



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN ORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA ORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 Acta número 067, correspondiente a la Sesión Extraordinaria número cero sesenta y siete, celebrada por  
2 el Concejo Municipal, a las diecisiete horas con treinta minutos del cinco de enero del año 2023, en la  
3 Sala de Sesiones de la Municipalidad de Poás, con la asistencia de los señores miembros del Concejo  
4 Municipal, Periodo 2020-2024: **Miembros presentes: Presidente** Municipal: Marco Vinicio Valverde  
5 Solís. **Vicepresidenta Municipal:** Gloria E. Madrigal Castro. **Regidores Propietarios:** Tatiana  
6 Bolaños Ugalde, Margot Camacho Jiménez y Marvin Rojas Campos. **Regidores Suplentes:** Carlos  
7 Mario Brenes Meléndez, Katia Villalobos Solís, José Ignacio Murillo Soto e Ingrid Murillo Alfaro.  
8 **Síndicos Propietarios:** Margarita Murillo Morales, distrito San Pedro en ausencia del Síndico Luis  
9 Morera Nuñez, Luis Amado Quesada Ugalde, distrito San Juan, José Heriberto Salazar Agüero, distrito  
10 San Rafael, el Síndico Suplente Charles Yoseth Suárez Álvarez, distrito de Carrillos en ausencia de la  
11 Síndica Flora Virginia Solís Valverde y el Síndico Suplente Carlos Luis Steller Vargas, distrito de  
12 Sabana Redonda en ausencia de la Síndica Xinia Salas Arias. **Síndicos Suplentes:** Isabel Morales  
13 Salas, distrito San Juan, María Lenis Ruíz Viquez distrito de San Rafael. **Secretaria del Concejo**  
14 **Municipal:** Edith Campos Viquez. -----  
15 **Alcalde Municipal:** Heibel Rodríguez Araya, Alcalde Municipal. -----  
16 **Miembros ausentes:** Emily Rojas Vega, Vicealcaldesa Primera, Fernando Miranda Sibaja, Vicealcalde  
17 Segundo, la Regidora Suplente María Gabriela Cruz Soto, el Síndico Luis Alberto Morera Nuñez,  
18 distrito San Pedro, las Síndicas Flora Virginia Solís Valverde y Salas Arias Xinia. -----  
19 **Invitados:** Lic. Mauricio Mendez Zeledón y Lic. José María Gutiérrez Miloro. -----

20 **INVOCACIÓN**-----  
21 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: buenas noches a todas y a todos los  
22 que en forma presencial o virtual nos siguen desde redes sociales y hoy en esta Sesión Extraordinaria  
23 No. 067-2023, vamos a iniciar con una invocación a cargo de la Regidora Suplente, Ingrid Murillo  
24 Alfaro, en nombre del Padre del Hijo y del Espíritu Santo Amén, Señor Jesús en esta noche te queremos  
25 dar gracias por permitirnos estar acá una vez más, quiero pedirte que nos cubras, nos protejas, nos  
26 bendigas, nos ayudes a tomar las mejores decisiones, por el bien del cantón, guíanos, protégenos, hoy,  
27 mañana y siempre, en el nombre del Padre del Hijo y del Espíritu Santo Amén. -----

28 **ARTÍCULO NO. I**-----  
29 **Aprobación del orden del día.** -----  
30 El Presidente Municipal Marco Vinicio Valverde Solís comenta: como punto único en el orden del día



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 tendríamos la atención al Lic. Mauricio Mendez Zeledón y Lic. José María Gutiérrez Miloro, sírvanse  
2 levantar la mano los que están de acuerdo con el orden del día y la firmeza del acuerdo. Se acuerda:  
3 **ACUERDO NO. 1802-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, una vez conocido el orden del día de  
4 la Sesión Extraordinaria No. 067-2023. **SE ACUERDA:** Aprobar el orden del día de la Sesión  
5 Extraordinaria No. 067-2023, celebrada el 05 de enero de 2023. Votan a favor los regidores, Marco  
6 Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Tatiana Bolaños Ugalde, Margot Camacho Jiménez  
7 y Marvin Rojas Campos. **ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----  
8 El Presidente, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: procedemos a la presentación, en este caso  
9 ustedes me indican, si podemos hacer consultas durante la presentación o las dejamos para el final.  
10 Perfecto entonces procedemos de esa manera, ustedes hacen la presentación y al final hacemos las  
11 consultas. -----  
12 El Lic. José María Gutiérrez Miloro, comenta: muy buenas tardes honorable Concejo Municipal, señoras  
13 y señores aquí presentes señor Alcalde, es muy grato para nosotros, antes que nada queremos de parte  
14 de Mauricio y mío, darles un muy feliz inicio de año 2023, esperando que la labor de este Concejo que  
15 ya sabemos que ha tenido una labor muy importante en este periodo, culmine de la mejor manera y en  
16 particular nosotros hoy venimos a exponerles los resultados de nuestra contratación que habíamos tenido  
17 con el Concejo relativo a los procedimientos para fraccionamiento de terrenos, urbanización de fincas y  
18 visado de planos, que si bien la Municipalidad con enorme esfuerzo de la administración y también del  
19 Concejo logró o venía desempeñando una labor bastante eficiente en relación a una normativa muy  
20 dispersa, nosotros en esta contratación hemos contribuido a sistematizar y es el objetivo de la  
21 presentación de hoy, sistematizar toda esa normativa que normalmente es dispersa en todos los cantones  
22 del País, para que previo al proceso de un plan regulador ya esa sistematización ayude a ser mucho más  
23 eficiente la labor de este Concejo y de la Administración, referido a temas tan importantes que son clave  
24 para la ciudadanía porque estamos hablando de fraccionamientos, los desarrollos, etc., etc., de manera  
25 que en esta presentación, como dijo Mauricio la estamos organizando brevemente para que haya la  
26 mayor participación de ustedes, estamos anuentes a las preguntas, yo quisiera comenzar con la base de  
27 esta presentación es la experiencia amplia que nosotros tenemos relativo a estos temas y sobre esa  
28 experiencia, el análisis jurídico, quisiera ver si podemos ubicar la diapositiva que habla sobre el análisis  
29 jurídico, vean en forma muy sintética en los documentos presentados hay un detalle muy pormenorizado  
30 de todo lo que se tuvo que analizar, se tuvo que analizar normativa nacional, normativas regionales y



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 normativas locales, vean ustedes simplemente la cantidad de leyes y reglamentos nacionales, se  
2 encuentra el reglamento fraccionamiento urbanización del INVU, y las Leyes fundamentales, luego  
3 dentro de la regional el decreto ejecutivo 25902 que es el famoso GAM que todos conocen y otros y  
4 luego también, tuvimos que entrar a reglamentos y normativas locales aprobados por el Concejo  
5 Municipal de Poás, de toda esa normativa se generó la base jurídica sustancial de respaldo para los  
6 procedimientos que de una forma ágil y eficiente buscamos desarrollar y que es la parte que Mauricio  
7 les va a explicar, pero preferimos comenzar con esto para que este Concejo, en primer lugar, sepa que  
8 los procedimientos que fueron el resultado de todo este trabajo y créanme que fue un trabajo bien arduo,  
9 porque no es fácil sistematizar tamaña dispersión de Leyes que muchas veces tienen claroscuros y no  
10 solamente son las leyes ahí están leyes y reglamentos, pero también hay jurisprudencia de los Tribunales,  
11 jurisprudencia la Procuraduría, es decir una enorme masa de información que dio como sustento y base  
12 los procedimientos que ya la hora de que viene el ciudadano a la Municipalidad y de los permisos, etc.,  
13 entonces la parte técnica de la Gestión Territorial de la Municipalidad de Poás, ya no solamente tiene  
14 este respaldo, sino que lo tiene traducido en procedimientos sencillos, pasos, paso 1, paso 2, paso 3, paso  
15 4, dependiendo del caso que se esté tratando, entonces sin más, por supuesto las preguntas que ustedes  
16 quieran hacer este, pero pasaríamos a detallar los procedimientos y le cedo la palabra a mi colega  
17 Mauricio.-----

18 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: buenas tardes para darles el mejor contexto posible,  
19 empecemos por decir que el dentro de la contratación del Concejo Municipal solicita concretamente la  
20 determinación de los procedimientos para lo que es fraccionamiento, urbanización de terrenos y visado  
21 de planos, son tres conceptos inherentes a la normativa urbanística típico de cualquier Municipalidad,  
22 pero como lo decía José María ahora es común para todos los cantones, primero que tengamos una  
23 normativa que es muy dispersa, tanto la normativa nacional ya esa de por sí es dispersa y en caso de  
24 cantones como Poás, podemos decir que el escenario se complica un poquito, porque en Poás se mezcla  
25 normativa nacional, normativa regional, normativa local y hasta antecedentes que podríamos decir son  
26 de reciente data como fue todo el tema de la matriz de vulnerabilidad hidrogeológica que prácticamente  
27 tiene su génesis aquí en Poás, a partir de esa consideración el informe se organiza tratando de hacerlo lo  
28 más claro posible y ahí aquí nosotros por lo menos planteamos el hecho de que el informe tiene que  
29 tener este alcance, porque en la medida que siga siendo vigente la normativa que ahorita vamos explicar,  
30 independientemente de que funcionarios se encargue de aplicarla, la norma tiene que ser claro y por lo



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 tanto, el informe tiene que ser claro, a partir de ahí, tomamos como punto de partida la definición está  
2 planteada en los objetivos, identificar claramente la definición de cada uno de los conceptos que  
3 regularmente son, muchas veces objeto de confusión, segundo identificar la normativa que es aplicable  
4 por esta razón que les acabo de comentar, y a partir de ahí definir más que reglamentar y el informe lo  
5 que hace es definir el procedimiento que debería de seguirse que el funcionario debe seguir, para ejecutar  
6 o para darle trámite a cualquiera de las tres solicitudes o fraccionamiento de terrenos, urbanización de  
7 terrenos o visado de planos y también está planteado desde el punto de vista que procedimiento sea lo  
8 más sencillo posible, a pesar de que es un tema muy técnico, que sea lo más sencillo posible para el  
9 administrado y para la administración, entonces partiendo de esa consideración metodológica, partiendo  
10 de ese orden, empecemos por el tema o por definir claramente los conceptos, ahí vienen básicamente  
11 estos tres que son los que dan origen a la a la contratación o a la solicitud de este informe, las dos primeras  
12 definiciones están establecidas con base en el marco legal y la tercera, caso el visado a partir de la  
13 jurisprudencia administrativa que ha generado la Procuraduría, vienen las definiciones de ley, las voy a  
14 explicar para para hacerlas más sencillas, proceso de fraccionamiento es fundamentalmente la división  
15 de cualquier terreno en porciones que pueden ser buenos regularmente son menores, entonces es la  
16 división de un terreno en diferentes porciones innecesariamente establecer un número fijo y básicamente  
17 con el fin de vender o aprovechar de manera independiente cada una de esas porciones. La urbanización,  
18 que es lo que regularmente donde se genera la confusión de conceptos voy a devolver un segundito para  
19 jugar un poquito con las palabras, toda urbanización es un fraccionamiento, pero no todo  
20 fraccionamiento es una urbanización, ahí es donde se da la confusión, la simple división de un terreno  
21 en porciones menores es lo que vamos a entender por fraccionamiento, la urbanización es, en principio,  
22 lo mismo, la división de un terreno, pero a diferencia del fraccionamiento para yo ejecutar el proceso de  
23 urbanización hay dos elementos que lo van a diferenciar tiene que haber apertura de calle pública y  
24 provisión de servicios públicos, consecuentemente, para dejarlo así de claro, la diferencia fundamental  
25 entre fraccionamiento y urbanización es que el fraccionamiento se ejecuta en fincas que ya tienen un  
26 acceso, sea por medio de calle pública existente o sea forma de una servidumbre, pero ya hubo el proceso  
27 de apertura de vía y ya hubo provisión de servicios, mientras que la urbanización se ejecuta donde ese  
28 proceso no se ha dado, parte del proyecto urbanización es la apertura de la vía pública y la provisión de  
29 los servicios públicos, esa es la diferencia fundamental, luego el visado que a veces también se confunde  
30 un poquito con esos procesos, ese si es bastante diferente porque el visado fundamentalmente es el acto



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 por medio del cual una Municipalidad determinar, el visado en términos materiales para ponerlos  
2 sencillo, es un sello, el sello que se le pone los planos que surgen como producto de un proceso  
3 fraccionamiento elaborados por un Agrimensor, pero ese acto de poner el sello al plano que es  
4 fundamentalmente el reconocimiento que hace la Municipalidad de que el plano cumple con todas las  
5 disposiciones de la normativa aplicable, vean que es un proceso completamente diferente, es un proceso  
6 de reconocimiento administrativo, mientras que el proceso de fraccionamiento urbanización es  
7 típicamente un proceso que realiza el dueño de la propiedad, un desarrollador, un inversionista con el  
8 fin de generar esas subdivisión de terreno y el aprovechamiento de las fincas. Tenemos de una vez que  
9 distinguir estos tres conceptos y aquí empieza un poquito la historia a complicarse, el primer concepto  
10 si le vamos hacer una subdivisión, urbanización es fundamentalmente lo que les acabo de explicar, igual  
11 el visado; el fraccionamiento si tenemos que entenderlo en dos modalidades, fraccionamiento simple y  
12 fraccionamiento complejo y el fraccionamiento simple es aquel fraccionamiento que se va ejecutar en  
13 cualquier finca que esté localizada dentro de una zona que haya sido previamente urbanizada, vean el  
14 juego de palabras ¿qué significa previamente urbanizada? que ya se dio la apertura de calle y que ya se  
15 dio la provisión de servicios, regularmente esas zonas previamente urbanizadas o están dentro de las  
16 zonas urbanas de los cantones o como es el caso de Poás está dentro de los cuadrantes urbanos que  
17 todavía están vigentes aquí en Poás y que fue publicados, bueno definidos del año 82 y publicado en el  
18 año 2000 ese el racionamiento simple, es decir, la división que yo hago de una finca que está localizada  
19 en una zona que ya fue previamente urbanizada, mientras que el racionamiento complejo es igual una  
20 división de terreno que voy hacer, pero una zona que no ha sido previamente urbanizada puede tener ya  
21 calle pública existente, pero todavía no tiene la provisión de servicios que establece la ley de  
22 planificación urbana y en provisión de servicios tenemos que entender fundamentalmente dos cosas, a  
23 pesar de que la ley es más amplia la práctica nos ha llevado entender fundamentalmente dos cosas en  
24 esos servicios está servicios públicos esenciales, electricidad, telecomunicaciones, agua potable, hay una  
25 lista mayor pero regularmente no se toma en cuenta, como provisión de origen de residuos sólidos,  
26 servicios educativos, servicios de salud es una mala práctica que no tomamos en cuenta en todos los  
27 cantones, fundamentalmente en lo que se toma en cuenta es electricidad, agua potable,  
28 telecomunicaciones, y el segundo factor es área pública, principalmente área verde de tipo recreativo,  
29 esas dos provisiones no se han dado por eso se llama fraccionamiento complejo, porque al igual que la  
30 urbanización, yo le voy a permitir ese fraccionamiento de terreno, siempre y cuando un porcentaje del



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1    área urbanizable me la va a dejar reservada para esos fines públicos y ese fraccionamiento también tendrá  
2    que proveer esos servicios que el momento no existe, esa la diferencia básicamente entre  
3    fraccionamiento simple y complejo. Regularmente esta historia debiera ser muy sencilla, el sistema de  
4    planificación nuestro por lo menos del punto de vista legal, está concebido de una manera relativamente  
5    sencilla, principalmente desde el año 68 para acá, porque se establece a partir de la autonomía que se le  
6    dio los Gobiernos Locales con la constitución que tenemos aún vigente, la ley de planificación urbana  
7    en el año 68, reconociendo su autonomía establece que la normativa urbanística de cada cantón, primero  
8    es competencia de la Municipalidad y esa normativa urbanística tiene que quedar plasmada en el  
9    instrumento digamos por naturaleza idóneo que es el plan regulador, en el plan regulador se hace todo  
10    el estudio del cantón y se dan como principales resultados cinco reglamentos un primer reglamento de  
11    zonificación que es el principal y luego cuatro reglamentos al menos cuatro, puede haber otros, pero al  
12    menos esos cuatro que establece la ley, que son precisamente el primero, reglamento de fraccionamiento  
13    de urbanización, luego construcciones, luego renovación urbana y luego el oficial ¿por qué les muestro  
14    esta lámina? porque de la manera en la que está concebida el sistema desde el punto de vista legal, es  
15    relativamente fácil entender yéndonos al tema que nos ocupa hoy que es fraccionamiento de  
16    urbanización, el sistema está hecho para que las reglas para fraccionar o urbanizar sean una consecuencia  
17    directa de la zonificación, es decir si tengo una zonificación de plan regulador que me define cuáles son  
18    las zonas urbanas, cuáles son las zonas de más densidad, las de menor densidad, las zonas agrícolas, las  
19    zonas industriales, para cada una de esas zonas, producto del objetivo que cada zona persigue se  
20    establecen reglas específicas de fraccionamiento urbanización si ese sistema lo hubiéramos instaurado,  
21    la mayoría de los cantones, incluyendo Poás esta estructura o este tema que nos preocupa hoy, ya estaría  
22    claramente definido en el plan regulador, no tenemos plan regulador en Poás, en principio, y esto fue,  
23    una de las partes más interesantes del informe, en principio un informe sencillo debiera decir bueno, no  
24    hay plan regulador en Poás, por lo tanto, lo que aplica simplemente es Legislación Nacional, Legislación  
25    Regional y usted no se complique, eso es teóricamente lo que debiera aplicar en Poás, pero la realidad  
26    no lleva a otra cosa distinta, por eso fue uno de los alcances del informe hacer toda una recopilación del  
27    marco legal, en este resumen aquí dejamos por fuera todo lo que la parte Jurisprudencia Constitucional,  
28    Jurisprudencia Contenciosa y Jurisprudencia Administrativa de la Procuraduría, forma parte del informe,  
29    nada más no lo metimos en esta lámina, pero para que vean ustedes como la realidad de un caso como  
30    Poás no es tan sencilla, cuando hacemos una identificación tengamos claro, ustedes lo tienen clarísimo,



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 Poás no tiene plan regulador, es decir en Poás aparentemente no debiera haber una zonificación, porque  
2 no hay plan regulador, sin embargo, si empezamos a desgranar vemos Leyes que evidentemente son de  
3 aplicación en Poás un Ley 4240, Ley de Planificación Urbana, Ley de Catastro Nacional, Código  
4 Municipal, Ley de aguas, Ley Forestal y que me queda por ahí, el Reglamento de Fraccionamiento  
5 Urbanización de Alcance Nacional que emite el INVU, todas esas normas no sólo establece valga la  
6 redundancia normativa urbanística, sino que dentro de esas normas, hay artículos, contenidos en  
7 específico que definen zonas, definen espacios que son objeto de uso, de restricción o de protección, un  
8 ejemplo muy sencillo que ustedes lo conocen bien, caso de la Ley de aguas, en Poás no hay un mapa  
9 zonificación porque no hay plan regulador, pero tenemos nacientes y tenemos zonas de protección de  
10 nacientes y tenemos pozos y tenemos zonas de protección de pozos, si ustedes se imaginan mentalmente  
11 un mapa ya ese mapa no está en blanco, ya empieza a tener las primeras manchitas que son los rayos de  
12 protección de los pozos, ya ahí se va construyendo una zonificación, otro ejemplo Ley Forestal me  
13 establece la zona de protección de ríos y quebradas, entonces ya todas las márgenes de ríos y quebradas  
14 que hay dentro del cantón ya no es un espacio en blanco ya es un retiro de protección y ahí yo voy  
15 completando una zonificación. Otra de las leyes que está metida ahí, la Ley de Creación del Parque  
16 Nacional Volcán Poás, entonces ya resulta que la parte norte es parte de Poás, pero está sometido a una  
17 regulación totalmente diferente porque es Patrimonio Natural del Estado, otro pedazo de mapa que ya  
18 completamos, si seguimos esa secuencia, por ejemplo normas regionales, principalmente la primera  
19 decreto 25902 esa es fundamental, porque incluye todos los distritos en la totalidad del territorio  
20 cantonal, la incluye como parte de la gran área metropolitana y divide el territorio cantonal en dos  
21 grandes zonas, los cuadrantes urbanos es decir las cabeceras de los de los cinco distritos, incluyendo  
22 algunas pequeñas áreas de expansión y todo el resto del territorio lo define como la zona especial de  
23 protección, es decir sólo con esto que hemos llegado hasta aquí ya completados de mapa zonificación,  
24 porque resulta que Poás que aunque no tiene plan regulador si tienen un mapa zonificación, cualquier  
25 propiedad que esté dentro del cantón o está en un cuadrante urbano o están en la zona especial de  
26 protección o está dentro de la zona protección de una naciente, de un pozo, de un río, de la quebrada, o  
27 dentro del terreno del Parque Nacional, porque creo que tampoco del 100% se ha expropiado, ya eso  
28 nos dice que aunque no tenemos plan regulador, tenemos una zonificación y ya para completar el  
29 escenario en el caso de Poás, tenemos normas locales, principalmente el reglamento de zonificación que  
30 el Concejo Municipal aprobó originalmente hace unos años, con base en la matriz de vulnerabilidad y



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 que fue ratificado por el Concejo anterior, me parece, y que si ustedes ven el nombre es un reglamento  
2 de zonificación, valga la oportunidad para hacer una pequeña referencia de que antes de que nosotros  
3 iniciamos este proceso, se hizo una consulta de parte de la Municipalidad al INVU, donde se le pregunta  
4 al INVU, ese reglamento de zonificación cumple con el artículo 17 de la ley de planificación urbana,  
5 que es el que define el procedimiento para aprobar un plan regulador y el INVU acertadamente dice no,  
6 efectivamente ese reglamento no puede ser considerado un plan regulador, pero tampoco puede dejarse  
7 de lado que tiene una relación directa con la aplicación de la matriz de vulnerabilidad, si ustedes ven ese  
8 reglamento, ese reglamento es típicamente un reglamento de zonificación de un plan regulador, porque  
9 agarro el cantón, se establece zona, le pone nombres, le pone usos, le pone parámetros, es decir, como  
10 cuando decimos camina como pato, hace como pato, se ve como pato, nada más que le pusimos otro  
11 nombre, todo esto ¿qué significa? que sí en la realidad material, si tenemos un conjunto de normativas  
12 y un conjunto de cartografía que permite construir o permite decir sin que ustedes tengan plan regulador  
13 que Poás sí tiene un mapa de zonificación o sí tiene una zonificación y si tiene una serie normativa que  
14 establece cuáles son los parámetros, ahora si cayendo en el tema que nos ocupa, una serie de parámetros,  
15 una serie normativas que me van a decir cómo es que tengo que tramitar una solicitud fraccionamiento,  
16 de urbanización un visado de planos, cuando nosotros agarramos toda esa información y la integramos  
17 y aquí es muy importante aclarar esto, en ese mapa que ustedes están viendo y van a poder revisar o no  
18 sé si ya lo revisaron del dictamen nuestro, ese mapa no es bajo ninguna circunstancia una propuesta de  
19 zonificación que nosotros hacemos o una propuesta que ustedes hagan o que haga la Alcaldía, ese mapa  
20 no es otra cosa que la representación cartográfica de la normativa que está vigente, entonces cuando  
21 nosotros hacemos toda esa integración nos damos cuenta que teniendo, ahí se representa todo el territorio  
22 de Poás, ahí nos damos cuenta que están estos circuitos zonas de protección de nacientes, toda la mancha  
23 gris que ven predominante en todo el cantón, zona especial de protección de la GAM, los polígonos que  
24 ven como en este color magenta cuadrantes urbanos definidos por el Plan GAM y publicados en el año  
25 2000 por el INVU, por aquí arriba con ese color verde la zona que pertenece al Parque Nacional Volcán  
26 Poás, con estos radios la zona de riesgo por actividad volcánica trazada por la Comisión Nacional de  
27 Emergencias y más pequeñito en ese color como celeste, zonas de protección de pozos y eso de manera  
28 integral es lo que constituye la representación gráfica de toda la normativa que está vigente y que al final  
29 de cuentas sí nos determina que exista un mapa de zonificación o por lo menos que tiene que existir un  
30 mapa zonificación para que cuando alguien vaya a pedir una solicitud de fraccionamiento, de visado o





**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 de urbanización, el análisis de esa solicitud no esté sujeto al criterio subjetivo del funcionario de turno,  
2 sino que el funcionario, el paso número uno es la ubicación del terreno que se quiere fraccionar o que si  
3 quiero urbanizar dentro de este mapa, porque según donde se localice es que vamos a poder decir, sí  
4 efectivamente puede reaccionar o no puede fraccionar, en el caso de que si pueda los requisitos son estos  
5 y estos, ¿por qué? porque uno son los requisitos son si está en esta zona y otros son los requisitos sí está  
6 en esta otra zona, unas cosas se permiten en una y otras cosas no se permiten en la otra, aquí se acaba, o  
7 por lo menos se reduce al mínimo la subjetividad y queda claro, repito, para la administración y para el  
8 administrado, como tiene que tramitarse una solicitud ese tipo. Ahí bueno no se veía un poquito por la  
9 escala, una vez que nosotros identificamos la normativa y podemos establecer o producir ese mapa, que  
10 es la representación gráfica de esa normativa, surge como consecuencia de eso, cuatro procesos que  
11 tienen que estar claramente definidos, procedimientos claramente redactados, para que las solicitudes  
12 también sean sencillas, la primera que es la más elemental, es la determinación del uso del suelo  
13 recuerden que cualquier actividad, obra o proyecto que, se desarrolle dentro del cantón, incluyendo  
14 fraccionamientos, urbanizaciones, tiene que tener como requisito número uno, un uso conforme del el  
15 uso del suelo, el uso conforme del suelo o definiéndolo más correctamente la certificación del uso del  
16 suelo, es una certificación que tampoco es producto de la interpretación de una persona, o de un  
17 funcionario, la certificación del uso del suelo, lo que dice es de acuerdo a la localización de la finca  
18 dentro del mapa de zonificación, si lo que yo estoy pidiendo se permiten o no se permite, por eso el  
19 resultado de la certificación regularmente es un uso conforme, un uso no conforme o un uso no permitido  
20 del suelo, para tener ese primer paso incluimos como un alcance adicional del informe, un procedimiento  
21 todo esto que se les está mostrando es un diagrama que viene como anexo del informe que es un resumen,  
22 pero se incluye dentro del informe, un procedimiento detallado que son las casillas que usted en color  
23 rojo es como la línea principal de procedimiento y que representa los pasos que tiene que seguir el  
24 funcionario una vez que recibe la solicitud en este caso de un certificado de uso del suelo, que da como  
25 punto número uno, bueno la recepción de la solicitud, la localización del predio dentro del mapa  
26 zonificación, la identificación de la zona que le corresponde una vez que tengo identificado la zona, lo  
27 contrastó con el uso que me están pidiendo urbanizar, fraccionar, una casa, una industria, una pollera, lo  
28 que ustedes quieran, identifico cuál es el uso que me están solicitando, lo reviso con base en la lista de  
29 usos permitidos que están establecidos por la legislación vigente para cada una de las zonas que les acabo  
30 de mostrar y como resultado de esa verificación, yo determino si el uso del suelo es permitido o no



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 permitido y hay una tercera categoría que lo que llamamos zona conforme ¿qué es un uso no conforme?  
2 es un uso que existía y que sigue existiendo pero que nació antes de la normativa, pero que hoy no se  
3 permite, no sé si me entendieron el juego palabras, es simplemente cuando yo instauró normativa  
4 urbanística, por ejemplo, plan regulador de Poás entra a regir mañana eso no significa que todas las  
5 entidades del cantón nacieron a partir de mañana, hay un montón de actividades anteriores, ejemplo la  
6 cantina está con todos los derechos, cumplió con la legislación, está al día con todo lo que tiene que estar  
7 al día, la normativa nueva no me la permite, pero ella estaba antes, eso es lo que se llama un uso no  
8 conforme, es un uso que no está previsto en la nueva normativa, pero que estaba antes y lo tengo que  
9 respetar, entonces se hace toda esa descripción, aquí hay un elemento importante en estas casillas una  
10 vez que se reciben las solicitudes, cada una de estas casillas representa cada una de las diferentes zonas  
11 que les mostré en el mapa, de manera que una vez que yo hago la recepción de la solicitud, hago la  
12 localización de la de la finca e identifico el uso que me están pidiendo, vengo a determinado según la  
13 zona a la que corresponda, si lo que me están pidiendo es permitido, o no permitido, y a partir de esa  
14 identificación si es permitido, se establecen los diferentes requisitos y si no es permitido simplemente se  
15 establece esa condición de que no es permitido, básicamente el procedimiento lo que hace es uniformizar  
16 todo ese proceso revisión dale una secuencia lógica donde vienen todos los pasos donde el funcionario  
17 se puede volver o no se puede volver, hasta finalmente emitir el certificado que dicho sea de paso  
18 incluimos como uno de los anexos del informe, un machote de certificado de uso del suelo, ¿por qué?  
19 porque casi que en todos los cantones el certificado del uso de suelo es diferente y no debiera ser  
20 diferente, en algunos casos es súper extenso, en otros casos es muy cortito, ya la jurisprudencia  
21 administrativa y contenciosa que se ha desarrollado los últimos 15 años principalmente ya ha dicho y  
22 repetido mucho, exactamente lo que tiene que decir el certificado de uso de suelo, entonces un poquito  
23 para cerrar el círculo este primer tema, además de describir, todo esto está escrito en prosa en el informe,  
24 además de escribir el procedimiento hacemos un diagrama que facilite la lectura o interpretación, e  
25 incorporamos además un machote sugerido de cómo se emite, como se debiera emitir y redactar un  
26 certificado de uso de suelo. El mismo procedimiento metodológico está para el segundo tema  
27 fraccionamiento de fincas establece una descripción en prosa, de todo el proceso que se tiene que seguir  
28 etapa por etapa, que fundamentalmente es lo mismo, va ser la misma repetición, recepción de la solicitud,  
29 localización de la finca, identificación de lo que me están pidiendo, en este caso ya concretamente  
30 fraccionamiento y dependiendo de la zona, aquí estamos partiendo del hecho de que talvez, con



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 excepción de las fincas que están dentro del Parque Nacional en todo el resto del cantón, se permite,  
2 fraccionamiento de terrenos, simplemente las reglas cambian dependiendo de la zona en la que esté,  
3 entonces en este caso cuando ya tenemos identificado una solicitud de fraccionamiento de fincas, lo que  
4 determinamos es, en la localización a cuál zona corresponde y dependiendo de la zona a la que  
5 corresponda, cambian los requisitos, puedo fraccionar de una manera si estoy dentro del cuadrante  
6 urbano y puedo fraccionar de otra manera si estoy fuera del cuadrante urbano o mejor dicho dentro de  
7 la zona especial de protección de la GAM, ahí se van describiendo cada una de las etapas, cada uno de  
8 los pasos y cuáles son los requisitos, las casillas que ven en la parte de la derecha, un poquito más grandes  
9 porque ahí viene citado y resumido todos los requisitos documentales que se le van a tener que pedir al  
10 interesado cuando presente su solicitud. Aquí igual la misma lógica en el caso urbanización de terrenos,  
11 talvez aquí para hacerles el tema más sencillo cuando estemos hablando dentro del cantón de Poás de  
12 urbanizar terrenos, es decir, fraccionar fincas mediante la apertura de nuevas calles públicas, sólo se va  
13 poder hacer dentro de los cuadrantes urbanos, fuera de los cuadrantes urbanos, se puede fraccionar  
14 terrenos sólo si tiene en frente, calle pública o parcelas agrícolas por medio de la servidumbre especial,  
15 pero ya propiamente lo que llamamos urbanización de terrenos que implica la apertura de calle pública,  
16 sólo se puede hacer dentro de los límites de los cuadrantes urbanos, entonces ahí es lo mismo, se  
17 identifican cada uno de los cuadrantes y los requisitos documentales que son los que se resumen en esta  
18 casilla que sea más grande, ahí van todos los requisitos documentales que va a presentar el interesado  
19 de un proceso de urbanización. Básicamente este es el resumen del informe, como les decía los  
20 diagramas lo que hacen es resumir toda la información, en el documento cada uno de esos puntos viene  
21 redactado en prosa, explicando con la mayor claridad que pudimos, en qué consiste cada una de las  
22 actividades, cuáles son los requisitos documentales que se tienen que se le tiene que pedir al administrado  
23 y cuál es el proceso que utiliza o el proceso técnico que tiene que utilizar el funcionario para revisar y  
24 ejecutar cada uno de los pasos, terminó con esto, el informe, una vez que lo terminamos hicimos creo  
25 que fueron tres sesiones de trabajo con los funcionarios de la parte ordenamiento territorial, porque lo  
26 que hicimos fue la aplicación práctica, empezamos a ver ejemplos con ellos con la gente de Ingeniería,  
27 con la gente Topografía poniendo varios ejemplos de varias fincas y sometiéndolos al proceso para ir  
28 haciendo la corrección, hay algunas consideraciones muy específicas que hay en el caso de Poás, por  
29 ejemplo, bueno lo que hablamos del reglamento de zonificación y áreas de protección que está vigente,  
30 alguna normativa muy específica que está dentro del reglamento construcciones, todo ese proceso lo



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 corregimos mediante esas sesiones de trabajo con los funcionarios y ya emitimos la versión final del  
2 documento que fue lo que se les hizo llegar, eso a manera de resumen si lo tienen a bien podemos ya ver  
3 preguntas, dudas que tengan. El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta:  
4 iniciamos el periodo de preguntas. -La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: muchas gracias,  
5 buenas noches, cuando usted dice que el reglamento de zonificación no cumple con el artículo 17 que el  
6 INVU lo rechaza, básicamente ¿qué es lo que falta? porque usted dice que básicamente eso es un plan  
7 regulador, ¿qué es lo que no tenemos para que ese fraccionamiento sirva, esa zonificación? El  
8 reglamento si sirve, pero hacen falta más cosas. -----  
9 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: hace falta procedimiento, más bien tiene más de la cuenta,  
10 me explico, cuando salen las sentencias de Sala Constitucional, la Sala Constitucional lo que dijo fue;  
11 delimite las zonas de protección del recurso hídrico, la Sala y lo vería yo demasiado difícil, la Sala jamás  
12 le va a decir algo que van contra la Legislación, la primera versión que se hizo de este reglamento, es  
13 más los dos primeros informes que se hicieron hace un montón de años que se llevaron el plan de  
14 contingencia uno y el plan de contingencia dos, esos era legítimamente un plan regulador, porque  
15 dividían el cantón en zonas y le ponían parámetros de usos permitidos, ¿por qué fue que se hizo esa  
16 consulta? porque si eso efectivamente tenía esa pretensión porque a nivel de contenido ya lo tenía todo,  
17 pero si tenía la pretensión de ese plan regulador tenía que pasar por el artículo 17 de la Ley de  
18 Planificación Urbana, que es someterlo a audiencia pública, someterlo a aprobación del INVU, adopción  
19 del Concejo Municipal y de último publicación en Gaceta, cuando se hizo la ratificación que eso fue un  
20 gran acierto, cuando se hizo la ratificación de este reglamento de zonificación por parte del Concejo  
21 Municipal anterior ahí, digamos que, se le redujo el alcance y se hizo, vea lo que le voy a decir, el  
22 ejercicio que nosotros hicimos, de construir ese mapa que les mostré, eso fue lo que la Sala les pido  
23 desde el año 2003, eso fue lo que la Sala les dio en el año 2003, localizar la zona de protección del  
24 recurso hídrico y ponerlas en un mapa que se complementaba con el plan GAM que ya existía porque  
25 existe del año 82, entonces cuando se ratifica ese reglamento de zonificación por el Concejo Municipal  
26 anterior ahí se limita y se le da justamente ese alcance ¿Por qué? porque darle el alcance que tenía antes  
27 era más bien caer en el riesgo de ilegalidad, porque no se había cumplido con el procedimiento, con base  
28 en lo que ustedes tienen ahora publicado y vigente, sí, lo que ustedes tienen es, básicamente, por ejemplo,  
29 la delimitación de las zonas de protección de ríos y quebradas, las establecieron ustedes, no, fue la ley  
30 forestal, la zona de protección de nacientes y pozos, las definieron ustedes, no, la ley de aguas, nada más



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 que ustedes no lo pusieron en un mapa, ahora si lo tienen así, ahora para complementar la respuesta si  
2 queremos que eso que ustedes tienen hoy y que está vigente y es lo que se aplica, se convierten en plan  
3 regulador, ahora si tenemos que agregarle una serie de cosas que me voy a tomar la licencia decirlo  
4 honestamente no son tan importantes, pero forman parte de procedimientos que cumplir, hay una serie  
5 de contenidos que pide el INVU, que probablemente no van a modificar nada en el fondo, pero hay que  
6 hacerlo, hay que hacer los índices de fragilidad ambiental que opinión muy personal, es muy poco lo  
7 que aportan por la característica de la metodología, pero hay que hacerlo, hay insumos que si son muy  
8 importantes, pero que ya usted los tienen, como son el mapa de vulnerabilidad, aprobado por SENARA,  
9 pero eso ya es otro proceso para convertir eso en el plan regulador.-----

10 La Regidora, Taiana Bolaños Ugalde, comenta: OK perfecto y también estamos abarcando todos esos  
11 puntos necesarios para incluirlos dentro del plan regulador en ese proceso que estamos.-----

12 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: bueno justamente, primero el consultor, la Universidad  
13 Nacional que fue la que hizo la propuesta plan regulador debió haber integrado toda esta información  
14 dentro de su proceso de análisis alguna no estaba integrada y como parte de las primeras cosas que  
15 hicimos nosotros a través de la Alcaldía, fue justamente solicitar a la Universia Nacional que incorporara  
16 lo que hacía falta, hoy ya se tiene un documento ya la versión final entre comillas, que entregó la  
17 Universia Nacional ya tiene todos esos contenidos y es justamente lo que nosotros estamos por iniciar  
18 ahorita dentro de pocos días, creo que tenemos la orden de inicio para hacer ya la revisión final que no  
19 debiera llevar a verificar que ya se cumple con todos los contenidos para poder hacer la presentación de  
20 la propuesta de plan regulador en audiencia pública. -----

21 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: OK perfecto si, a mí me parece que todos estos temas  
22 son muy importantes y que tener una ruta clara es básico para el desarrollo del cantón, porque mucha  
23 gente cree que el hecho de desarrollar y de progresar, significa que usted lo hace destruyendo la  
24 naturaleza o contaminando, a mí me hace mucha gracia pensar por ejemplo, en una finca donde hay  
25 2000 chanchos que tiene sus lagunas de oxidación y demás, pero que contaminan claramente un montón  
26 un montón y que la gente se opone por ejemplo a parcelas agrícolas donde van a vivir 20 personas,  
27 creyendo que eso va a ser peor que los mil chanchos, eso es un poquito yo creo que parte de la  
28 mentalidad, también de la ignorancia de la gente, porque los sistemas que existen hoy en día para el  
29 tratamiento de agua son realmente eficientes, las jardinerías biológicas, por ejemplo, que permiten que el  
30 agua salga para riego y que sea casi que limpia, son temas que hay otros cantones que tenemos cercanos



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 como Grecia que, realmente nos llevan años luz en cuanto a desarrollo y en cuanto a inversión, y en  
2 cuanto a atracción por eso mismo, porque hay muchas personas, muchos ambientalistas que ahí me  
3 disculpan, que en la vida han sembrado un árbol y que critican fincas que han sembrado más de tres mil  
4 o cuatro mil árboles, fincas que eran de ganado seco que llaman o de vaca seca, que están ahí tirados y  
5 que lo único que habían eran potreros y que ahora están reforestadas con muchísimos árboles y que eso  
6 también va de la mano con el desarrollo y esa es una posición muy clara que yo siempre he tenido y que  
7 he creído que el progreso tiene que ir de la mano con la naturaleza y el cuidado del medio ambiente, y que  
8 existen prácticas que hoy en día permite que eso sea así, que se contamine cero, no es que se contamina  
9 poco, no, es que contamine cero, que se siembren árboles, que fijen oxígeno, que traigan diferentes  
10 animales, diferentes aves, o sea hay muchas cosas que se pueden hacer y siempre de la mano del progreso  
11 y del desarrollo, yo quisiera que ojalá nosotros algún día tuviéramos un poquito de Grecia aquí, que  
12 pudiéramos tener condominios con piscinas, con áreas de diferentes amenidades, porque es muy bonito,  
13 nosotros aquí en Tacaes tenemos condominios super lindos, y no hay que caer en ningún tipo de  
14 ilegalidad, todo se puede hacer, todo está claro, todo está bien estructurado, a donde sí y a donde no, en  
15 una finca de 7000 metros, cuál es el porcentaje que se puede construir 700 metros, de 7000, 700 metros,  
16 entonces la contaminación es mínima, es un tanque séptico, ojalá este tipo de estudios que ustedes están  
17 realizando ayuden a que la gente tenga un poquito más de mente abierta y que permita el desarrollo, no  
18 todo es malo, hay muchas cosas que realmente yo espero que aquí cambien y se puedan lograr y que  
19 algún día este cantón sea parecido a Grecia y que atraiga mucha inversión, mucha riqueza, gente que  
20 viva bien, gente que tenga empleo, aquí mismo, que no tenga que estar yendo a ningún otro lado, y  
21 bueno me parece muy bien, yo creo que hoy, yo no sé si soy sólo yo, pero estábamos nosotros pensando  
22 que íbamos a hablar un poco más del plan regulador en sí y de cómo iba el proceso, pero por lo que veo  
23 ese no era el tema, no sé si don Marco ya verificó si ese era el tema, sí era este a ok, porque si a mí me  
24 gustaría también en algún momento cuando ya se avance un poco más en cuanto al tema regulador, tener  
25 un poco claro qué es lo que estamos haciendo en ese sentido, con lo que nos da la Universidad, cómo es  
26 que está quedando, qué es lo que estamos cambiando, talvez sería bueno en algún momento alguna otra  
27 Sesión Extraordinaria donde ustedes nos puedan informar, si a lo que está dando la Universidad  
28 Nacional, se le van a hacer algunos cambios en cuanto a segregaciones, en cuanto a cuál es el camino  
29 en el que vamos y cuál es la perspectiva que tenemos y el tiempo aproximado en el que vamos a poder  
30 lograrlo. Muchas gracias de verdad por todo el trabajo. -----



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: vamos a decir lo de hoy es procedimientos,  
2 que es una tarea que teníamos desde el año pasado y que para mí es fundamental porque esos  
3 procedimientos se aprueban, hay que mandarlos a reforma regulatoria del MEIC para que los revise y  
4 apenas los de, los publicamos y de ahí en adelante es cumplimiento de la ley 8220, la ley 8220 desde el  
5 2002 exigía que las instituciones publicaran los procedimientos, bueno esto es cumplimiento de esa ley  
6 y a partir de ahí, están publicadas en la Gaceta, así que el que viene a pedir un permiso para hacer una  
7 segregación ya está publicado, eso es lo que tiene que hacer, ahí en el documento que ustedes vieron ahí  
8 están los programas y todas las cosas, en eso perfecto, en cuanto al plan regulador, bueno a partir del 16  
9 Mauricio y José María son funcionarios de esta Municipalidad, a partir del 16 van a estar a tiempo  
10 completo aquí, se da orden de inicio, van a tener una oficina acá, e incluso creo que posiblemente van a  
11 vivir acá por lo menos algunos días, los siguientes tres meses, hay una calendarización, con una  
12 calendarización con una propuesta que ya en su momento la enviaremos, la audiencia pública será el día  
13 1 de abril y para eso tenemos que cumplir una serie de actividades y procesos, hay un cronograma, así  
14 que, yo creo que a partir de ahí, vamos a generar una serie de talleres, talleres con la comunidad, también  
15 vamos a tener unos talleres con desarrolladores, porque hay una serie de propuestas y dentro de eso  
16 también me parece obviamente las reuniones que sean necesarias con el Concejo Municipal, para hacer  
17 afinar el documento que nos entregó la Universidad Nacional, porque se ajusta forma todavía el  
18 reglamento de la Universidad Nacional tiende a ser más de lo mismo, a pesar de que le pedimos una  
19 serie de modificaciones es como una representación de lo que está y eso no es un plan, lo que queremos  
20 es, eso que plantea Tatiana ya lo tenemos considerado, o sea que queremos hacer, por ejemplo, en el  
21 tema de vialidad estamos ya muy cerca de terminar el plan quinquenal y el plan quinquenal tiene que  
22 tener información de el plan vial que estamos proponiendo en plan regulador, porque en plan regulador  
23 estamos proponiendo crear calles nuevas para conectar por ejemplo lugares para hacer que la vialidad  
24 dentro del cantón sea sencilla, que se yo la calle entre el Sitio y Chilamate, o varias que se plantearon,  
25 entonces eso es un tema que se está incorporando, todo este tema de la posibilidad de ser condominios  
26 y condominios de montaña, todo ese tipo de cosas que hemos venido trabajando y lo otro que también  
27 tenemos que hacer, que es la reactivación de la Comisión de plan regulador, vamos trabajando y la  
28 Comisión de plan regulador hay que reactivarla para para que llegemos todos en estos tres meses a la  
29 audiencia pública que tiene quedarse en abril, luego viene un proceso técnico de la revisión, de lo que  
30 salga la audiencia pública y una presentación de esas observaciones del Concejo para ver cuáles el



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 Concejo acepta y a partir de ahí se genera el documento definitivo de plan regulador, con la meta de  
2 presentar al INVU y a SETENA, el plan regulador, ojala el primer día de junio, pero la meta es terminar  
3 todo este proceso al 30 de mayo y en junio estar presentando el documento INVU y a SETENA, y bueno  
4 a partir de ahí, hacer toda la presión para que sea aprobado en este en este año, así que en tema de plan  
5 regulador tenemos mucho trabajo y a partir del otro lunes Mauricio y José María prácticamente serán  
6 funcionarios de la Municipalidad por esos tres meses. -----  
7 El Lic. José María Gutiérrez Miloro, comenta: muchas gracias. Bueno un poquito para resumir lo que  
8 decía Tatiana y don Heibel, créame que nosotros, la palabra clave de esta exposición fue integración, lo  
9 que muchos veían como un problema, Poás tiene montones de reglas, reglamentos, matrices, de cosas,  
10 nosotros lo transformamos en virtud, vean la cantidad de información que ya tiene adelantada Poás para  
11 el plan regulador, porque obviamente siendo especialista nosotros de plan regulador, así Mauricio 30  
12 años de experiencia en planes reguladores y es una de las personas en Costa Rica, a él no le gusta que  
13 hable de él, pero tengo que decirlo, la mayor cantidad de planes reguladores aprobados, aquí tienen  
14 resumida la experiencia en Mauricio Mendez y eso con mucho cariño lo estamos ofreciendo a Poás, en  
15 mi caso las relaciones con el mundo municipal y el ordenamiento territorial viene desde la época de mi  
16 papá, que en paz descanse, Arquitecto de Buenos Aires, Argentina participó en el primer plan regulador  
17 de la ciudad de Buenos Aires en los años 1970, la mayoría de ustedes ni había nacido, entonces nosotros  
18 somos un equipo, no solamente para hacer un contrato y nada más, nosotros hoy venimos a manifestar  
19 un compromiso y para mí es muy importante decirlo aquí públicamente delante el Concejo, delante de  
20 la ciudadanía de Poás, estas metas que nos pusimos son duras, tres meses para la audiencia pública con  
21 fecha, hoy la terminamos de diseñar, presentación al INVU con fecha y luego el seguimiento donde  
22 tenemos que desde ahora les digo tenemos que estar todos unidos, porque ahí va el plan regulador para  
23 otros organismos que también son duros y son duros, a veces con razón y a veces sin razón, pero bueno,  
24 eso será otro capítulo de esta apasionante novela, ahora lo que tenemos que hacer es, esta integración  
25 que hicimos que les puedo asegurar que no fue cosa sencilla, porque si hubiera sido fácil, ya que estaría  
26 hecha y nosotros felices de que otro lo hubiera hecho, aquí no es que nosotros somos mejores que nadie,  
27 pero bueno la cuestión es que no estaba hecho y nos tocó a nosotros echarnos esta tarea al hombro, ahora  
28 viene la otra, esto que se hizo de integración, se hizo con miras al plan regulador, segunda cosa y final,  
29 toda esa legislación sobre todo por la intervención de Tatiana que habla del progreso, cuidando el  
30 terruño, cuidando la naturaleza, es el enfoque que tenemos Mauricio y yo desde siempre y de todas esas





**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 normas jurídicas y de toda la jurisprudencia de la Sala Constitucional, del Tribunal Contencioso  
2 Administrativo, hay un principio que es la columna, es la base de la casa, la base de todo el derecho  
3 ambiental que es el principio que está en el artículo 16, artículo, perdón, inciso uno de la Ley General  
4 de Administración Pública, que dice que toda resolución que se tome por Concejo Municipal eso por  
5 cualquier Organismo del Estado tiene que estar basada en la ciencia y la técnica y muy bien, Tatiana dijo  
6 que hoy día gracias a Dios, la tecnología permite lo que sea, porque hay un desarrollo a nivel mundial  
7 que Costa Rica puede tener acceso, sobre planta de tratamiento, sobre métodos increíbles que hace 10  
8 años ni se pensaba, pero que ahora existen que permiten desarrollo sin contaminación, es más, estando  
9 en un cantón vecino aquí ya se está hablando de plantaciones de café, óigame bien de una hectárea que  
10 no necesitan agua, impensable hace 20 años una cosa así y sin embargo ya es una realidad y estamos  
11 adecuando un plan regulador porque no figura y ese método entonces lo vamos a incorporar, vean lo  
12 que quiero decir es, este desarrollo que ustedes manifiestan y que quieren cuidando la naturaleza, porque  
13 la naturaleza es la gallina de los huevos de oro, eso es posible y de parte de Mauricio y mío van a tener  
14 todo el cariño, toda la dedicación y todo el compromiso para que sea una realidad, nosotros somos gente  
15 de realidades, no nos gustan los trabajos de escritorio, nosotros vamos al terreno, vamos a hablar con la  
16 gente, vamos a hablar de dónde, qué es lo que se quiere, cómo es lo que se quiere, cómo se traduce y  
17 cómo se respeta la ley, y cómo se respetan los derechos, entonces perdone que me emocione, pero en  
18 mi manera de ser y ya uno es como es, lo que le voy a pedir y les voy a ser franco este un año difícil,  
19 porque es un año electoral también, y a veces agitan las aguas, pero en términos del plan regulador les  
20 pido por favor, todos unidos, todos unidos porque son la vida de ustedes que viven en este cantón, sus  
21 hijos, los y las futuras generaciones, este Concejo puede ser un antes y un después en todos los Concejos  
22 Municipales de Poás ¿por qué? porque le van a dejar el legado de un plan regulador listo, fresquito, lindo  
23 de acuerdo a lo que la gente ocupa, porque se va escuchar a todo mundo y se va incorporar lo que se  
24 tenga que incorporar, Mauricio y yo somos solamente traductores, nosotros somos intérpretes de lo que  
25 ustedes como visión de Gobierno, visión de desarrollo que tengan en el cantón y la ciudadanía quiera  
26 manifestar, simplemente vamos a poner nuestra experiencia al servicio de ustedes muchas gracias. -----  
27 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: gracias José María y desde ahora les  
28 doy la bienvenida, no solamente a este su Concejo, sino a este cantón, a los señores Mauricio y José  
29 María que nos va a estar por acá, acompañando por un tiempo.-----  
30 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: muy buena noche don Mauricio, don José María, es un



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 gusto tenerlos acá en este Concejo Municipal, vamos a ver con respecto a fraccionamiento simple, por  
2 lo menos yo tenía la interpretación equivocada probablemente de que el fraccionamiento simple lo  
3 definía la cantidad de lotes a segregarse de un área ya urbanizada previamente, por lo que hoy entendí me  
4 parece que no es así. -----

5 El Ing. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: si y no está digamos del todo un error don Marvin, durante  
6 mucho tiempo fue así, porque no había sido, la legislación no establece la definición, todo esto arranca  
7 con ley de planificación urbana fundamentalmente y a partir de ahí se detalla un poquito más con el  
8 primer reglamento de fraccionamiento, que fue del año 60 y no me acuerdo por ahí andaba, después del  
9 segundo del 73, 74 el tercero del 82 y hoy estamos vigente con el cuarto reglamento, durante mucho  
10 tiempo se mencionó en los reglamentos, el término de fraccionamiento simple y fraccionamiento  
11 complejo, luego se le empezó a llamar al fraccionamiento complejo se le empezó a llamar  
12 fraccionamiento con fines urbanísticos, pero no estaba definido, producto de lo cual las Municipalidades,  
13 justamente para evitar un vacío o un efecto en contra de los administrados, fueron haciendo  
14 interpretaciones de que significaba simple o complejo, incluso hace muchos años participé en la  
15 definición de algunos de estos casos donde definíamos fraccionamiento simple fundamentalmente  
16 tomando en cuenta que es lo que consideramos como fraccionamiento, llámese de interés meramente  
17 familiar para segregarse a los hijos y cuando un fraccionamiento ya se convertía en un negocio, por así  
18 decirlo y a partir de esos criterios fue que es diferente Municipalidad fueron diciendo bueno  
19 fraccionamiento simple hasta 5 lotes ya a partir del sexto, entonces le llamo complejo y le pido al 10%,  
20 así se fue manejar durante mucho tiempo, por eso digo que no está usted totalmente en un error, fue en  
21 años recientes, que producto de sentencias del Tribunal Contencioso, pero sobre todo del análisis que ha  
22 hecho muy profundo la Procuraduría, que finalmente se llegó a determinar que esa difícil diferencia  
23 entre fraccionamiento simple y fraccionamiento complejo de acuerdo al espíritu que perseguía la ley y  
24 que fue por primera vez puesto por medio del plan GAM, era fundamentalmente la definición de hacer  
25 un fraccionamiento dentro de un área previamente urbanizada o fuera, ¿por qué se llega a esa  
26 conclusión?, porque fundamentalmente ahí nos vamos a ir un poquito para atrás, cuando nuestros  
27 asentamientos se originan principalmente a partir de la colonia, siempre el trazado, la cuadrícula como  
28 la que ustedes tienen acá, el trazado tenía como origen, primero el trazado de dos vías, la avenida  
29 principal y la calle principal, a partir de esa cruz que formaban esos dos ejes se hace la localización  
30 digamos del primer hito, que era la plaza llamada la plaza de armas, parque central que vemos en todo



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 lado, luego al norte se habría una siguiente cuadra, que era donde se localizaba el cabildo o la  
2 Municipalidad y al este se localizaba el templo católico, o sea eran los tres poderes juntos, poder militar  
3 en la plaza de armas, poder político administrativo en el cabildo o Municipalidad, poder eclesiástico ahí  
4 en la Iglesia y a partir de eso se creaba lo que uno llama la cuadrícula o el sistema mero que da toda la  
5 apertura de las de las cuadras, ¿por qué me voy para atrás? porque cuando esta normativa se instaura, se  
6 determina que en las zonas urbanas tiene que haber un porcentaje mínimo de área verde recreativa  
7 pública que es parte de los parámetros que se determinan para definir o garantizar calidad de vida en las  
8 zonas urbanas, en ese momento, aquí se hace un análisis que fue correcto y se hizo bueno esa área pública  
9 de tipo recreativo en lo que son nuestros cabeceras de distrito y cabecera de cantón ese requisito ya se  
10 cumplió, ya son áreas, le vamos a llamar a áreas previamente urbanizados ¿por qué? porque ya tiene  
11 calles, porque ya tiene servicios y porque el área pública ya la tenemos prevista en los parques, a partir  
12 de ese concepto se determinó la delimitación del cuadrante, se hizo la contabilidad, por eso más o menos  
13 se toma en promedio, que a partir del centro las cuadras que está en un radio 200 metros más o menos  
14 ese era el espacio en promedio que podía haberse satisfecho con esas cantidades de área verde que  
15 representaba al parque central, entonces la Procuraduría hace todo este análisis histórico para decir OK,  
16 dentro de los cuadrantes urbanos ya se cumplió el requisito que pedía la ley que es apertura de calles y  
17 provisión de servicios, si usted va a fraccionar dentro de esos límites que ya cumplieron ese requisito, le  
18 vamos a llamar fraccionamiento simple, ¿por qué hacer la diferencia?, porque si es un fraccionamiento  
19 simple, y está dentro de los cuadrantes ya no le voy a pedir el 10% en realidad no el 10% sino el  
20 porcentaje de área que se tiene que ceder a fines públicos y que oscila entre un 5 y un 20%, si por el  
21 contrario, está fuera de esas áreas, de eso que llamamos cuadrantes ya significa que ese fraccionamiento  
22 que usted haga, aunque esté tan cerquita ya no necesario, puede que tenga calles, puede que tenga  
23 servicios públicos, pero ya por distancia, yo no puedo considerar que aquella área verde central, sigue  
24 siendo funcional para usted, entonces a ese fraccionamiento que está fuera de esos límites y repito los  
25 límites en buena medida tiene esa relación distancia con relación al parque, los predios que están fuera,  
26 yo tengo que crearme otro concepto que permita aplicarle otra legislación, entonces ahí es donde se crea,  
27 producto de ese análisis, el segundo concepto fraccionamiento complejo o fraccionamiento con fines  
28 urbanísticos, entonces ahí es donde al final ese análisis que hace la Procuraduría, es lo que nos permite  
29 llegar a la condición que tenemos hoy y a esa diferenciación que se hace hoy entre fraccionamiento  
30 simple, o fraccionamiento complejo, lo que usted mencionó ahora, fue cierto durante mucho tiempo.---



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

- 1 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: los certificados de uso conforme del suelo lo brindan la  
2 Municipalidad ¿es correcto? -----
- 3 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: sólo la Municipalidad. -----
- 4 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: ahora el estudio de uso, manejo y conservación de suelos  
5 ¿quién lo emite? -----
- 6 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: es una muy buena pregunta, está dentro de los alcances  
7 del informe y es una excelente pregunta, porque en principio usted cuando lee la ley de uso, manejo y  
8 conservación de suelos y el reglamento, usted dice aquí vienen una serie de competencias que ahora le  
9 tocan al MAG y por eso me parece interesante que usted haga la pregunta en esas dos direcciones,  
10 cuando uno lee la ley, uno dice ahora esto depende no sólo de la Municipalidad, sino también del MAG,  
11 pero hay un detalle, el reglamento de la ley de uso, manejo y conservación de suelos, en los del artículos  
12 51 hasta el 57 por ahí anda, establece cuál es el criterio que tiene que emitir el MAG, promedio del INTA  
13 con relación a ese tema de suelos, porque la ley está creada fundamentalmente para garantizar el manejo  
14 y la adecuada conservación aunque el nombre de la ley no lo dice, involucra dos, suelos y aguas, la Ley  
15 tiene esos dos alcances, lo define claramente en la ley, el reglamento que es el que establece el detalle  
16 dice todo lo que tiene que hacer el MAG y el INTA de todos esos artículos no me crea muchos los  
17 números, ahorita les digo cuáles, de todos esos artículos del reglamento son uno es aplicable, todos los  
18 otros artículos anteriores, ahorita en un toquecito le digo exactamente cuáles son, establece  
19 efectivamente cuál es el análisis que tiene que hacer el MAG y el INTA, pero tiene un detalle todo ese  
20 análisis, esas dos instituciones lo pueden hacer siempre y cuando ya tengan elaborado el plan nacional  
21 de manejo y conservación de suelos y toda la cartografía actualizada y a una escala diferente de tipología  
22 de suelos y capacidades de uso de suelos, ¿cuál es el problema? que esa información no existe, entonces,  
23 materialmente todos esos artículos iniciales aunque estén en el reglamento no son aplicables, entonces  
24 el único artículo que es aplicable es el último que dicho sea de paso, forma parte de los requisitos que se  
25 van a pedir ahora los fraccionadores de terrenos, el último artículo que es aplicable es el que dice que a  
26 todo fraccionador de terrenos o urbanizador, tendrá que solicitársele como parte de los requisitos un  
27 estudio de manejo y conservación de suelos y aguas, es el único requisito que es aplicable porque ya no  
28 depende de instrumentos que no existen, entonces nosotros hicimos ese análisis e incorporamos ese  
29 requisito dentro de lo que será pedir ahora a las personas que soliciten un permiso de fraccionamiento o  
30 un permiso para urbanizar terreno, terminó con esto, ese análisis, nosotros lo hicimos en el contexto, de



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 esta contratación, hace tres, cuatro meses más o menos, participando en una reunión con el INVU, donde  
2 nosotros íbamos como asesores de otra Municipalidad que está en proceso de que le notifiquen en estos  
3 días la aprobación del plan regulador, justamente una de las últimas presiones que nos pidió el INVU  
4 fue, miren quiten del reglamento de zonificación todos esos artículos referidos al reglamento de manejo  
5 y conservación de suelos, porque no son aplicables, no tenemos los instrumentos que la ley misma exige  
6 que tiene que tener, entonces no hagamos caer al administrado en un estado de indefensión porque le  
7 vamos a pedir un requisito que la institución no va poder dar, porque la ley dice claramente para que  
8 usted manifiesta tiene que ser con base en esos mapas y con base en ese plan, que no existen, entonces  
9 imagínese el propio INVU nos digo eliminen esto y si llegamos al acuerdo de que si hay que mantener  
10 último requisito, que es que se le pide a la gente como parte de los requisitos, el estudio de manejo y  
11 conservación de suelos y aguas para el procesos de fraccionamiento específico, ahorita les digo cuáles  
12 son los artículos.-----

13 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: para el cantón de Poás, de acuerdo a las matrices se maneja  
14 alta, media y baja dependiendo de donde se ubique la propiedad, ¿es correcto? -----

15 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: no, no debe ser, nunca debió serlo, pero otra vez, usted don  
16 Marvin hace preguntas muy agudas y bien buenas, porque son resultado de lo que ha sido la evolución  
17 de esto y Poás es el mejor ejemplo, en Poás tuvo toda la génesis de todo este tema las matrices, cuando  
18 esto nació, hemos pasado por una curva de aprendizaje, primero, Poás y luego todo el resto de cantones,  
19 las primeras versiones de matrices que surgieron como resultado de aquella sentencia del año 2003  
20 llevaron en este caso al SENARA a proponer parámetros urbanísticos que durante algún tiempo ante la  
21 falta de jurisprudencia que nos permitiera interpretar adecuadamente durante mucho tiempo fueron  
22 aplicables, desde ese punto de vista usted lleva razón en decir, se establecen densidades y eran aplicables,  
23 del 2017 para acá, producto principalmente de un proceso contencioso administrativo que desarrolló la  
24 Cámara Costarricense de la Construcción en contra del SENARA, la sentencia de ese proceso  
25 contencioso y la sentencia final de casación, lo que llegaron a determinar fue primero que la matriz no  
26 tiene la jerarquía normativa, la jerarquía jurídica, para sustituir un plan regulador, segundo que la matriz  
27 es un insumo técnico científico que forma parte, en conjunto con otros estudios dentro de los procesos  
28 de planificación, tercero que no es propio de matriz, establecer parámetros ni de densidad, ni de áreas de  
29 lotes, ni de alturas, porque son parámetros urbanísticos propios del plan regulador, cuarto, la matriz  
30 puede recomendarlos, ahí sí, pero esos parámetros sólo van a ser vinculantes cuando la Municipalidad



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 los agarre y los vacíen en su plan regulador, porque plan regulador es el vehículo que está previsto en la  
2 ley para que eso pueda ser vinculante, entonces para redondearle la pregunta, no es que nosotros  
3 simplemente nos tapamos los ojos o ignoramos la matriz, no, más bien lo que hemos hecho es y así lo  
4 dijo la Sala, incluso desde la primera sentencia que fue la de Poás toda la secuencia de sentencias que ha  
5 habido después, la Sala siempre dijo, haga este estudio e intégrenlo a la normativa urbanística, nunca  
6 dijo sustituye a la normativa urbanística por la matriz, no intégrenla, entonces lo que hicimos en este  
7 proceso fue, es más ni siquiera tuvimos que hacerlo nosotros, ya la habían hecho ustedes de previo,  
8 porque ese tema de matrices ya se había incorporado en el reglamento de zonificación que ustedes habían  
9 aprobado, tanto el reglamento de zonificación viejo, como el que ratificó el Concejo Municipal anterior,  
10 entonces está integrado, pero y con esto termino, usted hizo la pregunta bien planteada en el sentido de  
11 que la matriz establece densidades, áreas de lotes, alturas creo que también. -----

12 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: las zonas de alta, media, de acuerdo a la vulnerabilidad.

13 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: imagínese si nosotros aplicáramos la matriz en esos  
14 términos, significaría dejar sin efecto el plan GAM, y no tenemos la jerarquía normativa para ser eso,  
15 entonces lo que tenemos que hacer es integrar eso dentro de la normativa urbanística. -----

16 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: al tener un reglamento de zonificación, esto significa que  
17 de acuerdo a la zona donde se quiera fraccionar, si la propiedad tiene un uso específico, ejemplo si es  
18 agrícola, tendrá que solicitar el cambio de uso para fraccionar.-----

19 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: Ok, le contestó dos cosas, la primera es un tema de forma  
20 que hay que tenerlo muy claro, no le llamemos a esto que les mostramos ahora, no les llamemos  
21 reglamento de zonificación, aunque en el fondo lo es, por una razón, porque el reglamento de  
22 zonificación es una nomenclatura muy específica que viene en la ley de planificación urbana y que forma  
23 parte de un plan regulador y nosotros no tenemos plan regulador, entonces simplemente para efectos de  
24 claridad, entendamos y reconozcamos, ese mapa que les demostramos ahora como el mapa que muestra  
25 de manera cartográfica la legislación vigente en materia de ordenamiento territorial, no le llamemos  
26 reglamento de zonificación porque alguien va a pegar el brinco de que usted tiene un Reglamento y no  
27 han hecho plan regulador y no lo han llevado a audiencia pública, no demos pie para que la gente nos  
28 critique, aunque en el fondo concuerdo con usted es un reglamento de zonificación, nada más no le  
29 llamemos así porque nos pueden decir estamos incumpliendo la ley de planificación urbana, el mapa lo  
30 que hace es básicamente, representar gráficamente lo que la normativa ya vigente, nos dice y que



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 tenemos que respetar. El otro punto, va un poco con la respuesta que le di interiormente, teóricamente  
2 si uno lo hace, si uno sólo toma en cuenta lo que dice el texto de la ley, uno efectivamente debiera ir o  
3 debiera de considerar que si la propiedad es agrícola y yo le voy a cambiar el uso a urbanístico debería  
4 yo pedirle criterio al MAG, así digamos debiera interpretarlo tal cual usted lo dijo porque más o menos  
5 de esa manera lo dice la ley, el detalle es aquí la zonificación ya se definió, aquí vuelvo otra vez al punto  
6 de origen ustedes tienen un plan regulador que regional que es el plan GAM, ya el plan GAM dice, qué  
7 terreno es urbano, qué es zona especial de protección, ya ese plan dice a dónde se pueden construir  
8 viviendas, dónde se puede construir industrias, si nosotros le vamos a pedir criterio al MAG, el MAG  
9 nunca podría emitir criterio contrario a lo que dice plan GAM, porque estará cometiendo justamente una  
10 legalidad, es un decreto que está vigente todavía, entonces desde ese punto de vista, ya nosotros por  
11 ejemplo dentro de la zona especial de protección que es fundamentalmente la zona agrícola de Poás ya  
12 el GAM dice dónde podemos construir viviendas, dónde se pueden hacer parcelamientos, en la zona  
13 especial de protección no se puede urbanizar, por ejemplo, no se puede urbanizar, no se puede aprobar  
14 apertura de calles públicas, cosa que ha pasado en montones de cantones, a pesar de que el GAM lo dice  
15 clarísimo, no se pueden crear nuevas calles públicas dentro de la zona especial de protección a partir del  
16 año 82, hay montones de Municipalidades que han ratificado por vía acuerdo del Concejo, calles  
17 públicas nuevas, entonces no se puede hacer no se puede urbanizar dentro de la zona especial de  
18 protección, se puede construir cierto tipo de industrias en terreno de 5 hectáreas para adelante, un hotel  
19 5 hectáreas para adelante, un negocio 2 hectáreas, ya todo está definido en el plan GAM, si estuviéramos  
20 hablando de un territorio fuera de la GAM y que no tenga plan regulador donde yo tengo una zona  
21 agrícola y vaya cambiar el destino ahí sí, porque no hay una normativa, entonces si es aplicable lo que  
22 la ley establece, pero en este caso ya tenemos una normativa que está vigente.-----  
23 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: está bien, muchas gracias. -----  
24 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: con mucho gusto don Marvin. -----  
25 El Lic. José María Gutiérrez Miloro, comenta: para complementar esto don Marvin y compañeros,  
26 precisamente es el plan regulador el único que puede modificar la GAM, porque es la normativa especial  
27 que va a hacer el Concejo Municipal de este cantón su visión de desarrollo que puede realizar los ajustes  
28 que correspondan exclusivamente a Poás, la GAM corresponde a toda una región mucho más amplia  
29 que el cantón de Poás, por eso se llama Gran Área Metropolitana, en resumen, entonces, ese proceso  
30 que vamos a iniciar ahora ya a partir de este mes y nos vamos a la audiencia pública, como dijo don



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 Heibel, el 1 de abril, es el proceso por el cuál toda esta riqueza de insumos que ya tenemos y la gran  
2 experiencia que tienen ustedes con tanta normativa que al comienzo es un dolor de cabeza, pero después  
3 poco a poco uno rompiéndose la cabeza, la va asimilando, esta ventaja va hacer que una vez aprobado  
4 el plan regulador va a ser la ley para Poás y no lo digo yo, lo dice la Sala Constitucional, cuando surge  
5 un plan regulador es el único caso que por el contenido tan importante es equiparable a una ley de la  
6 Asamblea Legislativa, sin que la Asamblea Legislativa lo haga, por eso la Sala lo dijo así ley en sentido  
7 material, es decir ley en sentido de su contenido porque está estableciendo un orden dentro de la  
8 propiedad, entonces es algo muy relevante y como leí en sentido material, una vez que el Concejo  
9 Municipal lo apruebe, todos, inclusive el mismo Concejo Municipal queda sometido a ese órgano, una  
10 vez que se implemente ya hablaremos mucho de los procesos, vamos a tener oportunidad de ahondar  
11 más en esto con muchísimo gusto agradeciendo la cálida bienvenida que nos están dando no solamente  
12 por lo formal, sino porque lo estamos sintiendo, realmente es así nos sentimos como en nuestra casa  
13 aquí, entonces vamos a tener oportunidad las veces que ustedes quieran, nos convocan con mucho gusto  
14 Mauricio y yo así como estamos hoy, estamos las veces que ustedes quieran y ahí, todos juntos vamos  
15 ir aclarándose situaciones para que vayan teniendo la perspectiva de un plan regulador porque ahora  
16 estamos simplemente en el inicio, en el inicio de ya hacer el trámite de la propuesta, una vez que todo  
17 esto esté aprobado, ahí empieza la aventura todavía más linda, que es la implementación, entonces van  
18 a ver que es bien interesante y bien productivo. Muchas gracias. -----

19 Las Regidora Suplente, Katia Villalobos Solís, comenta: buenas noches compañeros, compañeras y  
20 también a las personas que nos están viendo a través de Facebook, de verdad muchísimas gracias por  
21 toda esta exposición que nos han hecho del día de hoy, como don Marvin lo mencionaba, en sus  
22 preguntas hay mucha parte que se inició hace muchos años que quedó atrás y que gracias a estos señores,  
23 José María y a Mauricio le han dado una interpretación actualizada, porque a mí me gustaría rescatar  
24 también que bueno esto se empezó en la administración anterior con otras interpretaciones precisamente  
25 esta pregunta que hace don Marvin de las zonificaciones y que en este momento ya no rigen igual,  
26 entonces pienso yo que todo esto es parte de una modernización o una actualización y lleva una serie de  
27 un trabajo terrible, enorme y que muchas veces el pueblo no lo entiende, el pueblo no comprende y por  
28 eso es muy importante, ojalá que estuvieran viendo esta transmisión por qué no es simplemente decir no  
29 quieren hacer el plan regulador, no es hacerlo, lleva todo este proceso integral que para mí empezó en el  
30 momento que se tomó la decisión y que ha tenido que sufrir diferentes cambios, interpretaciones incluso





**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 eso que ustedes dijeron me encanto de que a las instituciones públicas, no hay que llamar, hay que ir,  
2 hay que interpretar que es lo que quieren, porque muchas veces para que usted lee, es una cosa y para lo  
3 que ya en realidad y dependiendo de la administración que este y las juntas directivas que estén, es otra,  
4 todo cambia, todo es un proceso que va cambiando y que también quiero rescatar la excelente decisión  
5 de don Heibel, de también tener personas que tengan esa experiencia de poder actualizarnos como lo  
6 están haciendo ustedes, actualizar todo este material, porque hace un tiempo para atrás, escuché por ahí  
7 que si se había presentado un mapa hídrico incluso, pero que no funcionó, porque no les correspondía,  
8 lo que en realidad ellos estaban pidiendo y tal vez en ese momento fue lo que interpretó la administración  
9 que estaba, presentar algo así, entonces no, se devuelve, se vuelve a traer, todas estas empresas como  
10 SETENA, INVU, tienen sus diferentes procesos y cambios, de mi parte quiero agradecer, en realidad  
11 todo lo que se ha venido realizando a este cantón desde la administración anterior y que Dios primero  
12 culmine en esta administración porque como lo dicen ustedes esto es para beneficio del cantón de todos  
13 los ciudadanos que muchos tienen la esperanza de poder segreggar un lote que lo compraron hace 10 o  
14 15 años y no han podido heredar, no han podido hacer absolutamente nada, entonces es muy importante  
15 tomar en cuenta todo ese proceso que ha llevado tantos años y que Dios primero se pueda realizar,  
16 muchísimas gracias de mi parte.-----

17 El Lic. Mauricio Mendez Zeledón, comenta: nada más quería complementarle la consulta de don  
18 Marvin, voy a leer el artículo 56 del reglamento de uso, manejo y conservación de suelos dice; para  
19 autorizar el cambio de uso de suelo (que fue su última pregunta) para autorizar el cambio de suelo  
20 agrícola a otros tipos de uso necesariamente deberá de contarse con la aprobación del MAG, quien  
21 atendiendo los planes nacionales y planes de área, los cuáles no existen hasta la fecha, así como las  
22 regulaciones establecidas por SETENA que en este caso son las que nos da por medio de los estudios  
23 de calidad ambiental y los criterios establecidos por los comités de uso, manejo y conservación de suelos  
24 por áreas, que tampoco existen determinará su procedencia o no, considerando su valor agronómico,  
25 dado su valor agronómico y su valor patrimonial como activo nacional en el futuro, en la planificación  
26 del urbanismo se respetarán y reservarán en lo posible los suelos agrícolas, entonces estos uno de los  
27 artículos que aunque es muy claro, no es aplicable porque esos instrumentos que el propio decreto dice  
28 que tiene que existir para que con base en ello se aquel MAG emita su criterio los instrumentos no  
29 existen, por lo tanto de este capítulo, que es el capítulo quinto del reglamento el que resulta aplicable y  
30 que creemos que es estratégico es el siguiente, el 57 que lo estamos integrando nosotros dentro de los



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 requisitos que estamos recomendando a ustedes y que dice en todo fraccionamiento y urbanización  
2 deberán presentarse estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas para evitar la  
3 contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados, esto  
4 si pasaría a ser si ustedes lo tienen a bien, y los procedimientos se aprueban, esto si pasaría ser el requisito  
5 que van a tener que cumplir los procesos de fraccionamiento y urbanización para poder cumplir con lo  
6 que hasta ahora, podríamos cumplir de esta ley y de su reglamento. Una vez que esos planes nacionales,  
7 planes de área y los criterios de los comités de usos estén, entonces ahora sí podrán ser materialmente  
8 posible aplicar el artículo 56. -----

9 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: muchas gracias José María y  
10 Mauricio por su excelente presentación, la cual nos cayó como anillo al dedo, precisamente tenemos un  
11 tema referente a esto y esperando que este Concejo sea un antes y después de un plan regulador,  
12 esperemos que eso sea realidad y que ya el próximo año o finales de ese año ya podamos aplicar un  
13 nuevo plan, una nueva ley y que mucha gente que está solicitando hacer planes urbanísticos que quiera  
14 hacer algo con su terreno pueda hacerlo, porque mucha gente que no puede hacer la inversión porque  
15 precisamente no tenemos un plan regulador y el plan GAM, pues no está matando, porque es demasiado  
16 amplio y hay varias partes donde prácticamente no se puede construir, más que todo en las zonas de  
17 conservación, entonces esperemos que no sea la última. Tatiana tiene una pregunta. -----

18 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: lo único que yo quería consultar es si usted tiene una  
19 idea, después de todo el proceso cuánto tiempo después estará el plan regulador, como para tener una  
20 idea, una ilusión de Año Nuevo. -----

21 El Lic. José María Gutiérrez Miloro, comenta: si vamos a dar la ilusión de Año Nuevo, pero le voy a  
22 exigir un compromiso que, contemos con usted y con todos los presentes aquí, y cuando digo todos los  
23 presentes no solamente son los físicos aquí presentes, sino lo que están escuchando, y que de verdad nos  
24 unamos en el cantón nosotros Mauricio y yo queremos ser un factor, una semillita junto con ustedes en  
25 unión en un año difícil, pero es posible, entonces qué le voy a decir, bueno ya tenemos el primer  
26 horizonte al INVU, como dijo don Heibel, en junio de este año, es decir, si lo vemos en términos de  
27 fútbol, la pelota de fútbol está ya en la otra cancha, ahí tenemos un gran reto la primera revisión del  
28 INVU normalmente tres meses, inclusive se podría empezar a, si hay unión se puede gestionar que sea  
29 lo antes posible, porque el instrumento va ser bastante idóneo verdad entonces después del proceso de  
30 audiencia pública, el INVU le va dar las primeras observaciones siempre lo hace, siempre, eso es natural



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 inclusive porque siempre hay cosas para decir en una propuesta de este tipo, pero el punto es que nosotros  
2 con la experiencia podemos resolver rápidamente esas observaciones que haga el INVU, y ya ajustar  
3 con lo que ellos pidieron y es ahí donde se va necesitar el compromiso de todos, porque a veces, yo no  
4 entro a juzgar las intenciones yo simplemente miro los hechos, la historia nos está enseñando en los  
5 últimos 20 años que empiezan las ocurrencias, que empiezan inclusive por la razón que sean empiezan  
6 a decir no, mire y usted tiene que hacer esto y tiene que hacer lo otro y más de la mitad de esas ocurrencias  
7 no son competencia del INVU, nosotros lo tenemos clarísimo, qué es competencia de la Municipalidad,  
8 qué es competencia del INVU, pero a veces los funcionarios hasta con buena intención dicen no mira,  
9 tienes que hacer esto, entonces ahí es donde empieza poner los puntos sobre las sillas, poner las cartas  
10 sobre la mesa decir usted llega hasta aquí, yo llego hasta allá y entonces respetémonos, porque le vamos  
11 a contestar lo que es competencia suya, no le vamos a contestar esto porque por la ley, por la ley, no  
12 porque digo yo, por la ley, esto es competencia mía, entonces en ese sentido es el momento en que más  
13 unidos tenemos que estar, porque en la medida que estemos unidos que seamos respetuosos y que  
14 además vamos a estar totalmente fundamentados legalmente, entonces la discusión la agilizamos  
15 recurrimos a todas las instancias posibles para hacer entender a los funcionarios del INVU, que a veces  
16 son un poquito tercos, hacerles entender que señores lo importante en Costa Rica, lo importante es Poás  
17 y lo importante es el plan regulador y no ningún ego, ni que si yo tengo razón, o el otro, Mauricio y yo  
18 somos personas que si algo es razonable, no discutimos ni un segundo, sí, sí señor usted tiene razón listo  
19 ya está, pasemos al siguiente tema, entonces tomando en cuenta todo lo que dije, si nosotros nos unimos  
20 talvez a fin de año podríamos estar saliendo del INVU, hay que remar bastante, pero Mauricio y yo  
21 estamos dispuestos a tener ese compromiso, pero les pido ese compromiso de ustedes como Concejo y  
22 a cada uno de ustedes, si estamos todos unidos, eso se logra, yo estoy absolutamente seguro, luego que  
23 sale del INVU, lo que queda es la adopción inciso tres del artículo 17, por parte de este Concejo y la  
24 orden a la Alcaldía para que proceda a la publicación en la Gaceta, con lo cual el plan regulador entrara  
25 en vigencia en la fecha determinada, prácticamente podemos resumir que en junio estamos en el INVU,  
26 y en la SETENA paralelamente verdad, vamos ir a los dos, el camino crítico es con el INVU, y entonces  
27 ahí va a depender de las instituciones, pero también de nosotros estar dándole un seguimiento todos  
28 juntos y yo repito por quinta vez que, dicen que la unión hace la fuerza, y yo creo en eso, muchas gracias.-  
29 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: gracias, José María y esperemos  
30 como han acontecido cosas que hace 30 años no pasaban y que se dieron y usted del País de origen sabe



**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**ACTA EXTRAORDINARIA NO. 067-2023**  
**DEL 05 DE ENERO DE 2023**

1 de qué, estoy hablando, esperemos que nos traiga suerte, y que esta vez sí se dé, algo que hace 20 años  
2 no se da, y que el próximo año tengamos un nuevo regalo para la gente, muchas gracias a todos y por su  
3 presentación. -----

4 El Lic. José María Gutiérrez Miloro, comenta: ya que mencionó el tema de Argentina, 34 años, le voy  
5 a decir dos cosas de las cuáles yo me siento orgulloso, porque fue la tierra en que nací, es la primera vez  
6 en 100 años que un grupo humano logró ese mundial con dos características, humildad y trabajo todos  
7 juntos y si usted lo mencionó creo que captó muy bien esas dos características, porque aquí en Costa  
8 Rica que es mi segunda patria y que me adopté y yo me siento un hijo de esta patria y el Himno dice;  
9 labriegos sencillos, que enrojecer del hombre la faz, entonces unión, cooperación y humildad, y lo vamos  
10 a lograr, muchas gracias. -----

11 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: no queda más que despedirnos,  
12 muy buenas noches a todas y todos. Al no haber más temas que tratar, al ser las diecinueve horas  
13 con quince minutos de la noche, se da por finalizada la Sesión. -----

14 -----

15 Marco Vinicio Valverde Solís  
16 Presidente Concejo Municipal

Edith Campos Víquez  
Secretaria Concejo Municipal

17 -----

18 -----

19 -----

20 -----

21 -----

22 -----

23 -----

24 -----

25 -----

26 -----

27 -----

28 -----

29 -----

30 -----