los alcances de la Matriz de
11 Vulnerabilidad Hidrogeológica, pero lo más importante de esta sentencia establece, es, que la
12 Matriz Hidrogeológica no tiene la jerarquía jurídica para regular el uso del suelo, que no sustituye
13 a los Planes Reguladores, y que tampoco puede establecer parámetros urbanísticos que son propios
14 de los Planes Reguladores, reitera y es concordante con la sentencia de la Sala Constitucional, que
15 la Matriz de Vulnerabilidad es un insumo, es un instrumento técnico científico, que se utiliza y se
16 debe integrar a la normativa urbanística en conjunto con otro montón de factores, para tomar
17 decisiones respecto a zonificación y usos de suelo, pero no, que constituye ni una zonificación, ni
18 que define parámetros urbanísticos, mucho menos que sustituya un Plan Regulador. Y la Sentencia
19 2379-F-S1-2020, de la Sala Primera, que lo que hace es ratificar la anterior, es básicamente la
20 sentencia de la Sala de Casación donde ratifica todo lo establecido en la Sentencia del 2017.



4

Jurisprudencia Contencioso Administrativa

- Sentencia 01269-2009: al analizar el sometimiento de los entes públicos a los procedimientos establecidos.
- Sentencia 00070-2017: esta sentencia del Tribunal Contencioso Administrativo aclara los alcances de la Matriz de Vulnerabilidad Hidrogeológica en el contexto de la regulación del uso del suelo a nivel local.
- Sentencia 2379-F-S1-2020: esta sentencia de la Sala Primera ratifica lo relacionado con el uso de las matrices de vulnerabilidad hidrogeológica y su relación con la normativa urbanística.

21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42 Luego hicimos un análisis de la Jurisprudencia Administrativa de todos estos dictámenes derivados
43 de la Procuraduría relacionados con todos los temas, por ejemplo, ¿Qué es un fraccionamiento
44 simple, complejo?, ¿Cuál es la diferencia entre fraccionamiento y urbanización?, que es
45 fundamentalmente la apertura de calles y prestación de servicios, que es propio de un proceso de
46 urbanización, no así de un proceso de fraccionamiento, también se señalan aquí, ¿cuáles son las
47 condiciones bajo las cuales se diferencia o se aplican las normativa del Plan Regulador, en materia
48 de control del uso del suelo, los parámetros urbanísticos?, ¿Cuáles son los procedimientos para
49 ejecutar el visado de plano?, ¿Quiénes tiene competencia en el proceso de visado de planos?, ahí
50 es muy claro que hay una competencia compartida entre la Municipalidad y el INVU, ¿cuántos



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 visados hay?, y es fundamentalmente uno que establece la ley de Planificación Urbana y que es lo
2 que le corresponde a la Municipalidad, todos estos puntos fueron analizados en estos diferentes
3 dictámenes:



5

Jurisprudencia Administrativa

- Dictamen C-235-1986
- Dictamen C-240-2000
- Dictamen C-020-2009
- Dictamen C-333-2014
- Dictamen C-242-2014, C-014-2013, C-019-2014, C-046-2014 y C-154-2014
- Dictamen C-282-2016
- Dictamen C-206-2017
- Dictamen C-131-2018
- Dictamen C-034-2021

26 También se analiza la Normativa Especifica para el cantón de Poás, ahí analizamos el mapa de
27 vulnerabilidad de agosto del 2005; el Reglamento para Zonificación....., esto es un elemento
28 particularmente importante. Ese reglamento cuando ustedes le leen, es un Plan Regulador, es un
29 Reglamento que establece una zonificación de todo el cantón. El reglamento, y esto para ponerlos
30 en contexto, el reglamento se hizo con base en la sentencia 1923 de la Sala Constitucional, pero la
31 Sala Constitucional, lo que dice en esa sentencia es, que se tienen que delimitar, cito de forma más
32 sencilla, la Sala hace una adecuada diferenciación entre lo que es un Plan Regulador y la
33 Delimitación y la Protección de las Zonas de Recargas, ¿Por qué hace la diferencia?, porque tiene
34 justamente el marco legal para hacerlo; la Sala en la Sentencia 1923 dice, delimiten las zonas de
35 protección y las áreas de recarga y establezca las restricciones que corresponden, ¿porque solicita
36 eso la Sala?, porque hay dos leyes que me dan esa facultad, fundamentalmente la Ley de Aguas y
37 la Ley Forestal, pero la Sala nunca dice que, esa delimitación de las zonas de recarga, tiene que ser
38 extensiva al 100% del cantón y convertirlo en una zonificación, porque la Sala tiene muy claro que
39 eso le corresponde a un Plan Regulador, tan es así que la sentencia dice, que la delimitación de esas
40 áreas de recarga y protección posteriormente deberá incorporarse en un eventual Plan Regulador,
41 la misma Sala lo tenía clara, que a pesar de esa claridad, producto de esa sentencia, se elaboraron
42 dos primeras normativas temporales que tuvieron para regular el uso de suelo, posteriormente este
43 reglamento, cuando ustedes ven ese reglamento tiene varias características, abarca la totalidad del
44 territorio del cantón de Poás, no solo las zonas de recarga, establece zonas y usos del suelo para
45 todo el cantón, establece parámetros urbanísticos para todas las zonas, para todo el cantón,
46 establece normativa de fraccionamientos y urbanizaciones para todo el cantón y establece
47 requisitos constructivos, algunos, para las diferentes zonas, dicho de otra manera, ese reglamento
48 es un Plan Regulador en la práctica, pero es un Plan Regulador que no fue revisado por el INVU,
49 que no fue sometido a audiencia pública, y que no ha cumplido con el artículo 17 de la Ley de
50 Planificación Urbana; tan es así que a finales del año pasado, se le hizo una consulta que también



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 fue analizada en este estudio, consulta al INVU, simplemente preguntándole, ¿este Reglamento de
2 Zonificación cumple con lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana?, y la
3 respuesta del INVU es, ni ha sido aprobado por el INVU, no consta el acuerdo de adopción que es
4 diferente a aprobación, del Concejo Municipal, por la mayoría absoluta que establece la Ley de
5 Planificación Urbana, no consta que haya sido sometido a audiencia pública, no consta que haya
6 cumplido con el proceso de Vialidad ambiental de SETENA, por lo tanto dice el INVU, no ha
7 cumplido con el artículo 17, incluso el INVU llega al extremo de decir, en el ejercicio de su
8 competencia de control de legalidad, el INVU le dice a la Municipalidad, se le da un plazo de diez
9 días para que se deje de aplicar este reglamento.

10
11 Entonces vemos como un tema tan sencillo, como fue analizar fraccionamiento y urbanizaciones,
12 nos lleva incluso a determinar que una norma que se ha utilizado y estaba a punto de ratificarse, no
13 ha cumplido con los procesos que establece la ley para poder aplicarse. Y también tenemos el caso
14 del Reglamento de Construcciones del cantón de Poás, aquí hay un factor y una diferenciación muy
15 importante que ustedes deben tener claro, la Constitución y el Código Municipal, le da la facultad
16 a la Municipalidad de establecer sus propios reglamentos de funcionamiento, nadie está
17 cuestionando eso, sin embargo, hay cinco reglamentos que existen, porque son creados por la Ley
18 de Planificación Urbana, el Reglamento de Zonificación; Fraccionamiento y Urbanización; Mapa
19 Oficial; Renovación Urbana y Construcciones; tanto la Sala Constitucional como el Tribunal
20 Contencioso han establecido, esos son cinco reglamento especiales, las municipalidades los pueden
21 adoptar, pero por ser especiales y por haber sido creados por una ley en particular, como lo es la
22 Ley de Planificación Urbana, esos reglamentos la Municipalidad los puede adoptar, siempre y
23 cuando cumplan con lo que establece el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, y aquí en
24 este proceso identificamos que hay un reglamento de construcciones del cantón de Poás, que es
25 uno de los Reglamentos Especiales de la Ley de Planificación Urbana, que no ha sido revisado por
26 el INVU, que no ha sido sometido a audiencia pública, o sea que no ha cumplido con el
27 procedimiento que establece el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.



6

Normativa Específica para el canton de Poás

- Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica del Cantón de Poás agosto 2005.
- Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás, Julio 2011.
- Reglamento de Construcciones del cantón de Poás

28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47 Otros Instrumentos Legales: La Matriz Genérica y la confusión que hay entre la Matriz de Poás, la
48 segunda matriz y la Matriz Genérica, tanto en su proceso de elaboración como por la misma
49 claridad que ha dado la Sala Constitucional, la Matriz de Poás que fue la primera no es un elemento
50 inamovible, todo lo contrario, la Sala y el Tribunal Contencioso han determinado en su análisis,



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 que esa Matriz más bien es un instrumento mutable, que va evolucionando en el tanto incorpore
2 progresivamente los mejores elementos de la ciencia y la técnica; uno o alguien podría interpretar
3 que la Matriz de Poás por ser específica para el cantón de Poás, debe ser mantenida de manera
4 permanente, y no puede ser afectada por las nuevas matrices, eso incluso, en el análisis que nosotros
5 hacemos, esa interpretación va en contra de la mejor protección del recurso hídrico, porque la
6 Matriz de Poás es una matriz que por haber sido la primera, solo fue elaborado considerando
7 vulnerabilidad a la contaminación, mientras que la Matriz Genérica, por poner un ejemplo sencillo,
8 considera vulnerabilidad a la contaminación, considera recarga y analiza el factor de toxicidad, es
9 decir, es una matriz más completo, más compleja en su análisis, pero más practica en su aplicación,
10 porque no deja los factores, y la matriz de Poás es altamente restrictiva porque a falta de
11 información y precisión técnica, establecía un principio precautorio, que era decir que no, la Matriz
12 Genérica evoluciona y dice, no es que digo que no, digo que hay factores de vulnerabilidad, de
13 riesgo por recarga, de riesgo por toxicidad, pero si usted aplica los siguientes procedimientos
14 técnicos, científicos, las condiciones de uso se pueden autorizar, ese análisis no se ha desarrollado,
15 por lo menos no se ha consolidado, no se ha puesto claramente en blanco y negro aquí; entonces
16 sigue existiendo la confusión en algunas áreas, de aplicar la Matriz de Poás y en otros sectores de
17 aplicar la Matriz Genérica; y recuerden lo que hablamos al principio, esto es una dispersión de
18 normas que lo que hace es generar inseguridad al funcionarios para emitir una aprobación, y al
19 administrado de saber cuál es la norma que realmente me tiene que regular.

20 Y el otro elemento legal que analizamos es, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones
21 del INVU, 6411, el nuevo, el cual ya lo explicamos, es una facultad que tiene el INVU, así lo ha
22 establecido la Sala Constitucional, donde tiene la facultad de elaborar este tipo de instrumento
23 técnico, pero repito, como dice la Sala Constitucional, es uno de los Reglamentos Especiales de la
24 Ley de Planificación Urbana, por lo tanto, y lo dice casi textual la Sala, su validez jurídica para
25 poder aplicarse en un cantón, requiere que se cumpla con el artículo 17 de la Ley de Planificación
26 Urbana, primero que sea aprobado por el INVU, ya lo hizo por la Junta Directiva, pero hay que
27 llevarlo a audiencia pública y tiene que ser adoptado por el Concejo Municipal por medio de un
28 acuerdo, con mayoría absoluta de votos, no se ha cumplido con ese proceso, razón por la cual no
29 puede ser aplicable, al margen de los aspectos de choque con otras leyes, fundamentalmente con la
30 Ley y el Reglamento de Catastro, que hace imposible la aplicación de muchas figuras que establece
31 ese reglamento para poder fraccionar, catastrar y registrar terrenos.



7

Otros Instrumentos Legales

- La Matriz Genérica para Protección de Acuíferos de 2017.
- El Reglamento N°6411 de Fraccionamiento y Urbanizaciones

50



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 El MSc. José María Gutiérrez, comenta: antes de pasar a las conclusiones, me imagino que a estas
2 alturas de la exposición, ya tienen una noción de la marea que marea, de normas que ha expuesto
3 el compañero Mauricio. El documento que nosotros estamos entregando tiene alrededor de 60
4 páginas, donde se va analizando todo lo que habló el compañero Mauricio, instrumento jurídico
5 por instrumento jurídico, las citas y demás, para que con una lectura más tranquila, todos ustedes
6 miembros de éste Concejo Municipal, que quieran profundizar lo puedan hacer; pero les puedo
7 asegurar que de la lectura del documento hasta aquí, porque ahora viene ¿Cuál es la conclusión?,
8 cuando uno lee todo ese montón de legislación, y uno se siente desconcertado, es un mundo de
9 normas, pero era necesario hacer todo esto, para que ustedes puedan dimensionar el grado de
10 complejidad que significaba hacer este análisis, esto fue, como decía Mauricio al inicio, se pensaba
11 que era una situación sencilla, pero no, tuvimos que ir a fondo y cada vez encontrábamos más y
12 más, y había que seguir.

13 Entonces, me permití hacer este paréntesis, porque ahora viene, ¿A dónde vamos a aterrizar, de
14 todo esto que se habló, que es lo que se debe aplicar?, ¿Cuáles son los respaldos legales?, yo hablé
15 al comienzo, esto nos permitió decir, por ejemplo, vamos a marcar la cancha, vamos a tener claro
16 las normas legales que permiten que los funcionarios, que el Concejo Municipal, y que la
17 Administración estén tranquilos, y esa es la parte que ahora les ruego, sé que es un poco cansado y
18 son temas muy técnicos y los temas jurídicos, pero ahora viene el momento en que vamos a aterrizar
19 todas esta información.

20
21 Continúa el Lic. Mauricio Méndez: Conclusiones sobre la Normativa Aplicable: vamos ir viendo
22 cada uno de los puntos, para tratar de ir armando el rompecabezas de la manera más general a lo
23 más específico. Partamos de la realidad, que ustedes lo conocen bien, Poás no cuenta con su propio
24 Plan Regulador, en ausencia de ese Plan Regulador y de acuerdo a la localización geográfica, se
25 encuentra dentro de los límites que establece el Plan Regional Metropolitano, Decreto Ejecutivo
26 25902, ese decreto sigue vigente, no ha sido derogado, y como lo establece el propio decreto, la
27 única forma de separarse o desligarse de la normativa del Plan GAM, es que cada cantón haga su
28 propio Plan Regulador, lo dice así, esta norma estará vigente en cada cantón hasta el momento que
29 tengan su propio Plan Regulador, entonces como Poás no cuenta con un Plan Regulador, sigue
30 siendo vigente el decreto 25902. Aquí me voy a adelantar para que ustedes vayan haciendo el
31 enlace, se habló muchas veces de que el uso del suelo en Poás tenía que ser definido por la Matriz
32 de Vulnerabilidad, la Matriz ni sustituye al Plan – GAM, ni deroga el Plan-GAM, y como lo
33 aclarado la Sala Constitucional y el Tribunal Contencioso, la Matriz no regula el uso del suelo, no
34 establece parámetros urbanísticos, ni sustituye la normativa urbanística, es solo un insumo; en
35 conclusión el Decreto 25902 sigue siendo aplicable, ya eso nos empieza a facilitar el panorama,
36 ¿Por qué?, porque el Plan GAM define una zonificación para Poás, una zonificación que
37 básicamente son dos o tres zonas, las zonas de crecimiento urbano que incluye los cuadrantes,
38 donde se aplica la normativa de fraccionamiento y urbanización que establece el Plan GAM, el
39 resto del territorio, la mayor parte, lo que se llama la zona de protección, una zona como lo dice el
40 decreto, predominantemente agrícola, donde se establece cuales son las condiciones de segregación
41 frente a calle pública, frente a servidumbres especial, establece usos permitidos, y algunas poquitas
42 regulaciones constructivas; y la otra zona fundamentalmente el Parque Nacional, ni siquiera
43 estamos mencionando la parte de Reserva Forestal, porque es una zona en la cual sigue siendo
44 aplicable el Plan GAM, Parque Nacional ya es otra historia, porque ahí regula lo que establece el
45 Plan de Manejo que establezca el MINAE; entonces solo el hecho de tener claro que sigue estando
46 vigente el Plan GAM, ya nos da la primer claridad en cuanto al esquema de uso de suelo y lo que
47 va a resultar para fraccionamiento y urbanización; tercero, las cabeceras delimitadas por el INVU
48 desde el año 2000, es parte integral, es un derivado de los instrumentos legales del Decreto 25902,
49 los cinco distritos tienen sus cabeceras debidamente delimitadas, en el informe vienen los planos
50 con la delimitación de cada cabecera y de acuerdo a esa delimitación y a la relación que tiene con



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 el Plan GAM, dentro de esas cabeceras se permite los usos urbanísticos, y es super claro para
2 entender, que fuera de la zona de crecimiento urbano o fuera de los cuadrantes urbanos, en todo el
3 resto del territorio no puedo urbanizar, no puedo abrir nuevas calles, eso es sumamente claro, y en
4 el tanto vayamos construyendo el mapa con estos elementos, va quedando claro a donde puede
5 autorizar una cosa y a donde no la puede autorizar.



8

Conclusiones sobre la Normativa Aplicable

Para el caso concreto del cantón de Poás, el análisis de la normativa urbanística vinculante deriva en los siguientes resultados:

- Como cantón Poás no cuenta con Plan Regulator parcial o total de su territorio jurisdiccional.
- Poás se ubica en su totalidad dentro de los límites del Plan Regional Metropolitano (*Plan GAM*) establecido mediante el Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-MINAE.
- Según la publicación del INVU del año 2000, cada una de las cabeceras de distrito cuenta con la debida delimitación de sus cuadrantes urbanos.

24 Continúa el Lic. Mauricio Méndez: este primer punto lo ponemos con una aclaración muy
25 importante, en algunos casos se ha interpretado, incluso en un manual vimos que hasta el INVU ha
26 caído en ese error, se ha interpretado en distrito urbano es lo mismo que zona urbana, y lo mismo
27 que cuadrante urbano, lo ponemos ahí para aclararles que no lo es, la Ley de Planificación Urbana
28 simplemente establece, que un distrito urbano es aquel que va a hacer sometido a un Plan
29 Regulator, no tiene nada que ver con que sea un cuadrante urbano que es otro concepto, que vienen
30 definido en la ley, ni tampoco tiene que ver con que sea una zona urbana, de hecho ustedes que
31 conocen mejor el cantón que nosotros, sabrán que esos distritos incluyen tanto zonas urbanas como
32 zonas rurales, pero lo ponemos porque a veces se ha dado esa mala interpretación y no queremos
33 que se genere ese error. Otro elemento importante, hay un acuerdo de este Concejo Municipal,
34 donde establece la aprobación del Reglamento de Zonificación..., ese reglamento es muy
35 importante, que tengamos claro cual es el alcance que podemos mantener y cual no, lo que se refiere
36 a las zonas de protección de manantiales, de nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga, se
37 pueden mantener y no estamos violentando con eso, la Ley de Planificación Urbana, porque para
38 esas zonas en particular tenemos otros marco legal, que es, la Ley de Aguas y la Ley Forestal, y la
39 Sentencia de la Sala que es consecuente, recuerden que constitucionalmente en Costa Rica solo se
40 puede regular el uso del suelo por medio de una ley, por eso recuerden en la sesión pasada que el
41 compañero José María, les explicaba, por eso se habla que un Plan Regulator, la Sala ha dicho que
42 es una ley en sentido material, sino lo fuera el Plan Regulator no puede regular el uso de suelo, esa
43 zona en particular, ¿porque las podemos tocar o restringirlas?, porque tenemos dos leyes que nos
44 da esa posibilidad, la Ley de Aguas y la Ley Forestal, lo único que tenemos que hacer es
45 delimitarlas, cosa que ya tenemos, el uso mismo y las restricciones de uso, ya la Ley me las da, eso
46 se puede mantener, pero dentro de ese reglamento hay otros elementos que son importantes,
47 primero ustedes tomaron la decisión de adoptar la Matriz Genérica de Protección de los Mantos
48 Acuíferos, es decir, ya no debiera existir confusión en el funcionario de cual aplico, no solo
49 SENARA dice que la Matriz es evolutiva, no solo ratifica la Sala, que es un instrumento que es,
50 mutable, sino que además ustedes como autoridad máxima, ya tomaron la decisión de adoptar la



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 Matriz Genérica, entonces no debe haber confusión en cuanto a cual matriz utilizar, lo que sí tiene
2 que quedar muy claro es que, la Matriz Genérica se utiliza, no para definir usos del suelo, ni para
3 establecer parámetros urbanísticos, se utiliza para identificar las condiciones técnicas de diseño y
4 constructivas que van a tener que cumplir los diferentes usos que sean autorizados, ¿Cuáles usos?,
5 los que define el Plan GAM, que es la normativa que nos regula todavía. Cuando yo voy a autorizar
6 esos usos, de acuerdo a la localización de esos usos en las diferentes zonas de vulnerabilidad
7 hidrogeológicas, yo con la Matriz no modifico los usos, lo que digo es, el Plan GAM autoriza que
8 este uso se dé, pero usted está en una zona de x nivel de vulnerabilidad, para yo darle la autorización
9 final de ese uso, me tiene que cumplir con aspectos técnicos, de diseño, constructivos que me
10 establece la matriz. Entonces ese es el limite sobre el cual vamos a ir utilizando uno u otro
11 instrumento, pero ninguno se sustituye ni se traslapa. Luego otro elemento importante de ese
12 acuerdo, ustedes tomaron la decisión en ese acuerdo, de adoptar el Reglamento para el Control
13 Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, es decir el Reglamento del INVU del año 1982, y
14 alguien podría decir, eso es un error del Concejo Municipal, porque en la fecha de este acuerdo ya
15 este reglamento estaba derogado por el INVU, pero resulta que este acuerdo es un acuerdo de
16 ratificación de un acuerdo anterior, y el acuerdo original adoptó este reglamento antes de que fuera
17 derogado, ya ni siquiera debiera existir confusión de si ustedes aplican el reglamento nuevo del
18 INVU o el viejo, no porque ya desde hace tiempo habíamos tomado la decisión de adoptar este. Se
19 mantiene el uso del Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica, como les dije, como una referencia,
20 no para definir el uso, sino para identificar requisitos técnicos o constructivos, que voy a pedir para
21 la autorización final de un uso, pero los usos me los define el Plan GAM, una cosa es el uso y otra
22 cosa son requisitos para autorizar el uso. Y también integran como referencia el Mapa de Amenazas
23 Potenciales elaborado por la Comisión Nacional de Emergencias, lo cual otra vez, no es que ustedes
24 tiene que definir usos del suelo de acuerdo al mapa de la comisión, vuelvo con lo mismo, el uso
25 del suelo lo define el Plan GAM, pero si a la hora que localizan la finca para la cual me están
26 pidiendo un uso que es permitido por el Plan GAM y esa finca se ubica dentro de una zona de
27 amenaza natural potencial, entonces yo diría, el uso está autorizado, porque el GAM lo permite,
28 pero para darle el permiso final tendría que cumplir con x o y normativa técnica que garantice que
29 lo que vaya a construir me controla el factor de amenaza natural de potencial que está identificado.
30 Entonces ojalá que me hayan entendido, la diferencia entre definir el uso y establecer requisitos
31 para poder autorizar finalmente el uso.



- Según acuerdo de la Sesión Ordinaria N°6428 de la Junta Directiva del INVU, publicado en el Alcance N°146 a la Gaceta N°144 del 17 de agosto de 2020, los distritos San Pedro, San Juan, San Rafael, Carrillos y Sabana Redonda han sido declarados distritos Urbanos.
- Según ratificación mediante Acuerdo del Concejo Municipal de Poás N°562-02-2021 de la Sesión Ordinaria No. 043-2021, se encuentra aprobado el Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás, el cual adopta el uso de la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos, mantienen las disposiciones del Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, mantiene el uso del Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica, e integran como referencia el Mapa de Amenazas y Peligros Naturales del Cantón de Poás elaborado por la CNE.



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 El MSc. José María Gutiérrez, comenta: en resumen, desde el punto de vista legal, esto que está
2 explicando el compañero Mauricio con el acuerdo que tomó este Concejo Municipal, parece
3 complicado, pero no, es muy sencillo, hay una gran brújula, el Plan del Gran Área Metropolitana,
4 el Plan Regional y definen los usos del suelo, por ejemplo, si en tal lugar se permitiría una
5 gasolinera, les dicen sí en este lugar se da la autorización de la gasolinera, pero resulta que justo
6 los estudios hídricos dicen que abajo hay mantos acuíferos y están muy cerca y se pueden
7 contaminar, entonces ¿Qué haría la Municipalidad?, no, la gasolinera la puede construir, pero sí
8 técnicamente, y esto es usar el sentido común, usted no podría hacer una fosa para meter el tanque
9 donde lo llenan de gasolina, porque estaríamos poniendo en riesgo el agua, pero en lugar de hacer
10 la fosa abajo, podría construir de forma superficial, porque técnicamente es posible, cuidamos el
11 recurso hídrico, está contento la persona que solicita el permiso y se preserva la salud de la
12 población; este ejemplo es en palabras sencillas, lo que ha explicado el compañero Mauricio, que
13 realmente están muy bien explicado, pero es difícil cuando uno dice el decreto tal, el acuerdo que
14 ratifica esto y lo otro, las leyes, las jurisprudencia, los votos de la Sala, etc., etc., entonces a uno
15 mismo que es abogado, no es se nos hace confusión, pero sí es un embrollo técnico, entonces es
16 mejor traducir las cosas en lo más simple. Estas normas es lo que pone a dormir tranquilo a la
17 Municipalidad, en todos sus estamentos, y al ciudadano, porque podrán decir, mi Municipalidad
18 sabe y llegan tranquilos a solicitar un permiso y me pueden dar la explicación correspondiente, que
19 si se les dice que sí, que sí pero que tiene que poner más requisitos, se les dice porque, y si se le
20 dice que no, también deben decir porque, por ejemplo, estamos sujetos al Plan Regional y no nos
21 permite esa actividad que usted nos solicita hoy, pero el Plan Regulador que estamos trabajando y
22 que Dios quiere va a ser una realidad dentro de un año y medio a dos años, vamos a tomar en cuenta
23 eso para ver cómo podemos acomodar esta actividad en el Plan Regulador. De ahí lo importante
24 que todos entendamos que el Plan Regulador es un instrumento que sirve, que no es simplemente
25 un requisito que hay que cumplir, y una serie de papeles que después los pongo en un escritorio y
26 no sirven, eso no es así, es precisamente va dirigido a que el sueño que tiene el Gobierno Local de
27 cómo desarrollar el cantón, se pueda hacer realidad. Nosotros con este documento y lo que falta,
28 que es poco de la exposición, hemos tratado de contribuir para que, desde el punto de vista legal,
29 ustedes se sientan tranquilos, mientras se va haciendo el Plan Regulador, para que no hayan dudas,
30 haya tranquilidad en los funcionarios en dar los permisos, en las solicitudes que lleguen
31 directamente al Concejo Municipal, de manera que la parte técnica de la Municipalidad esté sólida
32 y la parte administrativa de manera que este barco tome velocidad, el barco del desarrollo del
33 cantón.

34
35 Continúa el Lic. Mauricio Méndez: esto lo habíamos repasado hace poco, ustedes adoptaron en ese
36 acuerdo del Concejo Municipal, sobre el Reglamento para control Nacional del INVU del 1982, y
37 si a eso le sumamos que el Reglamento 6411 no ha cumplido con el procedimiento que establece
38 la Ley de Planificación Urbana, no es un documento que no pueda hacer aplicable. También tiene
39 que sumarse este proceso, que para efecto de fraccionamiento, en cualquier sector del cantón, tiene
40 que ser aplicables las disposiciones de la Ley 7779 de Uso, que básicamente lo que nos representa
41 son dos proceso, si yo voy a ejecutar un fraccionamiento o una urbanización de terreno, que me va
42 a cambiar el uso agrícola a cualquier otro uso que no sea agrícola, el interesado tendrá que tramitar
43 el dictamen correspondiente, y aquí es importante esta aclaración, el MAG me establece su
44 conformidad o que no tiene ninguna objeción con que el uso del suelo cambie de agrícola a no
45 agrícola, hago esta aclaración porque en algunos lugares hemos escuchado que se interpreta que el
46 MAG es el que define el uso del suelo, eso sigue siendo competencia municipal, el MAG lo único
47 que hace es, cuando yo como interesado tengo una finca agrícola y el Plan GAM me permite
48 cambiar el uso de agrícola a otra cosa, pero como me estoy metiendo en terreno agrícola, tengo que
49 solicitar al MAG si tiene alguna objeción técnica a ese cambio, no conlleva en ninguna
50 circunstancia el hecho de que MAG me diga que no puede cambiar el uso del suelo, o que el MAG



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 me diga que ellos van a definir el uso del suelo, porque eso ya está establecido en el Plan GAM, y
2 solo lo podría modificar la Municipalidad por medio de un nuevo Plan Regulador, tan es así, que
3 el Reglamento mismo de ésta ley establece que en ese visto bueno, esa conformidad que de el
4 MAG, paralelamente el interesado tendrá que presentar un estudio de manejo y conservación de
5 suelos y aguas, porque la ley establece que lo, que tiene que cuidar el MAG no es el uso del suelo,
6 porque es materia municipal, lo que tiene que cuidar el MAG es la conservación del elemento suelo
7 y la conservación del elemento agua, pero si es un hecho que tenemos que integrar este requisito,
8 si se va a dar el cambio de una tierra agrícola a otra actividad, el interesado tiene que presentar el
9 Visto Bueno del MAG y la aprobación del Estudio de Manejo y Conservación de Suelos y aguas.



- En ejercicio de sus competencias, Poás no ha adoptado formalmente el Reglamento N°6411 de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU.
- Para los procesos de fraccionamiento, para el cantón de Poás resultan aplicables las disposiciones de la Ley N°7779 de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y su Reglamento.
- Para la revisión, catastro y registro de planos originados para procesos de fraccionamiento, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana N°4240, de la Ley de Catastro Nacional N°6545 y su Reglamento.

29 En cuanto a la revisión catastro y registro de los planos, seguirá siendo aplicables,
30 fundamentalmente tres instrumentos, la Ley de Planificación Urbana que establece la generalidad;
31 la Ley de Catastro y su Reglamento que establece normativa específica técnica, pero además como
32 recién vimos, el Reglamento para Control de Fraccionamiento y Urbanización del INVU.



9

Conclusiones

- Los conceptos de Fraccionamiento, Urbanización y Visado han sido establecidos por la Ley de Planificación Urbana N°4240 de 1968. El Fraccionamiento corresponde a la división de un predio para utilizar en forma separada, comprendiendo fraccionamientos simples o complejos. La Urbanización es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios. Y el Visado corresponde a una autorización administrativa (*en el plano*) para proceder a la respectiva segregación.
- La Ley de Planificación Urbana N°4240 de 1968 constituye el principal cuerpo normativo asociado al fraccionamiento, urbanización y visado de planos. Asimismo, por la Ley N°7779 de 1998 y su reglamento, en lo que corresponde a la autorización de cambio de uso del suelo agrícola a otros tipos de uso y a los estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, que son requerimiento para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados.



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

Y demás conclusiones como se indiquen, las cuales ya las hemos ido explicando.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



9 Conclusiones

- La competencia para regular y reglamentar procesos urbanísticos de fraccionamiento y urbanización es exclusiva de las municipalidades, aunque comparte competencias con el INVU en la revisión de proyectos de urbanización o de fraccionamientos complejos. El visado de planos constituye una facultad y competencia municipal, que se complementa con las revisiones previas del INVU también para proyectos de urbanización o fraccionamientos urbanísticos (*Ley de Planificación Urbana N°4240*).
- En cuanto al procedimiento del visado municipal (*un único visado establecido por la Ley N° 4240*) son claras tanto las competencias como el orden secuencial que siguen el INVU y las Municipalidades. Así, la aprobación del INVU y de la Municipalidad resultarán igualmente indispensables para la inscripción de planos por parte del Catastro Nacional. El visado debe ser ejecutado por un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía; no está sujeto al pago de timbres tributos o impuestos (PGR C-131-2018) y al que le resulta inaplicable el "silencio positivo" (PGR C-282-2016).



9 Conclusiones

- En concordancia con lo señalado por la Ley N°1788 en su artículo 5º, los reglamentos de fraccionamiento y urbanización elaborados por el INVU en 1969, 1973 y 1982 fueron aprobados por la Junta Directiva de la institución y distribuidos a las municipalidades del país como "*reglamento modelo*" o bien como "*modelo o proyecto básico*". Por su parte, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones N°6411 aprobado por el INVU el 24 de octubre del 2019 constituye la única excepción a este proceso histórico.
- La PGR por medio del Dictamen vinculante solicitado por la Presidencia Ejecutiva del INVU estableció que los reglamentos que emite el INVU no son ni reglamentos de leyes ni reglamentos autónomos y más bien su jerarquía corresponde a disposiciones generales, los cuales ocupan el último nivel de jerarquía de las fuentes del ordenamiento jurídico establecido en el artículo 6º de la Ley General de Administración Pública N°6227. Una serie de disposiciones establecidas por el INVU en el Reglamento N° 6411 resultan legalmente inaplicables, toda vez que contravienen las disposiciones de la Ley de Catastro N°6545 y su Reglamento.



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



9 Conclusiones

- Según lo señalado por la Sala Constitucional en la Sentencia 4205-1996 reglamentos como los que emite el INVUI sólo resultan jurídicamente válidos y de aplicación en el tanto ésta normativa haya sido aprobada expresamente por la Municipalidad mediante el procedimiento establecido al efecto en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, y no exista un reglamento dictado por la respectiva municipalidad donde se pretenda aplicar.
- La Sentencia 5445-1999 de la Sala Constitucional señala entre otros aspectos que “...las relaciones de las municipalidades con los otros entes públicos, sólo pueden llevarse a cabo en un plano de igualdad, que den como resultado formas pactadas de coordinación, con exclusión de cualquier forma imperativa en detrimento de su autonomía...”;



9 Conclusiones

- Sobre el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, el estudio del marco legal y la jurisprudencia constitucional permite constatar de parte del INVU una omisión del procedimiento legal de audiencia obligada a las municipalidades para la elaboración del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización. Asimismo, constituye una norma de rango netamente inferior al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y, por tanto, jurídicamente debe obedecer y ser conforme a sus disposiciones, no pudiendo contravenirlas.
- Puede el INVU elaborar reglamentos de desarrollo urbano y entre ellos el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización; y en el mismo ejercicio de sus competencias puede ser aprobado por su Junta Directiva y publicarlo en el Diario Oficial como un modelo para derivar la reglamentación local por medio de las Municipalidades. Sin embargo, su validez jurídica y aplicación varía según sea el caso...



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

9 Conclusiones

- En el caso particular del Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica del Cantón de Poás y la respectiva Matriz, establecen una serie de criterios a considerar para la regulación del uso del suelo sin sustituir la normativa urbanística que corresponde
- La elaboración de este mapa y matriz derivó asimismo en la elaboración y aprobación por parte del Concejo Municipal de Poás del Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás (*aprobado en Julio 2011 y ratificado en el año 2021*). Este Reglamento establece regulaciones al uso del suelo en todo el Cantón mediante la creación de zonas y la asignación de usos y parámetros urbanísticos, sin haber cumplido con las disposiciones del artículo 17 de la Ley N°4240. Esta misma condición de regulación se identifica en el Reglamento de Construcciones aprobado por el Concejo Municipal de Poás, el cual establece parámetros urbanísticos que determinan el fraccionamiento de terrenos tales como la densidad, el coeficiente de uso, cobertura y cesión de áreas públicas (*para fraccionamientos y urbanizaciones*)

En cuanto a la normativa urbanística aplicable para el cantón de Poás

- El Cantón cuenta con Plan Regulador parcial total.
- Que se ubica en su totalidad dentro de los límites del Plan Regional Metropolitano (Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-MINAE).
- Cada cabecera cuenta con la debida delimitación de sus cuadrantes urbanos
- Que mediante Acuerdo del Concejo Municipal de Poás N°562-02-2021 se encuentra aprobado el Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás resultando aplicable en lo que corresponde a la delimitación y uso del área de protección de manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga acuíferas y conforme con las disposiciones de la Ley de Aguas N°276 y la Ley Forestal N°7575.
- Que según este Reglamento se mantienen las disposiciones del Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones de 1982, las del Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica y las del Mapa de Amenazas y Peligros Naturales del Cantón de Poás elaborado por la CNE y las disposiciones de la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos, no para la definición de usos del suelo sino para la solicitud de diseño de sistemas de protección de las aguas
- Que resultan aplicables las disposiciones de la Ley N°7779 de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y su Reglamento.
- Que, para la revisión, catastro y registro de planos originados para procesos de fraccionamiento resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana N°4240, de la Ley de Catastro Nacional N°6545 y su Reglamento

Recomendaciones: Es importante que para ordenar este proceso se oficialice, por medio de un acuerdo del Concejo Municipal, una descripción textual y cartográfica de zonificación de usos del suelo, y los parámetros urbanísticos, según la normativa que está vigente; ¿Qué quiere decir?, después de que hacemos todo ese análisis, nosotros identificamos, tenemos un Plan GAM que nos zonifica el cantón, que nos define los usos del suelo, que nos establece requisitos, tenemos un Reglamento Nacional de Fraccionamientos que adoptamos y que establece normativa para



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 fraccionamiento y urbanizaciones, tenemos claro el alcance por el cual tenemos que aplicar la
2 Matriz Genérica de protección acuíferos, tenemos un mapa que nos delimita las zonas de recarga
3 de protección de nacientes, de manantiales, pero todo lo tenemos disperso. Entonces nuestra
4 primera recomendación es, juntar todo eso en un único documento, puede ser una matriz donde
5 estén acomodados todos los instrumentos legales con los requisitos que corresponden, según las
6 diferentes modalidades de uso que me establece el Plan GAM, y a la par un mapa, porque es muy
7 importante que logremos darle al funcionario esa claridad, esto siempre es una relación de dos
8 elementos indivisibles, un mapa y un reglamento. Entonces creemos que ante tal dispersión de
9 normas, y ante tal confusión, debiera elaborarse un documento muy sencillo, que básicamente le
10 diga al funcionario, este es el mapa de zonificación, aclaro, no es que estamos brindándonos el
11 proceso del Plan Regulador, el mapa de zonificación según lo que establece el Plan GAM, y estas
12 son las reglas bajo las cuales se autorizan los usos, se autoriza construcciones, se autoriza
13 fraccionamientos y urbanizaciones, se ejecutan visados de planos, dependiendo en cual zona esté
14 localizado, ese sería un documento muy sencillo que se sintetice todo esto que hemos hablado y
15 que le deje claro al funcionario en qué momento y de que manera aplica cada una de las normas.
16 Lo segundo que puede ser perfectamente integrado en el mismo documento, oficializar por medio
17 de un acuerdo municipal el procedimiento administrativo detallado para la tramitación, análisis y
18 resolución de solicitudes de visado para procesos de fraccionamientos y urbanización, es lo mismo,
19 es darle al funcionario la claridad de, que si reciben una solicitud donde quiera que sea, el
20 procedimiento que tiene que ejecutar es este o este, primero localizarlo, segundo saber cuál zona
21 le corresponde, tercero cual es el uso permitido en la zona, cuarto cual es el área mínima del lote
22 que establece la norma, quinto cual es el requisitos que le voy a poner si el uso es residencial, si es
23 comercial o industrial, sexto cuales son las condiciones que tiene que tener el plano, es como una
24 guía, para facilitarles justamente este proceso. El punto c) Una vez aprobado este procedimiento
25 por el Concejo y publicado en La Gaceta, proceder a su integración, que esto es muy importante y
26 lo mencionaba el señor Alcalde Heibel Rodriguez hace un rato, todo esto es normativa que tenemos
27 que aplicar, llamémosle transitoriamente, porque ya tenemos a la vista en un mediano plazo, ojalá
28 corto, tener nuestro Plan Regulador, entonces si tenemos la claridad que esa es la norma que vamos
29 a tener que aplicar de aquí a que tengamos el Plan Regulador, también es importante que los
30 factores positivos o deseables de esas normas, sean analizados en el contexto del Plan Regulador,
31 ¿para qué?, par que en el Plan Regulador mantengamos aquellas que queremos mantener, o de una
32 vez visualicemos aquellos que queremos modificar. En el punto d), que también es un tema de
33 facilidad administrativa, estamos recomendando organizar, por medio de la herramienta de un
34 sistema de información geográfico y utilizando la base del mosaico catastral que cuenta esta
35 Municipalidad, organizar tanto la normativa urbanística como los parámetros correspondientes
36 para todos los procesos de fraccionamiento, de urbanización, visados y usos del suelo; es decir,
37 ustedes ya tienen un mosaico catastral, esa es la base ideal para integrar eso en un sistema de
38 información geográfico, integrar como capas de ese sistema la zonificación que me establece el
39 Plan GAM, de manera tal que, cuando venga una solicitud lo primero que se hace es localizar la
40 finca en ese sistema y solo con picar la finca, se habla lo que llamamos, que es una tabla de tributos,
41 que me dice, que la finca de acuerdo a su localización forma parte de esta zona, área mínima, los
42 usos permitidos son estos y los requisitos son estos, es hacer esto una herramienta muy fácil de
43 aplicar para efectos de tramitar todas las solicitudes.

44 -----
45 -----
46 -----
47 -----
48 -----
49 -----
50 -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL



10

Recomendaciones

- a) Oficializar por vía de Acuerdo Municipal, la descripción textual y cartográfica de la zonificación de usos del suelo y los parámetros urbanísticos debidamente aprobados y vigentes para el cantón de Poás.
- b) Oficializar por medio de Acuerdo Municipal el procedimiento administrativo detallado para la tramitación, análisis y resolución de solicitudes de visado para fraccionamiento y urbanización de terrenos.
- c) Una vez aprobado este procedimiento por el Concejo Municipal y publicado en La Gaceta, proceder a su integración en el nuevo Plan Regulador que desarrolla la Municipalidad.
- d) Organizar por medio de la herramienta de un sistema de información geográfico y sobre la base del mosaico catastral cantonal, tanto la normativa urbanística aplicable en los diferentes sectores (*zonificación*) como los parámetros urbanísticos correspondientes (*tablas de atributos*) y el registro de todos los procesos de fraccionamiento, urbanización y visado que apruebe la Municipalidad de Poás.

Sabemos que todo esto es materia compleja, un poco densa, pero tratamos de explicarlo lo más detallada posible.

MUCHAS GRACIAS

Msc. José María Gutiérrez Miloro
Aspectos Jurídicos, Estratégicos, Recursos Hídricos
y Cambio Climático

Lic. Luis Mauricio Méndez Zeledón
Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana

COMENTARIOS:

El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos, consulta: ¿estas últimas recomendaciones básicamente serían acuerdos que tome el Concejo Municipal, y que sería la Administración las que vería la forma en que elabora todos estos instrumentos, ya sea que contrate a alguien o que, si tuviera el personal calificado a lo interno, lo harían aquí mismo?

El Lic. Mauricio Méndez, responde: exactamente, la Administración propone lo que se quiere, determina la forma en la que se va a construir, sea un procedimiento o por medio de otro instrumento de informática, pero recuerden que toda la materia urbanística, para que tenga validez jurídica, tiene que ser finalmente aprobada por el Concejo Municipal.

El Alcalde Heibel Rodríguez Araya, comenta: muchas gracias a los señores José María Gutiérrez y Mauricio Méndez, realmente el trabajo es extraordinario y bueno, ya hemos venido una y otra vez y durante bastante tiempo, viendo estos temas. Tal vez para tener claridad, en el tema de Plan



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 Regulador los señores José María y Mauricio, nos van a entregar un informe, que posiblemente
2 llegará en esta próxima semana, donde nos va a decir hay que hacer A, B, C y D, que toda esa lista
3 se requiera, ese documento lo conoceremos en el Concejo Municipal y procederemos a solicitar a
4 la Universidad Nacional que proceda a corregir todos estos temas; entonces es una lista de
5 requerimientos que posiblemente, nosotros con nuestro nivel de conocimiento del tema, nos
6 hubiese sido muy difícil poder elaborar, así que si, vamos a tener un listado de requerimientos que
7 se presentará a la UNA para su corrección y ellos en un plazo prudencial, lo antes posible, ojalá de
8 un mes nos lo hagan llegar, volvemos a verificar que todo lo que se solicitó se cumplió, y a partir
9 de ahí damos por recibido a satisfacción el estudio y procederemos a autorizar los pagos que
10 corresponde a MIDEPLAN y los que tenga que hacer la Municipalidad, porque hay una parte de
11 alrededor de ₡5.0 millones que le corresponde a la Municipalidad, y el contrato con la UNA
12 entraría en una fase de finiquito, esa es la primera ruta en relación con el Plan Regulador y ya nos
13 tocará a nosotros plantearle las mejoras, ver si las personas que pusieron nos parece o las podemos
14 ampliar, en el mapa de viabilidad considerar algunas cosas, que a lo mejor estamos pensando que
15 no fueron considerados, para eso está la Comisión Técnica del Plan Regulador junto con el
16 concurso de los técnicos y los expertos para poder hacer esas modificaciones y tener ya un Plan
17 Regulador, con el insumo que nos dio la UNA, más lo que nosotros podamos aportar, y decir este
18 es el documento definitivo del Plan Regulador y poder decir vamos para audiencia pública,
19 presentarlo ante SETENA y continuar adelante. Igualmente, posiblemente en el transcurso de la
20 próxima semana, eso espero, nos va a llegar el informe final de este trabajo jurídico que se ha
21 presentado el día de hoy, igual será un documento de conocimiento del Concejo Municipal el cual
22 analizará las conclusiones y las recomendaciones y se tomarán los acuerdos que correspondan, para
23 que la Administración proceda a elaborar los instrumentos o acciones que sean necesarias en
24 relación con esas recomendaciones.

25 Así que básicamente eso es como la ruta a seguir con estos dos trabajos, uno que ya tenía muchos
26 años de estar en proceso y que con el concurso, no solo de los señores José María Gutiérrez y
27 Mauricio Méndez, sino con el concurso de los funcionarios municipales, incluso un poquito con
28 mi persona, hemos ido trabajando y este otro trabajo era básicamente una preocupación que
29 teníamos, cuando alguien me dijo, ahora sí este es el Reglamento del INVU, este es el Reglamento
30 de Catastro, ¿Qué hacemos?, yo no sabía como hacer, pero además le fuimos agregando más y más
31 cosas como bien lo indicaban. Solamente me queda una consulta, ese reglamento que estamos por
32 publicar, que el Concejo Municipal ratificó hace unos días, donde recibió digamos un Visto Bueno
33 del Contencioso Administrativo para que se procediera a dar como un documento que puede
34 tramitarse su segunda publicación, tiene dos elementos, habíamos quedado claro que el tema de
35 limitación de zonas de protección, de recarga, manantiales, etc., esa parte está bien y debería de
36 publicarse, pero tiene también un poco de temas que tienen que ver con construcciones y demás,
37 que me pareció que eso debería de sacarse de ahí, porque el reglamento tiene una parte que no está
38 cumpliendo jurídicamente, pero esa parte no la vi en este informe final, que es la parte que quisiera
39 nos quede claro, porque yo sé que el Concejo está esperando que se yo publique y lo tengo
40 suspendido la publicación, porque de acuerdo con los estudios pudiera ser que eso requiera una
41 modificación, de ahí la importancia que se aclare al Concejo Municipal en relación con la
42 publicación del Reglamento de Zonificación..., del cantón de Poás.

43
44 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, responde: justamente como un anexo de éste informe final,
45 estamos incluyendo el texto recomendado con las modificaciones a ese reglamento, donde decimos
46 exactamente que es lo que nosotros, no con base en nuestro criterio, sino con base en el estudio de
47 la jurisprudencia y el marco legal, que es lo que se tiene que mantener, a donde se tiene que
48 mantener y cuál es el límite que corresponde a cada uno de los elementos. Por eso, como a veces
49 es un poco confuso transmitir esa claridad o dejárselo a ustedes como una tarea, producto de
50 interpretación de lo que nosotros concluimos, decidimos incluir como un anexo, tomando la base



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 del reglamento que ustedes nos dieron y hacer las modificaciones de acuerdo al análisis que
2 hacemos, el cual podría publicarse cumpliendo con todo el marco legal de esta y esta manera,
3 entonces ahí indicamos el ejemplo de cómo hacerlo.

4
5 El Alcalde Heibel Rodriguez Araya, comenta: agradecer a don Mauricio, yo estaba claro que
6 íbamos en esa dirección, pero en la exposición no lo observé, era para dejarlo claro, que sí estaba
7 incluido y es un tema que hay que valorar, porque efectivamente hay una parte de ese reglamento
8 que para poder ponerlo en práctica, requiere que cumpla con el artículo 17 de la Ley de
9 Planificación Urbana y en realidad no se cumplió, entonces podríamos entrar en un tema de
10 ilegalidad y por tanto es muy importante el hacer las correcciones a ese reglamento antes de seguir
11 con la publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

12
13 El MSc. José María Gutiérrez Miloro, comenta: correcto, y para tranquilidad de todas las personas
14 presentes, quiero decirles que, en primer lugar como mencionaba el señor Alcalde Heibel
15 Rodriguez, la ayuda que nosotros como consultores hemos recibido de la parte técnica de la
16 Municipalidad, es inapreciable, igualmente de la persona del señor Alcalde, y lo queremos decir,
17 esto es una construcción en equipo, hemos logrado hacer algo muy difícil, que es poder contar con
18 funcionarios que el día a día, lo tiene agobiado y cuesta mucho a veces que ellos saquen el tiempo,
19 pero la verdad que la buena disposición de los funcionarios y de toda la parte de la administración,
20 el señor Alcalde Municipal, ha posibilitado también que vayamos avanzando, porque el Norte
21 “encontremos una solución”, al principio ni siquiera sabíamos el volumen que iba a involucrar todo
22 esto, pero simplemente nos pusimos a trabajar todos, ese es un elemento; y el segundo elemento,
23 que es igual de importante o más, es que el equipo técnico de ésta Municipalidad, con toda esta
24 confusión de normas, hizo lo correcto durante todo este tiempo, es decir, no es que se estaban
25 haciendo cosas que no eran legales, la dedicación de este equipo hizo que, las resoluciones, los
26 visados, los permisos, se hicieron con apego a la legalidad, esto es muy importante, para que
27 ustedes queden claros, lo único que hicimos nosotros en este trabajo, fue ordenar algo que es muy
28 difícil manejar cuando está desordenado, como cualquier situación. Entonces, eso es lo que quería
29 aclarar para que se tenga la tranquilidad, repito, que la Municipalidad ha estado actuando conforme
30 a derecho, hasta este momento.

31
32 El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos, consulta a los compañeros miembros de este
33 Concejo, que se encuentra virtual, ¿si tiene alguna consulta al respecto?

34
35 El regidor Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: muchas gracias a los señores José María
36 Gutiérrez y Mauricio Méndez, muy interesante la exposición. La etapa final que debemos hacer
37 antes del Plan Regulador, básicamente a lo que entiendo, es como hacer un tipo de matriz donde
38 se puedan relacionar todas las leyes que ustedes citaron, y una vez que llegue una persona a solicitar
39 un permiso de construcción o uso de suelo, en esa matriz se diga se puede o no se pueda, porque
40 ya estaría establecido en esa matriz; no sé si es por ahí donde vamos. Además, me alienta mucho
41 lo que cito el señor José María Gutiérrez, que como se venía haciendo aquí para atrás, estaba bien,
42 entonces estábamos y vamos por buen camino.

43
44 El Lic. Mauricio Méndez, responde: efectivamente la Matriz es un ejemplo, podemos hacerlo por
45 medio de un instrumento de Matriz, podemos hacerlo un Manual de Procedimientos, podemos
46 hacer un protocolo, hay diferentes figuras, la Matriz a veces, a los técnicos que regularmente tienen
47 perfiles en el área de ingeniería, topografía, a veces les resulta bastante práctico porque va mucho
48 con su formación, entonces es un buen ejemplo como se podría hacer, pero figura pueden haber
49 dos o más, pero el sentido es ese.

50 -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

ACTAS - SESIONES CONCEJO MUNICIPAL

1 La regidora Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: un saludo para todos. Me parece super interesante,
2 congruente todo el proceso que se está llevando a cabo. Lo que sí quisiera es, obviamente todos
3 estos cambios a nivel administrativo que se van a hacer, yo creo que no se pueden dejar, asuntos
4 tan importantes en manos de la Asesoría Legal de la institución, tenemos que ver que otra opción
5 tenemos, porque si queremos avanzar y queremos hacerlo bien hecho y en tiempo y forma,
6 difícilmente lo vamos a lograr con la Asesoría Legal Municipal. Y en segundo lugar, yo sí quiero
7 tener el documento del cual habló el señor José Maria, que son alrededor de 60 páginas, para ver,
8 uno leyendo todo el contenido, al menos para mí, impreso es más sencillo y analizar todas las
9 recomendaciones que nos da, no sé si esto se a mandar alguna comisión, que me parece importante
10 hacerlo, pero sí quisiera tenerlo impreso para ver si nos lo pueden pasar y que por medio de la
11 Secretaria de este Concejo nos lo imprima para que de aquí al martes tenerlo, para ver cuales son
12 los pasos a seguir por parte del Concejo y darle seguimiento a lo que la Administración en conjunto
13 con el Concejo tiene que trabajar.

14
15 El MSc. José María Gutiérrez, responde: sí, el documento ya está hecho de 59 a 60 páginas, le
16 vamos a añadir el anexo que citó el compañero Mauricio Méndez, pero sí lo van a tener a
17 disposición, por supuesto, para que cada uno de ustedes lo pueden leer con tranquilidad.

18
19 El Alcalde Heibel Rodríguez Araya, comenta: aclarar que este y el informe del Plan Regulador,
20 son entregables de la consultoría, hoy estamos haciendo la presentación, pero en días próximos
21 vamos a recibir el entregable que tiene que ver con el Plan Regulador, donde estará la lista de todas
22 las cosas que se le solicitará a la Universidad Nacional que corrija; y también el entregable del
23 informe en relación con todo este estudio que también la administración lo recibirá, ambos
24 documentos los enviaremos a conocimiento el Concejo, y a partir de ahí se generarán los acuerdos
25 que correspondan.

26
27 El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos, comenta: Con respecto a las recomendaciones que
28 hacen los señores en esta presentación, pues vendrán las recomendaciones que son propias para el
29 Concejo tomar acuerdos, que van dirigidos a la administración y otros que serán las
30 recomendaciones donde se hacen todas esas sugerencias para que al Universidad Nacional
31 complete todos los detalles que hicieron falta en el estudio.

32
33 Al no haber más intervenciones, agradecer a los señores Jose María Gutiérrez y Mauricio Méndez,
34 por esta presentación, creo que vamos muy bien, y esperamos concluir este proceso de la mano de
35 ustedes, porque ustedes son los expertos en la materia.

36
37 El MSc. José María Gutiérrez comenta: con mucho gusto, y muchas gracias señor Presidente
38 Municipal y demás miembros del Concejo Municipal, ha sido un gran gusto estar hoy con ustedes
39 nuevamente.

40
41 El Presidente Municipal Marvin Rojas Campos comenta: muchas gracias a todos y que Dios los
42 acompañe de regreso a sus hogares. Al no haber más intervenciones, se levanta la sesión al ser las
43 diecinueve horas con cuarenta minutos del día.

44
45
46
47
48
49 Marvin Rojas Campos Roxana Chinchilla Fallas
50 Presidente Municipal Secretaria Concejo Municipal