



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 Acta número 091, correspondiente a la Sesión Extraordinaria número cero noventa y uno, celebrada por
2 el Concejo Municipal, a las dieciocho horas del día jueves 11 de enero del año 2024, en la Sala de
3 Sesiones de la Municipalidad de Poás, con la asistencia de los señores miembros del Concejo Municipal,
4 Período 2020-2024: **Miembros presentes: Presidente Municipal:** Marco Vinicio Valverde Solís.
5 **Vicepresidente Municipal:** Gloria E. Madrigal Castro. **Regidores Propietarios:** Tatiana Bolaños
6 Ugalde, Margot Camacho Jiménez y Marvin Rojas Campos. **Regidores Suplentes:** María Gabriela
7 Cruz Soto, Katia Villalobos Solís, José Ignacio Murillo Soto, e Ingrid Murillo Alfaro. **Síndicos**
8 **Propietarios:** Luis Alberto Morera Núñez, distrito San Pedro, Luis Amado Quesada Núñez, distrito
9 San Juan, José Heriberto Salazar Agüero, distrito San Rafael, Flora Virginia Solís Valverde, distrito
10 Carrillos, y Xinia Salas Arias, distrito Sabana Redonda. **Síndicos Suplentes:** Margarita Murillo
11 Morales, distrito San Pedro, Isabel Morales Salas, distrito San Juan, Yoseth Suárez Álvarez, distrito
12 Carrillos y Carlos Steller Vargas, distrito Sabana Redonda. -----

13 **Alcalde Municipal:** Heibel Rodríguez Araya. **Secretaria Concejo Municipal:** Edith Campos Víquez.
14 **Miembros ausentes:** Emily Rojas Vega, Vicealcaldesa Primera, Fernando Miranda Sibaja, Vicecalde
15 segundo, el Regidor Suplente, Carlos Mario Brenes Meléndez, y la Síndica Suplente, María Lenis Ruíz
16 Víquez, distrito de San Rafael. -----

17 **INVITADOS.** -----
18 Lic. Mauricio Méndez Zeledón, de manera presencial y el Lic. José María Gutiérrez Miloro, de manera
19 virtual. -----

20 **PÚBLICO.** -----
21 Gloria Orozco Soto, Jorge Alvarado, Eli Cascante, Carlos Arguedas, Horacio Hidalgo, Vicky Luna
22 Salas. -----

23 **INVOCACIÓN** -----

24 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: muy buenas noches a todas y a
25 todos los que de forma presencial o en redes sociales nos siguen el día de hoy, en la Sesión
26 Extraordinaria No. 091-2024. Vamos a iniciar con una invocación a cargo de la Síndica Suplente,
27 Isabel Morales Salas, en el nombre del Padre del Hijo y del Espíritu Santo, amén. Oración al
28 Espíritu Santo. Oh Espíritu Santo, amor del padre y del hijo, inspíranos siempre en lo que debemos
29 pensar, en lo que debemos decir, cómo debemos decirlo, en lo que debemos callar, cómo debemos
30 actuar, en lo que debo hacer para gloria de Dios, bien de las almas y mi propia Santificación,



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 Espíritu Santo dame agudeza para entender, capacidad para retener, sutileza para interpretar, gracia
2 y eficacia para hablar, dame acierto al empezar, dirección al progresar y perfección al acabar.
3 Amén. -----

4 **ARTÍCULO NO. I-----**

5 **Aprobación del orden del día-----**

6 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Solís, comenta: para el día de hoy tendríamos como punto
7 único la presentación del Plan Regulador, el cual es una Sesión para presentar el Plan Regulador al
8 Concejo Municipal, todas las Sesiones son abiertas al público, sin embargo, para el día de hoy, no
9 se podría dar el uso de la palabra al público presente, pero si pueden observar y sacar sus
10 conclusiones para cuando se haga la audiencia que ahí sí podrían ustedes hacer todos los aportes
11 que quieran e igual pueden solicitar la información para después analizarla en sus casas con más
12 detenimiento, repito el punto único de hoy es la presentación del Plan Regulador, sírvanse levantar
13 la mano los que están de acuerdo con el orden del día y los que están de acuerdo con la firmeza del
14 acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 2468-01-2024.** El Concejo Municipal de Poás, una vez
15 conocido el orden del día de la Sesión Extraordinaria No. 091-2024. **SE ACUERDA:** Aprobar el
16 orden del día de la Sesión Extraordinaria No. 091-2024, celebrada el 11 de enero de 2024. Votan
17 a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Tatiana Bolaños
18 Ugalde, Margot Camacho Jiménez y Marvin Rojas Campos. **ACUERDO UNÁNIME Y**
19 **DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

20 **ARTÍCULO NO. II-----**

21 **Presentación Plan Regulador. -----**

22 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Solís, comenta: a continuación, tomaríamos un receso
23 dando espera a que llegue el expositor Mauricio, que se encuentra en el embotellamiento que hay
24 en este momento en la ciudad de Alajuela. -----

25 Inicio de receso 6:15 p.m. Finaliza receso 6:32 p.m. -----

26 El Presidente Municipal Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: damos la bienvenida a Gloria
27 Orozco Soto, Jorge Alvarado, Eli Cascante, Carlos Arguedas, Horacio Hidalgo, Vicky Luna Salas
28 y por supuesto al presentador, el señor Mauricio Méndez, que hoy nos viene hacer la presentación
29 del Plan Regulador, a partir de este momento Mauricio queda en el uso de la palabra, no sé señores
30 Regidores, si quieren intervenir a lo largo del proceso, creo que es mejor en este caso, entonces ahí



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 estaríamos haciendo las intervenciones a lo largo de la presentación, para aclarar dudas, don
2 Mauricio puedes iniciar. -----
3 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: muy buenas noches, primero ofrecer disculpas por el
4 retraso, tuve un problemita por presas básicamente, de verdad sinceramente las disculpas por
5 tiempito de espero. Efectivamente, como dice El Presidente Municipal ya procedimos días atrás a
6 la entrega de los documentos, llamémosle finales, aunque ustedes recordarán que no podemos
7 llamarle final hasta que este proceso no termine, salga de todas las instancias de revisión y
8 finalmente quede aprobado por parte del Invu y de la Municipalidad, y publicado en Gaceta, pero
9 la versión actualizada que era el trabajo que hemos invertido en los últimos meses, ustedes
10 recordarán que en las últimas Sesiones y también en los procesos de participación, en los talleres
11 de participación comunal quedó bastante claro y era bastante evidente que los productos que
12 teníamos entregados, principalmente el mapa de zonificación ya ha presentaba un nivel de
13 desactualización importante, repito si ustedes recuerdan probablemente fueron las observaciones
14 más repetitivas durante los talleres donde la gente mencionada mire ahí aparece una zona agrícola
15 y ahí es donde está toda la calle del barrio, o un presidencial, cosas de ese tipo, que evidentemente
16 era necesario ponerlo en conocimiento de la gente, era necesario tener ese proceso de
17 retroalimentación para tener un fundamento más de iniciar un proceso de actualización, ese proceso
18 nos llevó varios meses por dos razones fundamentales; la primera, la actualización del mapa de
19 zonificación, no es una labor, correctamente dicha, no es una labor que simplemente uno pueda
20 hacer de escritorio, actualizar un mapa de zonificación, significa ir a recorrer todas las calles del
21 cantón para verificar dónde se ha dado el crecimiento, dónde se registra un cambio de uso de suelo
22 en comparación con lo que teníamos en el mapa original, era necesario hacer una recopilación de
23 los diferentes proyectos y permisos aprobados por la Municipalidad en los últimos años y que ya
24 tiene que verse reflejados adecuadamente en el mapa y tiene que aparecer una relación congruente
25 entre lo que ya está desarrollado y la zonificación que vamos a proponer, eso significó una
26 elaboración completa y cuando digo completa es desee las propias bases del mapa de zonificación,
27 trabajar con el catastro actualizado, con toda la base de calles públicas actualizadas y a partir de
28 eso hicimos un barrido en conjunto con la Unidad de Ordenamiento Territorial, don Jimmy, don
29 Carlos, que nos ayudaron montones con eso, aprovechando evidentemente el conocimiento que
30 ellos tienen tan detallado del cantón y se hizo una actualización completa del mapa, ya esta primera



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 labor en sí misma, ya demanda bastante tiempo, trabajo de oficina evidentemente, trabajo de
2 cartografía y mucha comprobación de campo. La segunda razón por la cual el proceso se alargó
3 es; el Plan Regulador si ustedes recuerdan de lo que hemos visto en Sesiones anteriores, el Plan
4 Regulador regularmente la gente lo entiende y eso es correcto, por lo menos lo identifica
5 inmediatamente con un mapa de zonificación y con un reglamento zonificación, está bien esa
6 percepción en el sentido de que es el instrumento más importante, pero si recordamos lo que
7 establece la ley de planificación urbana, tenemos un reglamento que es el principal de zonificación
8 que es como lo muestra su imagen y la división del territorio en diferentes zonas de uso, cada una
9 de esas zonas, o cada uno de esos colores representa una zona, cada zona tiene un propósito, tiene
10 un objetivo básico y a partir del esquema que se representa en este mapa y a partir de la naturaleza
11 que se le define a cada una de las zonas es que se establecen los parámetros de desarrollo y esos
12 parámetros de desarrollo se describen algún porcentaje en el reglamento de zonificación, como
13 áreas mínimas de lotes, retiros, alturas de construcción, pero también se expresan en el reglamento
14 de fraccionamiento y urbanizaciones que es el segundo reglamento del Plan, también parte de los
15 parámetros se expresa en el reglamento de construcciones, hay otro reglamento que es el del mapa
16 oficial, donde se registran todos los terrenos de dominio público que existe en el cantón y que
17 también tienen que aparecer ahí registrados y que también había que actualizar, las zonas que
18 requieren intervención se tienen que actualizar en otro reglamento, que es el reglamento de
19 renovación urbana, y adicionalmente aquí teníamos un insumo que la Universidad Nacional había
20 aportado adicionalmente, que era el reglamento de viabilidad, qué es lo que les quiero decir con
21 esto, todos los otros cinco reglamentos giran en torno a este, porque cada reglamento establece
22 parámetros y condiciones que cambian de una zona a otra, entonces si actualizábamos el mapa de
23 zonificación, necesariamente tenemos que actualizar el reglamento zonificación, para que calce y
24 si modificamos el reglamento principal necesariamente tenemos que modificar todos los otros
25 cinco reglamentos, entonces básicamente fue una labor, repito de varios meses en los cuales
26 primero y la secuencia básicamente fue esa, primero elaborar el mapa de zonificación, segundo
27 actualizarse completamente el reglamento, rehacerlo en muchas partes, completarle algunos
28 contenidos que la ley solicita y que no venía en el reglamento, modificar los parámetros
29 urbanísticos que les mencionaba ahora y luego actualizar todos los otros reglamentos, esas son las
30 dos razones básicas por las cuales el proceso de actualización se extendió más de lo que habíamos



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 tenido previsto, y probablemente si no hubiéramos contado con la ayuda y el reconocimiento de la
2 Unidad de Ordenamiento Territorial, definitivamente nos hubiera tomado mucho más tiempo, el
3 producto que ya nosotros entregamos a la Administración y la Administración a su vez al Concejo
4 Municipal, es básicamente un conjunto de 10 archivos, donde viene el reglamento zonificación,
5 mapa de zonificación, parámetros urbanísticos, la lista de los usos permitidos del suelo para cada
6 una de las zonas, es decir todas las diferentes actividades que se van a permitir en cada zona y
7 luego los seis reglamentos que ya les mencioné, son un total de 10 archivos, es importante tener
8 esto claro, el desarrollo urbano de un cantón es una dinámica que es constante, nosotros podemos
9 terminar y voy a poner un ejemplo extremo, nosotros podemos terminar hoy de actualizar un
10 reglamento y un mapa de zonificación recorriendo el 100% de los predios del cantón y
11 estrictamente hablando, mañana se otorga un permiso de construcción nuevo y ya el mapa está
12 desactualizado, lo que les quiero decir con esto es, se hizo una labor completa con todos los
13 reglamentos, pero eso no significa que el desarrollo y el otorgamiento de permisos y el desarrollo
14 de construcciones en el cantón, se frena, sigue, es un instrumento que en este momento tiene las
15 condiciones suficientes y está lo suficientemente actualizado y detallado para que lo podamos
16 presentar como proyecto, tal y como lo establece la ley, presentarlo como proyecto a la comunidad
17 en el proceso de audiencia pública, evidentemente es parte del proceso natural de una audiencia
18 pública que vengan solicitudes de cambio, ajustes porque a veces el nivel de conocimiento, sobre
19 todo cuando la gente aprende a darle lectura al mapa, a ubicarse en el mapa, la gente empieza a
20 aportar conocimientos tan detallado que sólo tiene cada dueño de cada finca o cada lote,
21 evidentemente es un conjunto de productos que tiene un adecuado nivel de actualización y de
22 contenido para presentarlo como proyecto de Plan Regulador en una audiencia pública, pero que
23 va a ser objeto de cambios, de solicitudes, de modificaciones, por lo menos en tres momentos que
24 no tienen ahora, en el proceso audiencia pública por todo lo que presenten vecinos interesados, en
25 el proceso de evaluación de los estudios ambientales, que es solo una sección del Plan Regulador,
26 que es lo que hacemos con la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y de la cual vamos a recibir
27 observaciones y cambios, y vamos a tener también cambios cuando iniciamos el proceso de
28 revisión ante la Dirección de Urbanismo del INVU, evidentemente con base en lo que establece la
29 ley y las competencias que tienen van a pedir ajustes, modificaciones, aclaraciones, es decir es un
30 proceso o es un conjunto de productos que todavía va a recibir modificaciones, mejoras, esperamos



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 en todos los casos, hasta que lleguemos a la versión final, después de que el INVU aprueba, y que
2 se devuelve al Concejo Municipal para su adopción y para publicación en la Gaceta, entonces va
3 ser todavía un proceso dinámico, esperamos con este proceso de actualización número uno, con los
4 talleres adicionales que ya ustedes había acordado convocar antes de la audiencia pública y que
5 nos va a permitir dar a conocer este producto mejorado a la gente, consideramos o esperamos que
6 la audiencia pública va a ser un proceso relativamente tranquilo, sencillo, creemos que con este
7 proceso de actualización, no sólo actualizamos los productos y el mapa, sino que logramos recoger
8 mucho la mayoría de lo que la gente pidió en los primeros talleres comunales, por eso fueron tan
9 valiosos, entonces eso nos hace esperar una audiencia pública, pues muy tranquila, donde la gente
10 pueda verificar todo el proceso que ya se ha realizado y evidentemente lo que será ya el proceso de
11 revisión técnica de las nuevas solicitudes, eso en esencia fue la entrega que hicimos la semana
12 pasada, luego de una reunión que habíamos tenido en diciembre con la Comisión, ya la semana
13 pasada hicimos entrega de esos documentos y ese es el compendio completo de los productos
14 finales del plan, termino esta primera parte con esto, este grupo de 10 archivos que les acabo de
15 mencionar, es lo que tenemos que entender como los productos finales del plan, pero el Plan
16 Regulator tenemos que entenderlo como un solo documento donde van a venir integrados todos
17 los estudios de diagnóstico que hizo la Universidad Nacional, todos los estudios de pronóstico,
18 todos los análisis y en la parte final de ese documento es donde van a venir integrados los
19 reglamentos los mapas y los productos finales, dicho de otra manera, cuando iniciemos el proceso
20 por ejemplo de audiencia pública, todos los documentos no sólo estos 10, todos los estudios que
21 había hecho la Universidad Nacional en conjunto con eso, editados con un solo documento, todo
22 va tiene que estar disponible para que la población lo conozca, para que la población pueda revisar
23 que la zonificación es consecuente con todos los estudios que la fundamentan, ese mismo
24 documento completo es el mismo que tenemos que presentar al INVU, para que verifique que
25 todos los estudios de base que como requisito de ley y del manual de planes reguladores se pide,
26 ha sido debidamente cumplido, la única parte o en la única institución donde no enviamos la
27 totalidad documento, si no solo una sección, es a la SETENA, porque la SETENA, sólo evalúa lo
28 que se llama la aplicación de la metodología índices de fragilidad ambiental, no tiene desde el
29 punto de vista legal competencia SETENA, para revisar zonificación, reglamento de desarrollo
30 urbano, solo los temas ambientales, pero por lo demás tenemos que entender como un solo



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 documento, que incluye diagnóstico, pronóstico y propuestas que es este proceso final que hemos
2 elaborado, no sé si abrimos más bien, ahorita un espacio de consultas o si quieren una explicación
3 breve de... -----

4 El Li. José María Gutiérrez Miloro, interrumpe: Mauricio, si me permitís una acotación. Buenas
5 buenas noches a todos los miembros del Concejo Municipal, un gran gusto estar en esta reunión,
6 aunque sea virtualmente porque tuve que tener unas reuniones imprevistas, respecto al reglamento
7 de viabilidad, yo quería decirles que, ese fue un trabajo que nuestra Asesoría aportó desde mucho
8 antes, porque normalmente las Universidades no lo incorporan, el diseño de la viabilidad futura, o
9 de las necesidades viales es un elemento fundamental, es como el esqueleto de un cuerpo y en ese
10 sentido hubo muchas intervenciones en el campo y fuimos con don Jimmy, don Carlos y el mismo
11 don Heibel, es más de una oportunidad a recorrer el cantón, porque precisamente un Plan Regulador
12 debe tener esa dimensión presente y futura, con el objetivo de que el desarrollo genere una
13 movilidad que evite las lamentables presas que en otros cantones se empiezan a producir con el
14 desarrollo, entonces fue muy satisfactorio para nosotros que a instancia nuestra la Universidad
15 Nacional que inicialmente no lo había incluido, terminó incluyendo la propuesta del reglamento de
16 viabilidad que prácticamente ésta Asesoría junto con los miembros de la Administración, ya
17 prácticamente lo habíamos elaborado, ese es un elemento importante que hacen que la propuesta
18 del Plan Regulador de Poás a este nivel sea una propuesta que tiene este plus que muchos planes
19 reguladores no tiene actualmente, de manera que quería hacer hincapié en este aspecto, gracias.---

20 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: gracias José María por sus
21 palabras, entonces compañeros Regidores no sé si más bien, hacemos consultas de los documentos
22 que nos enviaron, porque sería como redundante o quieren una pequeña presentación, ok en este
23 caso, a mí me parece que lo más importante sería el mapa zonificación, el de uso de suelos, por
24 encima porque sí es más difícil y donde vienen cómo van a quedar las segregaciones de los lotes
25 en cada una de las zonas, que sería lo más relevante, después los reglamentos podríamos analizarlos
26 con más detenimiento, porque lo más importante creo que es la esencia del Plan Regulador. -----

27 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: para explicar y dar a entender bien el mapa de
28 zonificación es fundamental tener claro, cuál es el contexto qué tiene Poás en cuanto normativa
29 urbanística que rige hasta hoy, cuáles son las características que presenta hoy el crecimiento urbano
30 y cuál es el modelo que fue propuesto para este nuevo desarrollo, sobre primer punto, en cuanto a



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 normativa urbanística, recuerden que hasta la fecha, Poás, en ausencia de Plan Regulador sigue
2 estando regulado por lo que llamamos el Plan Regional del Área Metropolitana o que regularmente
3 se conoce como el Plan GAM, elaborado en el año 82, actualizado en el año 97, ese decreto para
4 el caso concreto de Poás, prácticamente divide la totalidad del cantón en tres grandes zonas, hay
5 una que nunca vamos a poder tocar, es la zona del Parque Nacional y Áreas Protegidas de la parte
6 Norte, desde ese entonces contempladas y eso sigue sin modificarse, el resto del territorio se divide
7 en dos grandes zonas, lo que llamamos la zona de crecimiento urbano y la zona especial de
8 protección, la zona de crecimiento urbano son los terrenos que están previstos por el Plan GAM,
9 como el nombre lo dice para concentrar el desarrollo y los usos urbanos, en esas zonas de
10 crecimiento urbano es donde vamos a encontrar áreas de uso residencial, áreas de uso comercial,
11 zonas de desarrollo mixto y sobre todo es donde vamos a encontrar las condiciones más favorables
12 para fraccionamiento de terrenos para construcciones, es en esas horas donde se nos van a permitir
13 lotes pequeños, menos retiros, mayores alturas de construcción, por la naturaleza urbana. La otra
14 gran zona la zona especial de protección, es una zona que fue definida por el Plan GAM y así lo
15 dice como una zona predominantemente agrícola, es decir el objetivo que se planteó desde el año
16 82, era concentrar a la población en las cabeceras de distrito que en el caso de Poás las zonas de
17 crecimiento urbano sólo corresponden a las cabeceras de distrito, entonces el modelo para Poás se
18 concentraban en las cabeceras y todo el resto del territorio con excepción del Parque Nacional, era
19 la zona especial de protección, porque el Plan GAM tenía como objetivo que se mantuvieran todas
20 las zonas de desarrollo agrícola por todo el razonamiento que se hizo a principios de los ochentas,
21 les cuento ese antecedente, porque viniéndonos o pegando un brinquito de bastantes años, la
22 propuesta, el modelo de desarrollo que propone la Universidad Nacional es el mismo, es decir,
23 seguir manteniendo la concentración de la población en las cabeceras de distrito y el resto del
24 territorio seguirlo considerando también tal vez otro nombre, pero básicamente como una zona
25 agrícola, ¿cuál es la diferencia fundamental, entre la propuesta del decreto del año 82 y la propuesta
26 de la Universidad Nacional? que evidentemente las zonas de crecimiento o las zonas urbanas
27 habían crecido, ya prácticamente se había llenado un importante porcentaje de lo que había estado
28 delimitado en los años ochenta y lo que hicieron básicamente fue mantener el modelo de
29 concentración, pero ampliar las zonas de crecimiento, primero para adaptarlos al crecimiento que
30 ya presenta el cantón y segundo para dar un espacio de mayor amplitud, cuando nosotros ahora si



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 teniendo ese escenario espero que claro, cuando venimos a hacer el proceso de actualización,
2 identificamos, tres factores fundamentales, primero el modelo de concentración de población sigue
3 siendo vigente y hasta conveniente para Poás, porque las mayores inversiones y las mejores
4 inversiones en accesos en infraestructura y servicios públicos sigue estando en las cabeceras de
5 distrito, entonces bajo esta perspectiva tenía lógica mantener el crecimiento alrededor de esas zonas
6 urbanas, el segundo factor es que nos dimos cuenta que por el crecimiento que ha tenido la
7 población en Poás, tanto crecimiento vegetativo de la población local como la migración, pretender
8 concentrar la población tanto la actual como la futura son las cabeceras de distrito ya se nos quedó
9 corto, ya habían bastantes sectores, sobre todo lo que llamamos crecimiento lineal a ambos lados
10 de las calles, fuera de las cabeceras de distrito, donde ya se había modificado completamente el
11 patrón de uso, ya no había desarrollo agrícola, ya son zonas urbanas predominantemente residencial
12 y hasta algunos pequeñitos nuevos centros de población muy incipientes, pero que tienen la
13 posibilidad, tanto en términos físicos de territorio, como infraestructura de albergar la creación de
14 nuevos cuadrantes urbanos, entonces en esta propuesta que les entregamos nosotros se mantiene el
15 modelo de concentrar la población en centros urbanos, pero se amplía tanto la zona de crecimiento
16 de las cabeceras de distrito, como la creación de nuevos cuadrantes urbanos, aquí ahora si gustan
17 lo vemos en detalle, básicamente en colores creo que se identifica bastante bien, lo que ven en un
18 color verde oscuro es básicamente lo que representa la zona especial de protección, la zona que
19 mantiene el principio del Plan GAM de ser y eso es importante irlo aclarando de una vez,
20 predominantemente agrícola, pero como vamos a ver más adelante, estamos proponiendo una
21 apertura para que se permita mayor cantidad de actividades y de usos, de manera que los
22 propietarios tengan más alternativas de desarrollo y no cometamos el error sólo de depender del
23 desarrollo agrícola que se pensaba en los años ochenta, fuera de esa zona especial de protección
24 todo lo que ustedes ven como esas manchas amarillas, por ejemplo, la parte más grande la ven aquí
25 la parte sur del cantón, que es el sector de Carrillos, vamos a encontrar las diferentes cabeceras
26 como San Rafael, como San Juan delimitada la zona de crecimiento con una mayor amplitud, pero
27 complementado con una serie cuadrantes nuevos en diferentes centros donde encontramos
28 concentración de población y donde observamos que hay capacidad de ir creando nuevos centros
29 poblados, en el en la medida en que proponemos esos nuevos centros no es simplemente establecer
30 una manchita ponerla de color amarillo y decir ahí vamos a crecer, el proceso de diseño



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 necesariamente a partir del momento en que tomamos la decisión de crear nuevos cuadrantes, el
2 proceso de diseño nos lleva a tomar decisiones más importantes o más profundas a nivel de diseño,
3 por ejemplo hoy ampliar un poquito para explicarme mejor, ya el hecho de que los diferentes
4 sectores se propongan para crecimiento nos lleva a delimitar las zonas de crecimiento, nos lleva de
5 una vez a dejar la reserva de las nuevas calles públicas que se van a requerir para que esta zona
6 crezca en orden, nos lleva al hecho de que tenemos que dejar de una vez delimitados lo que se aquí
7 en color azul todas las zonas y los espacios previstos para la prestación de servicios públicos, nos
8 lleva a la delimitación de las zonas de desarrollo comercial que son las que ven en color rojo, a la
9 apertura de zonas para desarrollo mixto, poder desarrollar por ejemplo proyectos que mezclen por
10 eso se llama así, la residencia, el comercio, ciertos servicios, las zonas de protección, las áreas
11 como este color verde claro que ven aquí, las áreas que estamos dejando previstas para la creación
12 de nuevas áreas verdes de tipo público, vean como es un proceso, es una continuidad, es una
13 secuencia en la cual la decisión de crear nuevos cuadrantes urbanos necesariamente nos obliga a ir
14 un paso más en el proceso de diseño y de dejar ya un conjunto de cuadrantes habilitado y previsto
15 para albergar a la población actual y a la población creciente, por las condiciones ambientales que
16 tiene el cantón, las restricciones y el potencial que tienen el cantón desde el punto de vista
17 ambiental, vemos que las principales zonas de crecimiento son dos, o las principales zonas urbanas,
18 son dos, la cabecera del cantón y el sector de Carrillos, además de esto, el distrito que tiene mejores
19 condiciones, mejor potencial para un mayor crecimiento urbano es justamente el sector de
20 Carrillos, tanto la parte de Carrillos Bajo como principalmente Carrillos Alto, esta gran mancha,
21 este gran sector de Carrillos, más a la cabecera cantonal van a ser las zonas urbanas más importantes
22 del cantón, complementadas con las otras cabeceras y los nuevos cuadrantes urbanos. También
23 aquí en la parte sur en el extremo sur del cantón donde ven esta sección en color naranja, es no la
24 única, pero la principal zona que se está dejando previstas para desarrollo de tipo industrial, para
25 desarrollos más pesados en conjunto con otras un poquito más pequeñitos que vemos dispersas en
26 otros sectores del cantón, pero la principal propuesta para desarrollo industrial e incluso comercial,
27 de mediana y gran escala es también el sector de Carrillos y conforme vamos subiendo, las mismas
28 características físico-ambientales nos van representando restricciones a partir de las cuales ya en
29 las zonas urbanas empiezan a ser zonas más pequeñas y más concentradas y llegamos a la apertura
30 o creación de esta zona que es como un rojo más pálido, o un rosado fuerte, es una propuesta que



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 estamos incluyendo la trabajamos bastante con la Administración y con la Unidad de Ordenamiento
2 Territorial, que es la propuesta para ampliar o para dar apertura a todos estos sectores a mayor
3 desarrollo y crecimiento de la actividad turística, tanto lo que es el comercio turístico que ustedes
4 conocen bien principalmente frente a las principales calles públicas en esos sectores, como generar
5 la apertura para los fondos de fincas que en este momento son poco productivos, están siendo poco
6 aprovechado, entonces se está proponiendo, este probablemente es el cambio si lo comparamos
7 con el Plan GAM del 82, es probablemente la apertura y la puesta más grande que tiene este Plan
8 Regulator que es justamente eso, generar la posibilidad de un mayor desarrollo de consolidación
9 de las actividades turísticas, también agrícolas, incluso de industria, pero ligada a la actividad
10 agrícola o actividad pecuaria, pero siempre con un enfoque principalmente turístico, para luego
11 llegar a un remanente de zona especial de protección que es lo que vemos en este color gris que es
12 básicamente los terrenos que colindan con el Parque Nacional y la Reserva Forestal y que tienen
13 por esta característica, no sólo por colindar con las áreas protegidas, sino porque tienen otras
14 características como una importante cantidad de la nacientes que ya representa una restricción de
15 uso, Topografía quebrada, los suelos son un poquito más limitado desde el punto de vista de
16 producción. -----

17 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: don Mauricio tenemos una
18 consulta por parte de la compañera Tatiana. -----

19 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: gracias buenas noches a todos y a todas, gracias
20 Mauricio bienvenido feliz año nuevo para todos. Mauricio a mí me gustaría tal vez si usted se
21 puede ubicar ahí donde empieza la línea roja de área protegida, ¿de qué lugar estaríamos hablando?

22 La línea rosada, abajo ese color ahí de dónde estamos hablando, ¿Cabuyal? -----

23 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: vamos a ver, aquí prácticamente es después del
24 centro. -----

25 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, consulta: ¿del centro de Cabuyal? -----

26 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, contesta: sí, aquí, ya es digamos un cambio importante en la
27 característica de la finca, ya empiezan a ser fincas de tamaño mediano y grande, a partir de ahí y
28 sobre los frente de calles de las rutas nacionales es que vamos abarcando la totalidad las fincas
29 hasta los fondos, ya aquí se empieza a generar apertura con las otras calles no tan importantes desde
30 el punto de vista de jerarquía, con las otras calles que suben por acá, pero aquí básicamente es a



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

- 1 partir de ese centro que ya se empieza a generar esa zona turística. -----
- 2 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: OK entonces, mi duda es, si ahí en San Juan
3 Norte, en la calle antigua hacia el Volcán, donde hay calle pública, ahí no se está permitiendo el
4 crecimiento lineal, específicamente el esa zona. -----
- 5 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: vamos a ver, en todas las zonas hay un factor más
6 allá, de lo que teóricamente uno debiera buscarse con la planificación, hay realidades que ya uno
7 no puede ni obviar y tampoco se puede pretender echarlas para atrás, ¿qué es lo que quiero decir
8 con esto? todas las calles públicas, todas las que hay en el cantón, todas tienen segregaciones,
9 porque el agotamiento de los centros urbanos no sólo se dio hace algunos años, sino que siempre
10 va resultar más barato comprar un lote que a mí me segregan frente a una calle pública existente
11 que ir a comprar un lote en una urbanización o un condominio, donde yo tengo que absorber parte
12 del costo de urbanización, eso determinó que a lo largo de todos estos años, en todas las calles
13 públicas del cantón, con excepción ya después de que uno pasa el Parque Nacional, ya no, pero de
14 ahí para abajo usted encuentran segregaciones por todo lado, partiendo de esa realidad en todas las
15 zonas y en todos los sectores donde hay calles públicas, el Plan Regulador va a seguir permitiendo
16 la segregación, ¿cuál es la diferencia? el tamaño del lote. -----
- 17 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, consulta: ¿y de qué tamaño estaríamos hablando en esa
18 zona? -----
- 19 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: vamos a ver, depende de la zona, porque si estamos
20 hablando de una zona urbana y una zona residencial de alta densidad, ahí estamos hablando de
21 segregaciones de 200 m². -----
- 22 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: ok, Mauricio disculpe, me estoy refiriendo
23 específicamente al inicio de la zona alta, de la protegida en San Juan Norte. -----
- 24 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: esa, por eso les decía hace un ratito, esto va ser uno
25 de los retos importantes a la hora de defender esta propuesta, hoy eso forma parte de la zona
26 especial de protección donde si usted va a segregar frente a calle pública, son lotes pequeños que
27 ya no generan un efecto negativo y si no es una segregación en parcelas de 7000 metros, eso es
28 normal dentro de la historia, si estamos hablando de una zona agrícola, un buen porcentaje de esa
29 zona ya no tiene esa condición agrícola, tiene una condición comercial y comercial turística,
30 entonces lo que estamos proponiendo es que toda esa zona, tanto lo que tiene frente a calle pública



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 con las partes posteriores sea una zona donde se permita la segregación de lotes de 3000 m² donde
2 evidentemente bajamos bastante el área mínima y la restricción que hoy tenemos, justificado
3 principalmente por ese comercio turístico y ese crecimiento turístico que no nos estamos
4 inventando que ya existe, sería esa la condición para segregación de nuevas lotes, si dentro de esa
5 zona se pretende, por ejemplo, desarrollos de naturaleza residencial, no son zonas que tengan las
6 mejores condiciones para un uso urbano, si voy a segregar para uso residencial en un lote
7 convencional me aplicará la misma área de 3000 m² una de las condiciones que estamos metiendo
8 en el reglamento es que si dentro de esa zona yo pretendo desarrollar por ejemplo bajo modalidad
9 de condominio si se cumplen ciertas condiciones como es la concentración de todas las estructuras
10 en una sola sección de la finca, donde se garantiza que el mayor porcentaje del terreno va ser zona
11 verde y otras características más, ahí el plan regulador abriría la posibilidad de pequeños núcleos
12 de uso residencial, pero sin generar una segregación y sobre todo sin necesidad de generar la
13 apertura de calles públicas, porque la vocación que se le está dando a la zona es predominantemente
14 no exclusivamente, pero predominantemente turística. -----

15 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: OK entonces, primero hay que tener claro,
16 obviamente que el que hace una segregación ahí y para que tenga un permiso de construcción tiene
17 que pasar por SETENA, tiene que estar libre de mantos acuíferos, no tiene que estar en áreas de
18 protección obviamente hay un montón de aspectos jurídicos que regulan el que usted pueda o no
19 hacer una casa en un terreno y segregar ese lote, eso es claro y que nadie lo puede hacer si no
20 cumple con esos requisitos, pero mi pregunta es, por ejemplo, en San Juan Norte hay una familia
21 que es dueña de un lote de 10,000 metros, son cinco hijos y el señor está enfermo y quiere heredar
22 a sus hijos, si son cinco hijos, entonces le tocan 2000 metros a cada uno, en teoría, excepto que
23 algunos se haya portado mejor y otros peor, pero en teoría si son cinco lotes de 2000 metros, eso
24 se podría hacer o no se podría hacer, no se podría hacer exactamente, ese es un punto que para mí
25 es fundamental y perdona estoy hablando de una finca de 10,000 metros, ¿qué pasa si es una finca
26 de 1000 metros y se quieres segregar en tres lotes de 333 metros cada uno y ¿por qué digo esto?
27 porque nosotros no podemos obviar que mucha de la gente que vive aquí, es gente oriunda de este
28 lugar y que es gente que a pesar de que tiene terrenos súper valiosos, no tienen la solvencia
29 económica para desarrollarlos, entonces lo que se hace generalmente es heredar a sus hijos y de ahí
30 que viene que se puedan segregar hasta siete lotes, sin tener que hacer todo un fraccionamiento e



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 ir al INVU y demás, entonces esa parte es una de las que a mí siempre me ha preocupado y que me
2 sigue preocupando, porque mucha gente al menos en la zona de San Juan Norte que yo conozco
3 que es gente muy humilde y que tienen sus terrenitos y tiene a quien heredar no lo pueden hacer
4 precisamente por esta razón, y yo tengo un claro ejemplo y es San Rafael de Heredia, donde ha
5 habido muchísimo crecimiento, pero han habido muchísimas familias que debido a lo que se hizo
6 en el Plan Regulador, hoy están en depresiones totales, porque tienen ese pedacito y no se lo puede
7 heredar a sus hijos y no pueden hacer nada, porque no se pueden segregar menos de 2000 metros,
8 por ejemplo, esto es San Rafael de Heredia, arriba, bueno el que están usando en este momento
9 está así, entonces eso es lo que uno quisiera evitar que suceda aquí, porque una vez que ya está,
10 pues revertirlo es más difícil, desde luego, y yo entiendo y siempre lo he dicho que la protección a
11 los recursos naturales es importantísimo, pero que uno pueda hacer un crecimiento en armonía con
12 los recursos naturales y no necesariamente el desarrollo tiene que verse como destrucción o
13 contaminación, porque hay muchas fincas que hacen lo contrario, son regenerativas y son ejemplos
14 de usos efectivos y eficientes del agua y aguas residuales, entonces es esas partes altas, donde es
15 mucha gente de aquí de nuestro Cantón, yo sí quiero que protejamos en la medida de lo posible a
16 esas familias de escasos recursos que, tienen hijos para heredar y que no van a poder hacer esa
17 segregaciones por este Plan Regulador, por esta propuesta, me prefiero, eso es lo que me preocupa.-
18 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: vea ahí hay varias consideraciones, yo le contaba a
19 los miembros de la Comisión cuando nos reunimos en diciembre, les contaba como anécdota que,
20 cuando yo empecé con estos temas de los planes, hace más de 30 años, en esa época lo que más
21 me pedía la gente era, verdad que con este Plan Regulador no vamos a poder poner más cantinas,
22 ese era el tema en ese entonces, desde hace como 15 años para acá, el tema es que con el Plan
23 Regulador tenemos que permitirle a todo el mundo segregar, más o menos de hace unos 15 años
24 para acá ese es el tema, me lo repiten en todos los cantones, y hay que, yo creo que la mejor
25 respuesta es ser muy claro y transparente con la gente y como ustedes evidentemente, entonces
26 aclarado esto le voy a decir, tres, cuatro cosas desde un punto de vista casi que estrictamente
27 técnico, primero, ese efecto no lo vamos a poder evitar, así de claro, no lo vamos a poder evitar,
28 van a ver personas que no van a tener capacidad de segregar, porque el lote no va a cumplir con las
29 condiciones que impone el nuevo plan. Segundo no es un error, es que definitivamente no todo el
30 cantón sirve para lo mismo, hay zonas del cantón, usted en su casa, no cocinan el cuarto, hay un



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 cuarto especial para la cocina, otro para dormir, otro para bañarse, cada sección tiene una utilidad,
2 eso es igual en el cantón, no todo el cantón sirve para sembrar, no todo el cantón sirve para
3 viviendas, podemos poner muchos ejemplos de zonas en muchos cantones del país que por esa
4 consideración se dejaron en apertura crecimiento urbano y después terminamos atajando una
5 desgracia, porque son terrenos que no tienen vocación, que tienen una condición de protección,
6 etc., entonces no es malo que un Plan Regulador vengan a restringir esas cosas, porque ese es el
7 objetivo del plan, generar un nivel de ordenamiento. Tercero lo que el plan se puede asumir o debe
8 asumir como reto, es tratar de encontrar algunos puntos de equilibrio entre la situación que ya hay
9 existente y lo que voy a pretender planificar, nosotros nunca vamos a poder establecer un modelo
10 en Poás ni en ningún cantón donde se aplique al 100% la técnica de planificación, porque ya
11 tenemos y arrastramos muchas décadas de un modelo un poquito más abierto y un poquito más
12 desordenado y devolver eso, sería empezar a quitarle las casas a la gente, lo cual primero no va a
13 pasar, y segundo sería algo inimaginable, entonces el reto que sí asume este plan, es tratar de
14 encontrar un punto de equilibrio y por donde va, necesariamente hay algunas propiedades que sí
15 van a ver gran beneficio, porque se van integrar dentro de las zonas de crecimiento, por ejemplo, a
16 diferencia de hoy, donde las zonas de crecimiento son concentradas en las cabeceras, aquí nosotros
17 estamos si ustedes ven, no son no son zonas totalmente núcleos, también hay zonas alargadas como
18 acá, porque ahí lo que estamos haciendo justamente es integrando toda esa segregación histórica
19 que hubo de terrenos dentro de zonas urbanas para que tengan una condición más favorable ¿qué
20 hacemos también? en el caso de la segregaciones que ya existen, a diferencia de hoy, el plan
21 propone que se permita más de una vivienda por finca, de manera que tal vez el plan no me va a
22 permitir segregar o generar una apertura de calle, porque no hay vocación de suelo para eso, pero
23 sí me va a permitir, aunque sea de manera temporal o permanente, crear una, dos o tres soluciones
24 de vivienda dentro de la misma finca, donde yo pueda darle un espacio a otros miembros de la
25 familia o para que se queden ahí o para que sea una solución temporal mientras se busca una
26 alternativa diferente como una segregación, entonces necesariamente, se lo pongo de esta manera,
27 si el único criterio para hacer el mapa de zonificación, el reglamento o el Plan Regulador es la
28 segregaciones con fines familiares, esto sería lo más sencillo del mundo, yo le digo a ustedes no
29 hagamos plan, pongámosle a todo un solo color y le permitimos a todo mundo a ser en todo lugar
30 lo que todo mundo quiera, pero eso no es orden, ni es planificar y eso nos generaría un efecto



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 mucho más grave de lo que podemos estar previendo hoy con una restricción, lo que estamos
2 tratando es en todas esas zonas, de si tenemos algún tipo de restricción, aflojar por algún lado, por
3 ejemplo cuáles son las zonas que están quedando más restringidas, la zona agrícola está quedando
4 restringido desde el punto de vista de segregación de nuevas fincas, pero estamos ampliando y por
5 mucho la cantidad de actividades que se van a permitir, entonces es un reto que hemos sido
6 asumiendo en el planteamiento de cada zona y en la definición de parámetros, si usted me pregunta
7 vamos a poder satisfacer al 100% la necesidad de la gente, no, porque también aquí arrastramos un
8 nivel y hay que entenderlo así, porque pasa en todo el país, arrastramos un nivel de desarrollo
9 Urbano un poquito desordenado que cuando llegamos a poner una herramienta que es por
10 naturaleza de orden, necesariamente se va generar algún efecto. -----

11 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: si entiendo Mauricio y obviamente yo creo que
12 la planificación es muy importante, sin embargo, por ejemplo ahora que usted habló de
13 segregaciones con fines familiares, si hay un señor que tiene una finca y le quiere un derecho a su
14 hijo y la quiere dividir en tres, ese derecho no le permite ser por ejemplo candidato a un bono de la
15 vivienda, entonces a mí lo que me preocupa es esa parte de la población, que no vaya a poder
16 satisfacer su necesidad a una vivienda y no tenga esas opciones como un bono por el tamaño o por
17 la naturaleza de la finca, ahora si nosotros incluimos esta posibilidad de que el señor hereda a su
18 hijo y son segregaciones con fines familiares, me parece que entonces estaríamos cubriendo esa
19 deficiencia para mí, para con las personas que menos posibilidades económicas tienen, ¿eso podría
20 ser una opción dentro del plan o a esta altura ya no lo es?. -----

21 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: voy a devolverme otra vez, 30 años para atrás, porque
22 fue una de las primeras cosas que intentamos aunque sabíamos de antemano que legalmente no es
23 posible, porque resulta que todos nosotros gracias a Dios, somos iguales ante la ley, entonces yo
24 no pudo restringir una norma sólo para que la puedan aprovechar las familias de Poás, si viene
25 alguien de Upala, y cumple con todos los requisitos tengo que darle los permisos, no pueden haber
26 diferencias desde ese punto de vista. -----

27 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, consulta: ¿ni siendo nuestro propio Plan Regulador lo
28 podemos hacer? -----

29 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: no, porque ustedes tienen autonomía, no soberanía,
30 somos una sola República, no es la República independiente de Poás, la preocupación de ustedes



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 es muy válida y es muy necesaria, porque eso justamente es lo que nos lleva a pensar y buscar
2 alternativas, nosotros ya incluimos dos, tres, cuatro alternativas diferentes, lo vimos muchas veces
3 creo que también lo discutimos en la en estas últimas reuniones con la Comisión, estas alternativas
4 que tenemos hasta ahora, van a ser soluciones para cierto porcentaje de la población, no para el
5 100% de la población, si producto de esta discusión podemos encontrar otra más, o la gente en la
6 audiencia pública nos da una idea de una modalidad diferente, la analizamos técnica y
7 jurídicamente y si la puedo meter la metemos, lo que si no queremos es, para mí hubiera sido muy
8 sencillo decirle a usted por salir, digamos de esto, yo le digo perfecto pongamos lo de las
9 segregaciones familiares, aunque yo sé que no va a ser posible, no sería ético de mi parte, entonces
10 lo que si haríamos nosotros es analizar las alternativas y si son técnicas y legalmente posibles las
11 incorporamos, porque nosotros lo que pretendemos es con el plan crear el mayor porcentaje
12 soluciones posibles, no problemas nuevos. -----

13 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: de acuerdo, muchas gracias Mauricio. -----

14 El Regidor, Suplente, José Ignacio Murillo Soto, comenta: buenas noches a todos y todas, desde
15 el inicio de este tema creo que se ha avanzado bastante, tuvimos primero un plan por parte de la
16 UNA, que no estaba completamente actualizado, se actualizó, Se puso el día y yo creo que ha sido
17 un trabajo por parte de la Administración y de un buen equipo que hay que agradecer mucho, y de
18 verdad, poner todo esto y actualizar este mapa ha de ser bastante trabajo, sin embargo, dentro de la
19 Comisión, y dentro del proceso que se está llevando, si hay varios puntos que hay que valorar
20 dentro de todo esto para poder sacarlo de la manera mejor posible, porque al fin y al cabo un Plan
21 Regulador puede ser de mucho beneficio para el cantón como tal, o también puede ser de mucho
22 perjuicio para ese cantón, entonces si al fin y al cabo no se definen cuáles son los objetivos o cuál
23 es el espíritu que se tiene a partir de esto, puede ser que le afecte a gran parte de la población o
24 simplemente se genere beneficio. Ahora bien con el tema del desarrollo como tal, dentro de todo
25 el proceso que se ha visto si se comparan los mapas de aquí para atrás, se ven mucho más coloridos
26 más abiertos, sin embargo, vamos a este punto, el desarrollo como tal de baja, alta o media
27 densidad, el caso tengo claro San Rafael como ejemplo, al fin y al cabo lo que proponen en el
28 centro como cuadrante urbano de San Rafael, es la parte trasera de la Iglesia, eso sería hacia el este
29 si no me equivoco, en Santa Rosa también es una finca bastante grande la que está proponiéndose
30 para alta densidad o baja densidad, zona poblacional, si nos vamos a analizar esos puntos, los



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 propietarios de esas fincas como tal, muchas veces terminan siendo los mismos y han tenido la
2 posibilidad de generar esos cuadrantes urbanos, urbanizar o poder generar eso desde hace años
3 atrás, no lo han hecho y muy probablemente no lo hagan, porque no es del interés que tienen ellos
4 dentro de su comercio o dentro de sus propiedades, entonces al fin y al cabo muy bien expandimos
5 la zona, expandimos las áreas, pero no es obligatorio de que si Juanito tiene una propiedad en zona
6 alta, que la tenga que desarrollar para ser una Urbanización, puede ser que no quiera, puede ser que
7 no tenga la capacidad económica para poderlo hacer, entonces con esto paso a un segundo punto,
8 que lo tocaba antes la compañera Tatiana sobre el crecimiento lineal, estamos completamente
9 abiertos a que hay zonas de expansión urbana, de media, baja, alta, pero que pasa si esas zonas
10 primero se les responsabiliza a ciertas personas que bien sabemos que tal vez no tenga ese interés
11 de desarrollar, entonces X persona tiene que heredar, quiere vivir dentro del cantón y no hay donde
12 vivir, porque en este momento no hay ningún desarrollo urbanístico que se pueda generar o
13 simplemente por ejemplo otra propiedad que no tenga alta densidad y que quiera desarrollar un
14 condominio de lotes grandes o hacer parcelas agrícolas, no se puede controlar directamente cuál es
15 el propósito o como va a generar el cambio, o si va a dejar sembrado el café o si lo va a sembrar
16 de caña, creo que ese crecimiento lineal, se debe de ver reflejado de alguna forma, como usted lo
17 decía un punto de equilibrio que sean de beneficio para todos porque sí y ahora que hablaba de los
18 colores, o sea sí se ve mucho más grande, el crecimiento lineal que usted me decía dentro de la
19 Comisión, si se expandió bastante, sin embargo, muchas de las partes donde se expandió ya hay,
20 es como que por ejemplo el caso que doña Virginia que viven en Calle el Sitio, ahí ya pasó
21 completamente el crecimiento lineal, o sea donde vive exactamente no hay dónde más expandirse
22 y está en color amarillo clarito, entonces eso no es un punto de referencia, sino es que ya está como
23 tal hecho y no hay para donde expandirse, porque a partir de la Escuela del Sitio ya no hay como
24 expandirse, porque no se permite más, existiendo buenos terrenos que tal vez sí se pueda permitir
25 eso o tal vez predominar algún otro tipo de crecimiento que pueda llegar a ese punto de equilibrio
26 que tanto se está buscando como tal, otro ejemplo el caso de Guatusa, indica que a partir de la casa
27 de Adrián Campos hacía el centro de Guatusa, a mano derecha está en color amarillo OK, ahí si
28 usted se va a las nacientes del cantón, hay una exactamente en el balneario, si no me equivoco,
29 entonces el punto de referencia donde se puede expandir hacia un punto urbanístico de desarrollar,
30 no se va a poder porque tengo ahí eso, lo que es Potrero Chiquito que hay grandes cantidades de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 fincas que puede existir todo eso, no se puede porque no está contemplado y el otro lado donde en
2 teoría el plan sí lo permite, no se va a poder porque hay una naciente, pasa lo mismo en Calle Liles,
3 dice que de la Iglesia hacia la Escuela de mano derecha, se puede hacer un tipo de crecimiento,
4 pero si usted va al lugar a mano derecha lo que hay es un guindo, entonces aquí yo no quiero
5 contradecir el trabajo que han hecho, pero tal vez esos puntos como tales sí fueron muy de oficina,
6 que no llegaron y visualizaron la perspectiva que hay en ese lugar, el caso de Chilamate, las fincas
7 de los señores Rojas, o sea, esas ventas son bellísimas, ahí hay un tanque de agua nuevo, que hace
8 poco hablamos de la pintura, hay disponibilidad, agua, electricidad, está frente a Calle Pública y
9 no hay una forma de expandir ese proceso urbano en esos sectores, pero sí en la plaza de Chilamate,
10 más bien la propuesta dice que viene para una carretera que le da la vuelta a la plaza, que si usted
11 se va al lugar, el que haga una carretera ahí, mis respetos, porque vialmente el terreno es
12 completamente quebrado, vemos el crecimiento lineal que si lo analizamos del punto de vista es
13 para heredar está bien, pero también hay otro argumento creo que válido desde el punto de vista
14 que si las personas que están primero ubicadas en alta, medio y baja no quieren no va a poder donde
15 el Poaseño hacer su casa, poder construir, teniendo la posibilidad, o teniendo el lote que al fin y al
16 cabo, las áreas por ejemplo agrícolas está en 7000 metros, entonces si yo tengo una manzana de
17 terreno y tengo tres hijos, dos hijos nada más son los que hacer la casa, y los dos van por derecho
18 o los dos quedan ahí, tengo un hijo que es medio enredado hipotecó todo, entonces el otro pierde,
19 al fin y al cabo no es defender esa postura de la herencia, esa postura de que si es así pintémoslo
20 de un solo color, pero si buscar ese punto de equilibrio de una forma más estable que se pueda
21 progresar y no limitar tanto a un crecimiento que no depende directamente de la Municipalidad,
22 sino depende de personas privadas que tienen la posibilidad de querer desarrollar o no, luego el
23 punto de las áreas creo que no se ha llegado. -----

24 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: tal vez, para ir adelantando la respuesta, voy a ponerle
25 dos ejemplos de dos cantones relativamente cerca y que tienen condiciones diferentes Sarchí
26 terminamos el Plan Regulador, creo que fue en el año 2014, la principal zona de crecimiento para
27 Sarchí la dejamos concentrada hacia el norte de Sarchí Sur, en una zona que tiene buenas calles de
28 acceso, buenos desfuegos, terrenos planos, buenas condiciones, pasaron todo ese montón de años
29 y no se desarrolló, justamente por lo que usted decía, es terreno de una sola familia, a los que no
30 les interesa desarrollar, entonces el Plan Regulando no tuvo un efecto, porque no es obligatorio, no



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 es coercitivo, le pongo el otro ejemplo, el Plan Regulador que recientemente terminamos, en Barva
2 y en el sector de Buena Vista, la gente en el centro, la familia no tiene capacidad de crecimiento,
3 porque no hay oferta de terrenos para segregar y para poder construir nuevas casas, pero terrenos
4 sí hay, si usted va a Buena Vista y ve todo el sector que está enfrente la plaza y a lo largo de varios
5 kilómetros hay mucho terreno y es crecimiento lineal, pero la dueña no quiso, entonces ese efecto
6 lo vamos a encontrar, porque el Plan Regulador en ese sentido tiene poco músculo para controlar
7 ese efecto en el mercado, siempre va a pasar lo que el dueño de la finca quiera hacer y no podemos
8 intervenir en mayor medida en eso, porque nuestra ley tiene esa limitación, hay leyes de
9 planificación en otros países que si tienden a ser más fuertes en esa línea nosotros no, entonces ese
10 riesgo lo vamos a encontrar, sea que abramos todas las zonas de crecimiento línea para que sigan
11 creciendo, oh sea que concentremos el desarrollo en pequeñas o fincas muy puntuales, siempre
12 vamos a estar sujetos al riesgo de que los propietarios quieren hacer o no quieran hacer, no hay una
13 receta digamos única que nos permita evitar ese efecto, cuál ha sido y aquí voy a pegar un brinco
14 para no ser la respuesta muy larga, ¿cuáles han sido los casos en los que por experiencia hemos
15 logrado minimizar por lo menos a mi juicio, este impacto y lograr un poco lo que usted plantea y
16 lo que la señora Regidora planteaba también? aquellos planes en los que hemos tenido la
17 oportunidad de sentarnos a lo largo de varios meses con diferentes propietarios, porque entonces
18 ya tenemos la oportunidad de plantear, esto a veces en ciertos casos hemos visto, no sé cómo cierto
19 temor o cierta resistencia a hacer este proceso de apertura y el Plan Regulador debería de ser
20 totalmente lo contrario, no se puede hacer a escondidas, hay que hacerlo con la gente, porque las
21 reglamentaciones del Plan Regulador, no caen sobre nosotros como consultores, cae sobre la
22 espalda de la gente que es duela de la tierra, que mejor que tener la oportunidad de llegar a hablar
23 con la gente y decirle tenemos la oportunidad de crear una apertura, queremos estar seguro de que
24 usted tenga una intención de desarrollo, si no, no apostamos para eso, aquí no hemos tenido ese
25 tiempo, podemos eventualmente tenerlo a partir del proceso de audiencia pública, a pesar de que
26 no lo hemos tenido, una de las cosas que hemos tratado de incluir dentro del mapa de zonificación
27 para minimizar ese riesgo es que pusimos una cantidad bastante grande en nuevos cuadrantes, yo
28 veo realmente difícil que todos los propietarios de todo ese montón de cuadrantes, que todos se
29 vayan a poner de acuerdo y decir no desarrollo, lo veo difícil, no significa que también vamos a
30 tener aperturas al 100 % pero nos ayuda bastante en evitar ese efecto que usted está previendo, el



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 hecho de que tengamos bastantes zonas para nuevos cuadrantes. En cuanto a las zonas de
2 crecimiento lineal hay que tomar en cuenta dos cosas, hay sectores donde ya se dio un crecimiento
3 efectivamente, está marcado como zona de crecimiento, pero no se amplía por una razón
4 técnicamente muy simple, si fuéramos estrictos a nivel técnico es que no debiera ni siquiera existir
5 lo que hay, porque son terrenos que no tiene la vocación para ese desarrollo, ¿qué es lo que
6 hicimos? simplemente respetarlo que existe en cuanto al crecimiento lineal y poner un límite para
7 que no se siga expandiendo, porque desde el punto de vista físico, ambiental, no hay las condiciones
8 para que ese proceso de expansión se siga dando, a pesar de eso en las zonas que están
9 desarrolladas, aunque ya tienen desarrollado el frente, sí generamos en todos los casos, una apertura
10 en los fondos, excepto en aquellos casos donde tenemos ya cortes de la Topografía donde no nos
11 da esa posibilidad, todo esto no significa que evidentemente no podamos hacer o no podamos
12 continuar por eso les decía ahora que esto es una dinámica, no podamos continuar revisando
13 sectores muy puntuales y mejorando, si hay zonas para poner y con esto termino, si hay posibilidad
14 en lo que nos queda de talleres y de audiencia pública, de tener comunicación con los propietarios
15 de terrenos donde se van a generar las aperturas e ir acordando esas aperturas, sería ideal, y si en
16 ese proceso de comunicación nos damos cuenta que no existe esa intención, pues entonces podemos
17 apostar por generar apertura en otros sectores y evidentemente podemos complementar todavía
18 más las labores de campo, para determinar si algunos sectores podemos expandir un poquito más,
19 o sea es una dinámica la cual nunca debiéramos renunciar, por lo menos no hasta el día que salga
20 publicado en la Gaceta, todo lo que podamos hacer para mejorar y optimizar de aquí a allá,
21 bienvenido. -----

22 El Regidor Suplente, José Ignacio Murillo Soto, comenta: ok, ahí el tema de apertura yo creo que
23 es importantísimo, porque al fin y al cabo hay que medir hasta qué nivel de apertura es el límite
24 como tal y que no pueda alterar un nivel de estabilidad dentro de todas las condiciones que se
25 puedan dar, porque no puede ser que pintemos todo de color amarillo y no haya disponibilidad de
26 agua o algún otro recurso como tal. El tema de las áreas que dentro de esto creo que se bajó
27 bastante, lo que fue el tema de la parte turística que pasó de 7000 a 3000, sin embargo, la parte
28 agrícola me sigue preocupando muchísimo, que sean 7000 metros para mí es excesivamente
29 grande, o sea para una manzana de terreno, una sola casa es enorme, si es que lo vemos desde ese
30 punto de vista o si lo vemos desde un punto de vista de rendimiento agrícola, depende el siembro



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 o de lo que ustedes van a realizar es mucho o también es demasiado poco, creo que este punto
2 como tal, se debería valorar bastante dentro de la Comisión para ver la disponibilidad que usted
3 nos hablaba que un pulso grande que se tenía que pegar con el INVU, era lo de bajar la parte de
4 turismo y yo creo que ya que se puede pegar un pulso, también nos podríamos pegar dos pulsos
5 con lo que es la parte agrícola para poder analizar la viabilidad de bajar eso y con eso
6 solucionaremos bastante el tema de un crecimiento tal vez no lineal, pero que sea haga un tipo
7 servidumbre que a partir de ahí se comience a generar los terrenos. También el tema de las zonas
8 industriales que ya aparecen en morado, en la Sesión pasada con la Comisión no habían, casi que
9 sólo una, estamos hablando de unas del Común yendo hacia la Hilda, lo que pasa ahí es que no veo
10 cómo zonas, sino nada más lotes específicos que son dos lotes pintados en morado, o sea no se
11 proyecta un crecimiento industrial en ese lado, a no ser más de esos dos lotes, entonces lo que se
12 beneficie directamente son esas únicas dos propiedades, lo cual un valor en el mercado podría
13 generar una alza por esas dos, porque son las únicas dos en el en el distrito de San Pedro que se
14 puedan desarrollar de una forma industrial, alejadas dentro de la zona de talleres que ya existe
15 directamente en IMAS. -----

16 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: me deja agarrar estas dos, para que no se me olvide,
17 de la primera usted está tocando un punto muy importante y en otros planes lo hemos logrado
18 resolver de esta manera, porque tenemos una desventaja pero, también tenemos una manera de
19 resolver, cuando hablamos de la parcela agrícola nos enfrentamos a una historia que empezó en los
20 años ochenta, cuando el Ministerio de Cultura hizo un estudio bastante profundo para determinar
21 cuánta era el área mínima que se requería de tierra si una familia de tamaño promedio, pretendía
22 subsistir sólo a partir de la agricultura, en realidad el tamaño que dio como resultado el estudio
23 técnico, incluso considerando diferencias en los tipos de suelos, era de 10,000 metros de una
24 hectárea, posteriormente y producto de la implementación del Plan GAM, y por un factor
25 fundamentalmente político, porque no hubo criterio técnico se rebajó de 10,000 metros a 7000, y
26 más adelante también por un criterio técnico y que arrastra incluso un error importante, se
27 determinó que fuera de la GAM el tamaño de la parcela agrícola de 5000, pero, fueron reducciones
28 en áreas que no tiene mucho asidero técnico, era básicamente una decisión política, eso qué
29 significa que pretender hoy, tratar de echarnos un pulso para técnicamente defender que se pueden
30 reducir esas áreas para un fin eminentemente agrícola la tendríamos bastante difícil por la condición



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 de los suelos, ahora esa es digamos la desventaja, qué es lo que hemos hecho y es algo que
2 estuvimos viendo con los compañeros de Ordenamiento Territorial y es darle un vuelco un poquito
3 diferente a la zona, desde eventualmente cambiarle el nombre que a veces puede ser más importante
4 lo que uno se imagina, pero sobre todo, a diferencia de lo que teníamos en la propuesta original, en
5 la zona agrícola nosotros podemos de acuerdo a la ley para un mismo uso, yo no puedo tener
6 requisitos diferentes, pero para diferentes usos sí, entonces qué es lo que hemos hecho en otros
7 planes y que nos ha permitido resolver eso, estoy en la zona agrícola, ponemos una tablita de varias
8 columnas si el uso que yo voy a pretender es agrícola, el área mínima será de 7000, pero si el uso
9 que yo voy a pretender es residencial puede ser un poquito más bajo y si el uso que yo voy hacer
10 es turístico de servicio, le pongo otra área de lote, cada una de ellas justificado, ¿por qué? porque
11 ahora sí, a diferencia de lo agrícola, una vivienda no me demanda 7000 metros, yo puedo
12 argumentar otros factores para decir que dentro de la misma zona agrícola, un uso distinto como
13 es residencial, le voy a permitir un área de lote menor y si es un uso turístico un lote diferente y si
14 es un uso comercial un lote diferente, entonces podríamos alimentar más la zona agrícola haciendo
15 una diferenciación en cuanto al requisito área mínima de lote, según sea el tipo de uso, ahora si lo
16 vamos hacer, sí es recomendable por un tema digamos homogeneidad en el mismo reglamento, lo
17 deberíamos de hacer en todas las zonas, que en todas las zonas podamos aplicar esa diferencia, nos
18 ha funcionado muy bien en otros planes, porque entonces si tengo una zona residencial donde el
19 uso predominantemente residencial, pero voy a permitir otras cosas, a través de esta diferencia de
20 requisito yo puedo darle mucho más ventajas a la vivienda para que la zona se consolide bajo la
21 prioridad que yo quiero, y en el sentido contrario, si tengo una zona comercial donde me interesa
22 más el comercio que la vivienda, pues en esa zona apreté un poquito los requisitos de la vivienda,
23 pero le aflojo más al comercio, ahí sí podemos intervenir un poquito mejor el efecto que pueda
24 tener el mercado sobre eso, eso sí lo podríamos complementar en el reglamento. -----

25 El Regidor Suplente, José Ignacio Murillo Soto, consulta: ¿por qué la zona de baja densidad subió
26 75, si estaba en 500?. -----

27 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: de lo que vimos y que lo hablamos al puro final de la
28 reunión que tuvimos con la Comisión en diciembre, en las diferentes zonas, lo que hicimos fue
29 actualizar el valor en cuanto área mínima de lote que representa el catastro en diferentes sectores,
30 entonces en las zonas que tienen una condición netamente urbana, nos encontramos una variedad



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 de lote promedio menor, a final de cuentas para no ser las respuesta muy compleja, lo que hicimos
2 fue ir adaptando el parámetro a las condiciones promedio que iban presentándose en cada sector,
3 sin embargo, aquí también hay otra cosa que ustedes tienen que tener en cuenta, la alta densidad,
4 la media densidad, la baja densidad todas las densidades que usted quiera, no están rígidamente
5 establecidas en ninguna norma, es un criterio técnico, hay cantones, por ejemplo Tibás, si usted en
6 Tibás, habla de alta densidad olvídense de hablar de 200 metros cuadrados, ahí la alta densidad anda
7 por 100, 120, es un cantón que tiene esas condiciones, primero, ya consolidadas y mucho más vieja
8 y una condición urbana totalmente diferente a la de Poás, pero si vamos a hablar por ejemplo de
9 alta densidad en Río Cuarto, ahí probablemente no va haber una necesidad, primero por exceso de
10 terreno y también por valor del terreno y allá la alta densidad tienden a ser lotes un poquito más
11 grandes con su patio, con su anti jardín, con retiro lateral, que es lo que le quiero decir, como no
12 tenemos fijado en una norma qué es alta densidad, qué es baja densidad, qué es media, nosotros
13 podemos, todavía tenemos un rango con el cual podemos jugar para reducir o aumentar
14 dependiendo el objetivo que queramos lograr, si en esta zona de baja densidad, al hacer una
15 revaloración determinamos y a veces la diferencia de metros realmente no genera mayor impacto
16 al plan, pero si a la gente que es lo que usted está pensando y si de repente me dice una zona de
17 baja densidad, es correcto hablar de 750 m² sí, pero si me pregunta y en una zona de baja densidad
18 se puede hablar de 500, sí, y se puede hablar de 600 sí, hay Planes Reguladores donde usted
19 encuentra que la baja densidad son 500, 400 o 600, entonces podemos valorar todavía esos datos.
20 El Regidor Suplente, José Ignacio Murillo Soto, comenta: lo último yo creo que ya aquí es, ver
21 qué solución se le pueda dar a esos puntos como tal y bueno creo que con el crecimiento lineal, si
22 es bueno visitar, como usted me dice y le creo que se visitó, sin embargo visitar más, el hecho de
23 ver si es viable o no es viable, si aquí donde me está diciendo que hay crecimiento tengo una
24 pendiente o simplemente sí se puede, y ver otros puntos de vistas y digo ok, aquí tengo que valorar
25 también con los diferentes departamentos si tengo disponibilidad de agua, si hay nacientes cerca o
26 no hay nacientes cerca, si lo puedo aumentar más, si lo poco jalar un poquitico más hasta cierta
27 fincas que están un poco más grandes, porque sí me preocupa mucho ese tema de que el caso
28 específico de San Rafael sí veo muy designado, por ejemplo detrás de la Iglesia, lo que hay es un
29 beneficio de café y la mayoría de esa gente se dedica al proceso del café y para eso mismo tienen
30 el beneficio y no voy a quitar el machete que tengo que es el beneficio, para implementar en otra



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 área que tal vez no conozca, no sabemos cuáles son las intenciones, pero como tal, veo lo que es
2 viable y tal vez solucionaría bastante ese tema, primero de la agricultura, de ver sobre esas áreas,
3 ir a visitar más, ver si se puede extender un poco el crecimiento lineal y algo que sí encuentro
4 sumamente importante, porque esto es lo que sale a una revisión rápida, porque nos entregaron
5 esos papeles el lunes y es lo que puedo ver dentro del mapa, pero al fin y al cabo, cada persona
6 como tal sabe dónde vive y sabe qué es lo que tiene detrás de su casa, si lo que tiene es un guindo,
7 si lo que tiene es una llanura, van a defender cada cosa de su parte y esa parte nos funcionaría
8 mucho para crear un criterio todavía más amplio y poder valorar esa apertura, a ver si se puede o
9 no se puede y en que lugares sí y en qué lugares no, no es que en todo lugar sí, porque lógicamente
10 se nos descontrola completamente y es inviable económicamente desde un punto de vista de oferta
11 y demanda, o sea, no se puede, pero si verlo desde ese punto de vista, entonces yo creo que al final
12 sería bueno que este Concejo tome un acuerdo solicitando a la Alcaldía que publique estos
13 documentos, que los ponga a disponibilidad de la gente para comenzar a hacer ese tu a tu, dentro
14 de las personas, que se comience a propagar la información y que no simplemente se llegue a un
15 punto de los talleres, sí existen los talleres, después viene la audiencia, se aprueba y nos vamos, o
16 sea yo creo que tenemos tiempo, no hace falta correr, yo creo que nadie quiere correr, entonces
17 vale mucho la pena, porque estamos jugando entre un perjuicio para la gente y un gran beneficio
18 para la gente de hacerlo bien e irlo haciendo muy detalladamente para cubrir todos esos sectores.-
19 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: Mauricio, por ejemplo, las parcelas agrícolas,
20 decís que serán de 7000 metros, así está dentro de la GAM, ok, dentro de una parcela agrícola se
21 puede hacer una casa que cubra el 10% del terreno ¿cierto? 700 metros y en dos pisos, o sea, 1400
22 metros, entonces ahí es donde yo digo, ¿qué diferencia hay en hacer una casa de 1700 metros a que
23 haya tres casas? O sea, la cobertura o la placa sobre la tierra va a ser la misma en esa área, entonces
24 usted dice que se han hecho estudios y que se estipula 10,000 y 7000 y ahora 5000 metros,
25 obviamente hace 30 años no existían sistemas de riego que existen ahora, de sistemas de
26 tratamiento de aguas, entonces yo creo que si antes se necesitaban 1000 metros para vivir, es
27 posible que hoy en el 2024 se necesiten 3000 metros para vivir, ¿por qué? porque el uso del agua
28 y el uso del suelo ha ido en crecimiento en crecimiento en cuanto a su eficiencia, entonces yo creo
29 que la gente es muchísimo más capaz de sobrevivir en un terreno de 3000 o 4000 metros y no en
30 un terreno de 10,000 metros como era hace 30 años, que no habían tantas cosas y tanta tecnología



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 que le ayudara al hombre a vivir mejor, en armonía con la naturaleza, entonces si estas parcelas
2 agrícolas son de 10,000 metros y se puede hacer una casa y se puede hacer hasta 1400 metros ¿cuál
3 sería la diferencia entre una agrícola y una vez residencial de 5000?, no entiendo muy bien ahí en
4 qué se van a diferenciar, si tal vez usted me pueda aclarar.-----

5 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: son dos cosas a aclarar, lo primero que usted plantea
6 si apostamos por un uso, por una subsistencia agrícola, no le van a dar los números. porque el hecho
7 de que usted tenga hoy nuevos sistemas de tratamiento o nuevos sistemas de riego, no
8 necesariamente significa una mayor productividad, si ustedes visitan en Costa Rica o en cualquier
9 país una zona agrícola, o sea una zona de desarrollo agrícola pujante, usted no ve fincas pequeñas,
10 si la zona agrícola mejora, usted ve que las áreas de cultivo más bien crecen, no decrecen, entonces
11 yo no le apostaría a tratar de modificar las áreas argumentando que hoy tenemos mejores
12 condiciones para desarrollo agrícola, es más pregúntele a cualquier cafetalero, aunque siempre
13 dicen que nunca hay, pero pregúntele a cualquier persona que se dedique que se dedique a la parte
14 agrícola, empresarios industriales y le dicen apenas vamos saliendo, no vamos a tener una industria
15 en cada lote, porque el mercado no da, entonces apostar por la agricultura, únicamente para
16 argumentarle al uso agrícola para tratar de reducir, lo veo técnicamente muy difícil de demostrar,
17 pero la otra parte que usted dijo es la respuesta a su pregunta, yo no necesito 7000 metros en una
18 casa, ¿cuál es la diferencia en que hoy usted dentro de esa parcela sólo puede ser una vivienda de
19 700 metros en dos pisos, o que pueda hacer 4 o 5? que usted en este momento no lo puede hacer
20 porque hay un decreto que no se lo permite, y la única manera de poder modificar ese decreto es
21 vía Plan Regulador, entonces por ejemplo si ustedes ven el reglamento que estamos proponiendo,
22 ahí justamente decimos si la cobertura le da y los retiros le dan y la densidad le da, usted puede
23 hacer una o varias, si usted tiene 700 metros y quiere hacer siete casas de 100, hágalo, nada más
24 respete la cobertura y respeten los retiros, ya ese veces tipo de soluciones que usted se está
25 imaginando, lo interesante es eso, usted se planteó el problema y usted ya se está imaginando la
26 solución, es el mismo ejercicio que nosotros hicimos, ya ese tipo de soluciones forman parte de los
27 reglamentos y aun así pensemos en la gente que apuesta todavía por el tema agrícola, hoy si
28 analizamos cuáles son los usos permitidos dentro de una parcela, es una listita, si ustedes van a ver
29 la lista de usos permitidos es una lista grandota, porque le estamos dando más alternativas a la
30 gente que sí quiere seguir apostando, por ejemplo por la agricultura, entonces ahí es donde creo



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 juntando la consulta suya con la de Ignacio, creo hacer esa diferencia de requisitos según usos en
2 cada zona, nos va a permitir ampliar en mucho las alternativas que se le van a dar a la gente. -----
3 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: y bueno con respecto al acuerdo que Ignacio
4 estaba mencionando, a mí me parece que es sumamente importante, así como lo es y yo lo había
5 dicho anteriormente que haya un documento de estos impreso, que cuesta ¢150,000, ¢200,000, eso
6 no importa, todo el mundo tiene que tener derecho de venir y verlo en físico porque no todo el
7 mundo maneja Internet, no todo el mundo maneja la computadora o el teléfono, entonces también
8 yo creo que el acuerdo debe de ser tomado e ir en esa dirección para que la gente que tenga sus
9 dudas pueda venir y pueda revisarlo y pueda verlo, entonces tal vez más adelante, cuando ya vamos
10 finalizando pues vamos tomando los acuerdos y sí me gustaría que el tema de la impresión de los
11 documentos de los mapas y de todo esté también dentro de lo acordado, gracias Mauricio.-----
12 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: una sugerencia con respecto a eso y esto sobre todo
13 es pensando en ustedes como Regidores, Síndicos y en la Administración, no necesariamente toda
14 la gente maneja, cuál es el trasfondo de un Plan Regulador y como buenos ticos cuando ponen las
15 cosas así muy abiertas, la gente por lógica razón van a pedir de todo, cuando usted tiene todo ese
16 naipe de solicitudes como yo le digo la carta del niño y usted después dice que no, porque va a
17 haber que decir que no a algunas cosas, es posible que la gente se moleste, porque la gente va a
18 decir, Tatiana dijo que no, porque no quiere, lo que quiero decir en el fondo es, cuando ustedes
19 pongan la información a conocimiento de la gente y le digan a la gente, los documentos están
20 abiertos, como dice don Ignacio para que revisen, para que propongan, es muy importante que
21 ustedes le aclaren a la gente ahora y durante la audiencia pública que todos los criterios y todas las
22 opiniones son recibidas, pero que cada uno tiene que pasar por un análisis técnico y legal que aquí
23 ni ustedes ni nosotros nadie va decir que no, porque no quiere o porque me cae bien o porque me
24 cae mal, estamos obligados a darle un fundamento sea para decir que sí, oh sea, para decir que no,
25 pero que le aclaren a la gente, sobre todo porque a veces los ticos tendemos a ser un poquillo
26 injustos y después decimos el Concejo no quiere, la Regidora no quiere o el Alcalde no quiere, no
27 es porque hay una razón técnica o legal de fondo, entonces aclárenle a la gente, se abre el proceso,
28 pero todas las solicitudes tiene que pasar por un análisis técnico y legal, ya sea para decir que sí o
29 para decir que no. -----
30 El Regidor Suplente, José Ignacio Murillo Soto, comenta: yo creo que ese tema es sumamente



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 importante y una forma en la cual actualmente se puede distribuciones muy bien la información es
2 hacer un video pequeño que analice todos esos puntos y que los explique, a la vez cuando se está
3 publicando la información, también sería bueno solicitarle a la Alcaldía, que ese video como tal
4 tenga un mini clip, algo informativo que se explique que lo que se va a publicar es para
5 conocimiento general, para que lo valoren y que sí existe la posibilidad de que se les diga que sí y
6 también que no, y que ambas respuestas van a ir injustificadas dentro de un criterio técnico. -----
7 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: me parece bien ese soporte, no
8 sé si tiene alguna otra consulta, porque creo que la presentación al final de cuentas fue abarcada,
9 para resumir, de mi parte de cuánto quedaban las áreas, terrenos o áreas mínimas de lotes de las
10 diferentes áreas, voy a dar una lectura rápidas para que quede claro, porque unos dijeron unas y
11 otros otras y al final nunca se presentó, por ejemplo la zona verde que está en ahí, en teoría es el
12 área agropecuaria que son 7000 m², el área mínima del lote, la zona comercial que son los puntos
13 rojos que se ven por ahí que no todas las cabeceras lo tienen son de 200 m², las zonas de protección
14 creo que está arriba con color morado claro, son de 10000 m² casi cercano al Volcán Poás, la zona
15 industrial que son los puntos morados son de 2000 m² zona mixta que son los naranjas son de 300
16 m² la zona de baja densidad, que fue la que informó Ignacio que estaba en 500 se pasó a 750 m²,
17 ahí podríamos hacer el análisis, las zona residencial de mediana densidad es la que está de color
18 amarillo claro, esa es de 350 m² y la zona residencial de alta densidad que es la amarilla más oscura
19 es de 200 m² los que se ven blanco son los de baja densidad y por último tenemos la zona pública
20 institucional que son los azules, son de 400 m² y la zona de renovación urbana, esas son de 200 m².
21 Aprovechando a qué se refieren las zonas de renovación urbana, si me podría aclarar, es la única
22 que tenía yo la duda y también me quedó la duda de la zona mixta y de la zona de alta densidad,
23 para mí las dos deberían de ser iguales de 200 m², sin embargo, la mixta quedó en 300, entonces
24 para ver si me podría aclarar. -----
25 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: primero la razón de renovación urbana, el régimen
26 de renovación urbana está definido en la ley, la Ley de Planificación Urbana como aquellas zonas
27 que ya fueron desarrollados urbanísticamente, pero que hoy presentan un alto nivel de deterioro,
28 deterioro de las calles públicas, perdidas de aceras, deterioro de fachadas, es decir son las que
29 presentan un nivel o están en proceso de deterioro o están muy deterioradas y por lo tanto requieren
30 un régimen diferente que facilite su intervención, donde se puedan hacer con más facilidad



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 inversiones públicas, incluso el régimen de renovación urbana es el único que permite hasta
2 modificar el trazo de una calle pública ya existente, entonces en aquellos sectores donde
3 encontramos zonas con alto nivel de deterioro, se marcan como zonas de renovación urbana para
4 que le facilite a la Municipalidad ejecutar las inversiones que se requieren del espacio público, para
5 recuperar las comisiones urbanas, en el caso de Poás estamos incluyendo dos tipos de renovación
6 urbana, porque tenemos un problemita que también se da en casi todos los cantones, tenemos zonas
7 urbanas en terrenos que se pueden mantener desarrollados, pero que ya están muy deteriorados,
8 pero tenemos zonas urbanas en terrenos donde es prohibido el uso urbano, por ejemplo tenemos
9 zonas urbanas invadiendo zonas de protección de ríos, entonces ahí incorporamos en el reglamento
10 otras zonas de renovación urbana, ¿cuál es la diferencia? en la primera yo puedo ejecutar el proceso
11 de renovar y el asentamiento se mantiene, la zona de renovación urbana dos, es la zona donde yo
12 tengo que reubicar porque me está invadiendo un espacio público. -----

13 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: ok, por ejemplo, entonces una
14 zona de renovación urbana podría ser, para tomar en cuenta Carrillos sería el tema ese de la represa
15 donde la gente invadió la orilla del Río Poás, ahí se establece un procedimiento de qué habría que
16 hacer para que esa gente sea reubicada y trasladarla de esa zona, e igual lo que acaba de pasar el
17 fin de semana que salió en Noticias de una gente que está invadiendo una zona agrícola que salió
18 el Alcalde un fin de semana, que tampoco está cumpliendo con las condiciones, en dado caso que
19 se dé, ahí se aplicaría lo establecido. -----

20 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: exactamente. -----

21 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: ok, perfecto. -----

22 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, consulta: ¿cuál era la otra pregunta que me hizo? -----

23 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta la otra pregunta era sobre la zona
24 mista y la zona de alta densidad que esta la mista en 300 y la de alta densidad en 200 y que la
25 comercial también está en 200. -----

26 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: esta aclaración es importante para que lo entiendan
27 para todas las zonas, las zonas tienen un nombre como cada uno de nosotros para facilitar la
28 identificación, pero realmente el contenido de la zona, lo qué significa la zona es la cantidad de
29 actividades que hay permitidas, eso lo que realmente determina la naturaleza de una zona,
30 obviamente su propósito, ahora si aclarado esto, ¿cuál es la diferencia? la zona comercial para



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 poner los ejemplos que usted mencionó es una zona predominantemente comercial, donde los
2 parámetros están definidos para que el comercio tenga facilidad de instalación y otros usos que
3 pueden resultar molestos para el comercio como la residencia, se podrían establecer pero bajo
4 ciertas condiciones de restricción, porque es una zona predominantemente residencial, comercial
5 si estoy en una zona residencial los parámetros se aflojan para el uso residencial, porque esa es mi
6 prioridad y si quiero meter comercio yo lo restrinjo, tanto el tipo de comercio como el área del lote
7 y cosas por el estilo, la zona mixta, a diferencia de estas dos, es una zona que está prevista para que
8 todo se mezcle y dentro de esa mezcla tengo necesariamente que considerar aspectos que afectan,
9 voy a tener mezclado potencialmente servicios, comercios y viviendas, todo lo cual demanda
10 retiros, demanda más áreas de parqueo, entonces cuando hacemos el cálculo determinamos y esto
11 vuelvo otra vez con el ejemplo de hacer la diferencia por usos, vea lo útil que puede ser hacer esa
12 modificación, si yo estoy en la zona mixta y pretendo hacer un desarrollo mixto, el área mínima de
13 lote que me van a pedir, el Plan Regulador es de 300 metros cuadrados o más, pero si estoy en la
14 zona mixta y sólo voy a pretender un uso residencial podríamos decirle que en ese caso el área
15 mínima del lote, sea sólo de 200, ¿me explico? la diferencia, es esa, si estoy hablando de un
16 proyecto mixto a la hora que yo mezclo, varias condiciones de uso, necesito más espacios
17 principalmente por aspectos de retiros y por aspectos de parqueo, esa la diferencia en el área
18 mínima de lote, a cómo está el reglamento hoy, cualquier uso que yo voy a pedir en la zona mixta
19 me van a pedirte 300 metros, así como si estoy en la zona agrícola me van a pedir 7000 metros, si
20 hacemos esta diferenciación que hemos hablado hoy dentro de cada zona yo puedo hacer la
21 diferencia para poder generarle todavía más beneficios si el uso que usted quiere es tan específico,
22 entonces, con base en eso la zona mixta puede llegar a tener una condición de 200 metros
23 perfectamente si yo lo único que voy hacer es comercio o lo único que voy hacer es vivienda, ahí
24 sí podemos hacer esa diferencia. -----

25 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: igual desde el seno de la
26 Comisión, podríamos revisarlo, porque todavía me queda la duda que si yo mezclo agua con agua
27 y lo que resultó fue azufre, esto es lo que yo vería, porque estoy haciendo 200 mixta, 200 comercial
28 y si combino los dos van a ser 300, lo veo raro, pero habría que verlo en la comisión para ver si
29 podría hacer el ajuste, establecerlo en este aspecto. Y lo que indican los compañeros, de tomar el
30 acuerdo, sería importante para que sea publicado por los diferentes medios escrito, redes sociales



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 y video para que la gente le quede claro lo que se va hacer de aquí en adelante. -----

2 La Regidora Suplente, María Gabriela Cruz Soto, comenta: mi consulta está relacionada con este
3 tema, yo estuve analizando el mapa y a mí me gustaría, yo no sé si será posible que tuviera un
4 mayor detalle, por lo menos el nombre de los lugares, porque si uno medio entiende y el que menos
5 entiende todavía ubicarse es muy complicado, no hay ni la seña de una Iglesia, ni nada que sea un
6 poquito más específico y eso es importante para todos, para cualquiera, pero es importante y es
7 importante que una vez quede en el acuerdo. Otro punto es que, usted habla de que ahora se
8 pretende de que el desarrollo se dé más en las cabeceras, bueno continuar con la tendencia que
9 había antes y no desarrollar en todo lo ancho del cantón, digamos, pero si es eso, ¿por qué la altura
10 de los edificios no se elevó un poco más? porque en realidad si se cuenta con las condiciones
11 sísmicas que las debe de dar un Ingeniero Civil o un estructural, no habría ningún problema en que
12 hagamos un edificio de seis pisos o así y así estamos concentrando los servicios en un solo lugar,
13 y ahí seguiremos con la misma tendencia, desarrollar las cabeceras no invadir más terreno, no se
14 ahí cuál fue el criterio. -----

15 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: en realidad el criterio fundamental que ya lo había
16 planteado la UNA y que hoy incluso es todavía más robusto es que, la población proyectada no lo
17 demanda, Poás crece poco y según los datos del último censo crece todavía menos que hace 10
18 años, entonces cuando un Plan Regulador define zonas de crecimiento urbano fundamentalmente
19 parte de dos factores, uno de cuál es la proyección de crecimiento poblacional, tomando en cuenta
20 el crecimiento vegetativo que es la reproducción de la gente local, más migración y ese cálculo
21 proyectado a 10, 15 a 20 años yo lo traduzco a área de lotes y de acuerdo a eso yo defino una zona
22 de crecimiento, previendo que hoy somos 20,000, y que dentro de 20 años vamos a ser 30,000, y
23 ya yo tengo que dejar previsto ese espacio para ese nuevo crecimiento, ese es un factor, el otro
24 factor que se da poco, es cuando los cantones toman la decisión de abrir sus fronteras para provocar
25 migración, porque quieren crecer, localmente crece muy poco, entonces abren frontera para que
26 venga gente de toda lado, son los dos factores fundamentales, ese segundo no se da en el caso de
27 Poás y cuando valoramos el crecimiento de hecho, yo les podría decir que si sumamos todas las
28 zonas de crecimiento residencial que hay en esta propuesta, de aquí a 20 años no la llenamos,
29 porque la proyección de crecimiento que tiene Poás, crecimiento vegetativo es baja, la tendencia
30 de migración puede ser un poquito alta dependiendo de lo que pase principalmente en Grecia y



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 Alajuela, con el crecimiento de esas grandes zonas francas, pero todavía no llega a ser lo
2 suficientemente alta, lo que quiero decir es que aquí incluso tenemos áreas de crecimiento mayores
3 a las que el cantón demanda y si a eso le sumamos generar más crecimiento vertical, técnicamente
4 eso nos podría traer un problema, yo no tengo ningún problema, ningún inconveniente en que
5 podamos elevar la altura máxima, no creo que vaya a representar mayor cambio, pero
6 eventualmente cuando estemos en el proceso de revisión por parte de las instituciones,
7 eventualmente vamos a tener que justificar, ok si usted quiere crecer tanto en vertical para que
8 quiero expandir tanto horizontal, no sé si me explico la diferencia, es decir si tenemos un área que
9 ya está calculado de acuerdo al crecimiento y a eso yo le voy a sumar muchos niveles, me van a
10 preguntar una de dos o reduzcamos la huella porque va a crecer muy para arriba o cuénteme de
11 dónde va a traer la gente y esos son los factores que en este momento, por lo menos desde el punto
12 de vista los estudios de diagnóstico, que hizo la UNA, y la actualización que hicimos con los datos
13 del censo todavía la cobija se nos recortó más, porque cuando la UNA hizo los estudios, teníamos
14 previsiones de crecimiento poblacional al año 2050, en ese entonces hablaba de que Poás iba a
15 crecer y ahora resulta que sabemos los datos del censo que fueron sólo parciales y resulta que un
16 buen porcentaje de cantones, entre ellos Poás está creciendo menos, porque la gente se reproduce
17 menos, porque la familia son más pequeñas, ahora a veces tiene más gatos que niños, entonces no
18 yo no lo descarto y podemos valorarlo en las diferentes zonas, sobre todo en las zonas urbanas,
19 pero si le explico todo esto porque si hacemos ese movimiento tenemos que buscar cómo
20 fundamentarlo en los estudios de diagnóstico, sino cuando la gente lo revise o las instituciones nos
21 van a decir pero el diagnóstico le dice a usted que las tendencia es estas y uste me propone una
22 cosa diferente, siempre tiene que haber una relación consecuente entre una cosa y otra. -----
23 La Regidora Suplente, María Gabriela Cruz Soto, comenta: ok, no, yo le entiendo lo que usted me
24 quiere decir, pero sí me gustaría que lo valoráramos un poco más, más que todo teniendo en cuenta
25 esas dos situaciones que lo hablábamos en la comisión, que usted decía que Sarchí y Poás eran
26 unos de los cantones que iban a crecer más y después partiendo del hecho de que muchos
27 agricultores no van a poder dividir sus fincas entre todos sus hijos, esos hijos tienen que irse a
28 vivir a otro lado y una opción sería hacía arriba, eso era muchas gracias. -----
29 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: en ese aspecto, cuando se hizo
30 el estudio de la UNA, no teníamos eso que se nos avecina ahorita que es la zona franca que va a



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 ser colindante con Carrillos, porque es Tacares, y para mí al menos Carrillos y San Pedro van a
2 tener mucha demanda de vivienda, porque nosotros al estar dentro del GAM, no tenemos los
3 mismos beneficios para las zonas francas, como lo tiene el distrito de Tacares, que pertenece a
4 Grecia y está fuera del GAM, que es otro pleito que hay que echarse ahí, para que nos saquen del
5 GAM, pero mientras tanto creo que urbanísticamente va ser la posibilidad en la que va a crecer
6 Poás, entonces me parece a mí que los números serían otros, porque yo me visualizo por ejemplo
7 en Carrillos, todo lo que es la Mónica, que está en zona agrícola que pueda hacerse un proyecto
8 urbanístico de tal vez lotes de 1000 o algo bonito como habían hecho en Grecia para ubicar varias
9 familias, entonces hay que analizarlo más al detalle, igual San Pedro y San Rafael, donde no hay
10 tantos mantos acuíferos, creo que el crecimiento poblacional va a ser muy alto, entonces revisarlo
11 muy bien. -----

12 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: muy buenas noches para todas y para todos, Mauricio
13 al darse esta apertura de cuadrantes urbanos, me imagino que, si está contemplada la apertura de
14 calles para el desarrollo, porque como sólo se ha hablado de crecimiento lineal, me quedaba esa
15 duda. -----

16 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: voy a aprovechar que la máquina no cargó la imagen
17 y sólo se ven esas líneas rojas, esas son todas las propuestas de nuevas calles públicas, por ejemplo,
18 voy a devolverme nada más para explicar, la sección que acabamos de mencionar en Carrillos,
19 Carrillos Bajo y Carrillos alto, por ejemplo toda esta sección de alta densidad, duplica toda la zona
20 urbana que ya hoy está desarrollado, es el distrito donde va haber más crecimiento porque es donde
21 prevemos justamente que haya más presión urbanística y hay buenos terrenos, buenos accesos
22 buena topografía, buenos enfoques pluviales, entonces se pretende de alguna manera concentrar
23 gran cantidad del crecimiento y la demanda de terrenos en este sector, pero si nosotros y por eso
24 es importante su pregunta, si nosotros pensamos en una apertura y simplemente ponemos una
25 mancha ahí, sin generar por lo menos una viabilidad básica, eso va a ser un caos cuando se vaya
26 desarrollando, por qué, porque cada desarrollador, cada urbanizador sólo va a pensar en su propia
27 viabilidad no les interesa la conectividad y el cantón necesita circulación, movilidad, conectividad,
28 entonces en cada zona urbana ustedes lo van a ver en detalle, cuando revisen los documentos, en
29 cada una de las zonas urbanas donde estamos proponiendo crecimiento, vienen de una veces las
30 propuestas de la vialidad primaria, no significa que van a ser las únicas calles, son las calles de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 jerarquía primaria que se van a pedir como requisito para que los terrenos se puedan desarrollar, a
2 eso se le sumarán todas las demás calles internas que cada proyecto tenga, pero que por lo menos
3 respeten esa vialidad para que tengamos como un esqueleto básico que nos garantice movilidad
4 toda la zona de crecimiento. -----

5 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: con respecto al tema anterior y quería hacer eco
6 de las palabras de Gabriela, a mí me parece importante también el tema de los pisos, por ejemplo
7 aquí en el centro en San Pedro que no tenemos mucho hacía donde expandirnos, y en la
8 Urbanización el Mesón, hay un edificio que creo que es de cuatro pisos me parece y ese edificio
9 está lleno siempre, entonces tal vez no es que vamos a crear esa necesidad primero, y luego la
10 vamos a solucionar, pero sí creo que si existen ese tipo de opciones de edificios, la gente cada vez
11 va a necesitar más donde vivir y tal vez como no hay muchos, la gente no está muy acostumbrada
12 pero obviamente y lo vemos en San José por ejemplo, hay edificios altísimos donde vive un montón
13 de gente, sobre todo jóvenes que ya trabajan y que viven en esos edificios y por ejemplo si alguien
14 aquí quiere hacer un hotel o San Rafael, por ejemplo, que tampoco se puede expandir mucho y se
15 quiere hacer un hotel de cuatro o cinco pisos, yo creo que para ciertas cosas sí sería bueno dejarlo
16 abierto al menos donde hay menos cobertura, donde se puede cubrir menos el terreno para que no
17 quedemos nosotros tan atados y que pueda existir esa posibilidad también. -----

18 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: por ejemplo, también zona
19 turística, poder hacer hoteles. ¿algún otro comentario? entonces tomamos el acuerdo, sería solicitar
20 a la Administración que proceda con el compartir los documentos en forma pública en diferentes
21 medios, ya sea escritos o medios digitales, también confeccionar un video donde se explique en
22 detalle como se va a proceder con las propuestas que la gente vaya a plantear y aclararles que no
23 es que se le va a decir que sí, sino que va a haber un análisis y demás, tal vez Mauricio nos podría
24 colaborar con el video en conjunto con la Administración, no sé si Ignacio quiere agregar algo
25 más. -----

26 El Regidor Suplente, José Ignacio Murillo Soto, comenta: puede ser un video directamente sobre
27 este tema y también un video directo sobre todo el proceso en general, que es lo que conlleva el
28 Plan Regulador, que va a llegar un momento donde se vana dar los talleres, luego la asamblea, se
29 presentan las objeciones, o sea, información general que mucha gente no conoce, y es muy
30 importante que la gente lo tenga a mano. -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: perfecto, exactamente, entonces
2 dentro del mismo video que se explique todo el proceso y parte del video también sobre las
3 propuestas cómo se va a proceder, pero obviamente antes de eso, se va a explicar cómo se empezó
4 y cuál es el procedimiento que se va a seguir y que es lo que falta de aquí en adelante para que a la
5 gente le quede claro. -----

6 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: también agregar lo que dijo Gabriela de dar
7 algunos lugares, como señal, Escuelas, Iglesias, para que la gente se pueda ubicar mejor y recordar
8 el ejemplar impreso. -----

9 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: sí como lo indiqué
10 anteriormente un ejemplar en forma impresa, y digital y agregar en las cabeceras algunos lugares
11 estratégicos donde la gente se pueda ubicar mejor en el mapa de zonificación. -----

12 La Regidora Suplente, María Gabriela Cruz Soto, comenta: y con el nombre de las cabeceras, tal
13 vez eso ayude un poco más. -----

14 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: sí exacto por ahí yo vi que
15 estaba Guatusa, pero me confundí, igual San Juan Norte, quizás con ese nombre más que suficiente
16 y ya la gente se ubica más o menos, tomamos el acuerdo en esos términos, sírvanse levantar la
17 mano los que están de acuerdo con la dispensa de trámite de comisión, los que están de acuerdo
18 con la aprobación del acuerdo en los términos expuestos y los que están de acuerdo con la firmeza
19 del acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 2469-01-2024**. El Concejo Municipal de Poás, basado

20 en la presentación realizada por el Lic. Mauricio Méndez Zeledón, respecto al Plan Regulador del
21 cantón de Poás. **SE ACUERDA: PRIMERO:** Solicitar a la Administración, encabezado por la
22 Alcaldía Municipal, poner a conocimiento de la población los documentos referentes al Plan
23 Regulador, tanto subiéndolo a las redes sociales de la Municipalidad de Poás, como teniendo un
24 ejemplar impreso en la oficina de la Alcaldía, donde cualquier persona pueda tener acceso.

25 **SEGUNDO:** Solicitar a la Administración, encabezado por la Alcaldía Municipal, en conjunto
26 con el Lic. Mauricio Méndez Zeledón, realizar un video explicativo mediante el cual, se informe
27 en qué consiste el Plan Regulador, los avances, y los procedimientos a seguir, incluyendo
28 aclaración respecto a las oposiciones que se presenten, las cuales van a hacer analizadas y revisadas,
29 con el fin de brindar una respuesta. **TERCERO:** Incluir en el mapa de zonificación,
30 específicamente en las cabeceras del cantón, los nombres de lugares, con el fin de que sean más



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 fáciles de ubicar y leer. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E.
2 Madrigal Castro, Tatiana Bolaños Ugalde, Margot Camacho Jiménez y Marvin Rojas Campos.
3 **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y**
4 **DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

5 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: solamente y como dato general Mauricio,
6 ¿cuántos Planes Reguladores se han aprobado en los últimos cinco años? ¿sabes? o 10 años,
7 aprobados que ya estén en funcionamiento. -----

8 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: en los últimos cinco años, cinco o seis más o menos,
9 y de hecho donde estamos viendo una aceleración es justamente en esta administración porque le
10 ha insistido bastante al INVU, que apruebe, es que hay una cantidad bastante grande que están en
11 revisión y nunca terminaron de revisar, si los han apretado un poquitito y han salido varios de esos
12 que les acaba de mencionar de esos cinco o seis, el año pasado creo que salieron tres, este año
13 llevamos dos, es decir la mayor cantidad en los últimos años y medio o dos años. -----

14 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: ok sí, yo quiero dejar esto en claro, porque a veces
15 la gente cree que los planes reguladores no se aprueban o no están en funcionamiento, porque tal
16 vez el Concejo o la Administración no lo ha hecho, y no es así, bueno para muestra un botón que
17 este Plan Regulador, se empezó a trabajar desde la Administración anterior, con don José Joaquín,
18 durante bastante tiempo y luego con don Heibel, se empezó a trabajar con ustedes y probablemente
19 en el próximo Gobierno lo sigamos trabajando primero Dios para que se dé, pero aunque yo sé que
20 no existen previsiones, en cuenta al tiempo, porque dependemos de muchas otras instituciones
21 ¿cuál es el tiempo aproximado que usted considere oportuno decir que vamos a durar en todo este
22 proceso? si no tenemos en el camino de la audiencia, si no tenemos ninguna otra dificultad y todo
23 sale bien, ¿cuánto aproximadamente cree usted que se puede durar en el proceso? -----

24 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: si ustedes no quitan el pie del acelerador, este Plan
25 perfectamente sale este año. -----

26 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: sale este año, ok. -----

27 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: debería de salir, pero depende, vamos a ver, tenemos
28 un proceso de audiencia pública, que creo que con lo que hemos hecho y esta apertura que ustedes
29 van a dar, creo que todavía vamos a llegar más a lo que la gente quiere, por lo tanto yo esperaré
30 una audiencia pública muy tranquila, luego de eso vamos a tener que hacer el ajuste en los estudios



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 de fragilidad ambiental que hizo la UNA, para que todo calce, pero vamos a poder entrar en paralelo
2 tanto al INVU, como a SETENA, las dos instituciones han ido acelerando los procesos por esta
3 prioridad que le está dando la Presidencia, entonces yo creo que es totalmente factible que nos
4 pongamos como meta sacar el plan aprobado este año. -----
5 La Regidora, Tatiana Bolaños Ugalde, comenta: perfectamente muy agradecida, don Mauricio y
6 José María también si está por ahí. -----
7 La Regidora Suplente, María Gabriela Cruz Soto, comenta: Mauricio usted me ha insistido varias
8 veces, pero quería anotar lo cuando alguien quiera presentar alguna inquietud de que algo no le
9 parece o algo así, cuando sean los talleres, usted nos hablaba siempre que tienen que tener tres
10 requisitos la argumentación, me los podría repetir, es que nos los recuerdos y son temas muy
11 importantes para que se pueda justificar bien. -----
12 El Lic. Mauricio Méndez Zeledón, comenta: ok, idealmente, pero esto es algo que no va a suceder,
13 pero idealmente todas las solicitudes debieran tener una justificación, lo que pasa es que no
14 podemos pretender que sea de uso común de toda la gente, la técnica y la ciencia y la parte jurídica
15 que es propia del Plan Regulador, el común de la gente no maneja estos temas, no podemos dejar
16 las cosas sujetas a eso, por lo tanto la recepción de las solicitudes, el requisito más bien fundamental
17 que tienen que tener, es que vengan todos los datos y calidades de las personas que lo presente, de
18 ahí en adelante yo creo que yo ya les había mencionado a ustedes estos ejemplos, porque siempre
19 me sirven mucho para ilustrar, en un Plan Regulador que recientemente aprobamos cuando hicimos
20 la audiencia pública, la primera solicitud que nos presentaron por cierto la presentó un Profesor ya
21 retirado de la Universidad Nacional, solo esa solicitud eran 40 puntos, todos debidamente
22 justificados porque él tenía el conocimiento, la oposición número 30 por poner un número decía;
23 en tres renglones, yo me pongo al Plan Regulador, porque si este Plan Regular pasan no me voy a
24 poder casar, a las dos hubo que darle el mismo análisis, porque la otra persona tenía un nivel de
25 preocupación, talvez no lo supo expresar, pero estaba ejerciendo su derecho a ser una solicitud,
26 entonces tuvimos que llamar y preguntar cuál era el problema que tenía para casarse, así como,
27 tuvimos que reunidos con el profesor como tres sesiones para ir aclarando punto por punto,
28 entonces en ese sentido la apertura a las solicitudes tiene que ser así, que la gente en la medida de
29 lo posible, que argumenten, pero si no argumenta y la solicitud es muy básica, lo que sí es
30 fundamental es que tenemos que tener todos los datos de calidad de la persona y medios de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 contacto, porque aunque la solicitudes, incluso las de la audiencia pública no son vinculantes, la
2 jurisprudencia de la Sala Constitucional si ha dejado claro que para poder garantizar el principio
3 de participación democrática, la gente merece que la solicitud no sólo se reciba, sino que se analice
4 técnica y jurídicamente y se le responda, si no hacemos eso dice la Sala lo que estamos haciendo
5 es nada más el requisito de la audiencia, pero no tiene contenido, entonces sí tenemos que darle ese
6 análisis y para poder nosotros demostrar que el análisis se dio, tenemos que llegar a notificar a la
7 gente la respuesta y para notificarle necesitamos los datos de calidades y medios para justificar.---

8 La Regidora Suplente, María Gabriela Cruz Soto, comenta: muchas gracias. -----

9 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: gracias, para recordarles a las
10 cinco personas que nos están siguiendo en redes sociales que hagan multiplicación de la
11 información y que todos hagan ejercer sus derechos y todo lo que quieran plantear será recibido,
12 analizado y se le dará respuesta como tiene que ser, igual aprovechando que por aquí hay varios
13 integrantes de varios partidos políticos, no sabemos cómo va a ser el que vaya a quedar, para que
14 tomen nota para que en sus Gobiernos sigan con el proceso, porque está difícil este proceso que
15 hay que seguir y también la Comisión del Plan Regulador, para analizar qué día nos podremos
16 reunir, porque básicamente hay que volver a ver todo, porque la versión que teníamos cuando nos
17 reunimos no era la oficial, por tanto no se pudo hacer informe de Comisión, entonces básicamente
18 habría que volverse a reunir para analizar, obviamente creo que ya sería más rápido porque ya lo
19 vimos, por encima, nada más sería ver los pequeños ajusten que se tiene que hacer, no habiendo
20 más temas que tratar....-----

21 El Lic. José María Gutiérrez Miloro, interrumpe: hay un dato de la experiencia muy importante,
22 cuando usted pone a disposición, digamos esta propuesta de Plan Regulador que ya está bastante
23 elaborada, cuando usted lo pone normalmente es el momento de audiencia pública donde usted
24 puede ponerlo a disposición de toda la población, entonces que quiero decir con esto, ustedes
25 tomaron el acuerdo la van a poner a disposición y es importante que también se discuta, cuándo
26 van a convocar la audiencia pública, para certeza de los habitantes, en el sentido de que para que
27 les quede claro, la ley, en el artículo 17 dice que; cuando uno pone a disposición de la población
28 todos los documentos para que la gente se pronuncie o los conozca, mínimo tiene que ser, en el
29 momento de la publicación de la Gaceta y son 15 días hábiles, ahora bien, el Concejo pueden
30 determinar más días, eso no es que tienen que ser 15 días hábiles y ya está, no si quiere el Concejo



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
ACTA EXTRAORDINARIA NO. 091-2024
DEL 11 DE ENERO DE 2024

1 da más días, la ley dice que tiene que ser mínimo 15 días, luego viene la audiencia que es donde se
2 hace el acto oficial donde se expone y posteriormente el Concejo da el tiempo para que la gente
3 haga llegar sus oposiciones, sus observaciones, sus propuestas, eso es lo que dice la ley, entonces
4 importante si ustedes van a poner a disposición de la gente esta propuesta, le expliquen bien que
5 esta es una propuesta que puede modificarse, pero se hará dentro del límite legal que estable la ley
6 de planificación urbana, que quiero decir con esto que, es importante que las modificaciones estén
7 dentro de curso legal, ustedes como Concejo pueden dar el tiempo que consideren necesario, pero
8 precisamente para que vaya avanzando la propuesta tal vez en la Comisión, sería bueno evaluar
9 este punto. -----

10 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: gracias José María,
11 precisamente la fecha y demás requisitos serían propuestos del seno de la Comisión para una vez
12 analizados los documentos ahí ya finiquitaríamos el tiempo y la fecha en que se haría la audiencia,
13 simplemente es que queríamos ir compartiendo los documentos para ir adelantando la situación,
14 gracias José María les recuerdo que lamentablemente por el día de hoy al ser una Sesión para el
15 Concejo Municipal no se puede dar la palabra al público, siendo así, al no haber más temas que
16 discutir, se levanta la Sesión al ser las veinte horas con treinta minutos de la noche, muy buenas
17 noches a todas y todos. -----

18

19 Marco Vinicio Valverde Solís
20 Presidente Concejo Municipal

Edith Campos Víquez
Secretaria Concejo Municipal

21 -----
22 -----
23 -----
24 -----
25 -----
26 -----
27 -----
28 -----
29 -----
30 -----