



ACTA 31-2017

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA NÚMERO TREINTA Y UNO, CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA ANA, EN EL SALÓN DE SESIONES, EL DÍA JUEVES VEINTE DE JULIO DEL DOS MIL DIECISIETE, AL SER LAS DIECINUEVE HORAS CON NUEVE MINUTOS.

### MIEMBROS PRESENTES

Montero Salas Alexis	Presidente
Zamora Aguilar Karla	Vicepresidente
Chavarría Saborío Cesar Julio	Regidor propietario
Solís Gómez Norma	Regidora propietaria
Marín Guerrero Luis Fernando	Regidor propietario
Sibaja Montero José Ramón	Regidor propietario
Villalobos Brenes Adriana	Regidor propietario
Yesenia Traña Castro	Regidora suplente
Chaves Ledezma Krisey	Regidora suplente
Ureña Marín Danny Ricardo	Regidor suplente
Zumbado Vargas Damaris	Regidora suplente
Mora Chavarria Catherine	Regidora suplente
Salazar Zamora Cynthia	Regidora suplente
Castro Araya Jose Roberto	Síndico propietario
Soto Umaña José Antonio	Síndico propietario
Ángulo Villalobos Saymon Fernando	Síndico propietario
Mena Mendoza Zaida	Síndica propietaria
Rivera Chaves Carmen	Síndica propietaria



ACTA 31-2017

Rodríguez Robles Ana Yibe	Síndica suplente
Castro Agüero Matilde Mayela	Síndica suplente
Álvarez Quesada Lorena	Síndico suplente
Villalobos Cruz Christian Alonso	Síndico suplente

#### MIEMBROS AUSENTES

Córdoba Molina José Daniel	Regidor suplente
Sandi Pamela Chavarría Arias	Síndica suplente

#### LLEGADAS TARDÍAS

NO HUBO

Preside: Sr. Alexis Montero Salas  
Alcalde Municipal: Lcdo. Gerardo Oviedo Espinoza.  
Secretario a.i. del Concejo Municipal: Lcdo. Geovanni Rodríguez Alfaro

Asesores presentes:  
Lcdo. Sergio Jiménez Guevara  
Lcdo. Juan Carlos Obando Umaña

#### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Comprueba quorum.  
Decreta receso  
Reinicia sesión.  
Hace lectura del orden del día.



ACTA 31-2017

## ORDEN DEL DÍA

1. Apertura de la sesión a cargo del presidente del Concejo Municipal: sr. Alex Montero Salas.
2. Audiencias
  - 2.1 Comité De Vecinos De Barrio Vásquez, Tema: Inconformidad con Restaurante La Adelita. Expositora: Sra. Lilliana Acuña Vásquez
  - 2.2 COLEGIO DE SANTA ANA. Tema: Programa del Diploma de Bachillerato Internacional. Expositor: M.Sc. Carlos Esquivel Alvaro
  - 2.3 Tema: Poda de Árbol Cenizaro ubicado en Cuesta los Obando. Expositora: Sra. Nuria Bolaños Ortiz
  - 2.4 Tema: Celebración Festival Folclórico 2018. Expositora: Señora Cindy Rojas

## ARTÍCULO I

- 1.1 Apertura de la sesión a cargo del presidente del Concejo Municipal: sr. Alex Montero Salas.

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Se solicita se dispense el alterar el orden del día para incluir un punto 3 Asuntos varios, para atender algunos temas al final.

Somete a dispensa

Somete a votación.

ACUERDO NÚMERO UNO: POR MAYORÍA ABSOLUTA Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.  
SE APRUEBA ALTERAR EL ORDEN DEL DÍA AGREGANDO UN PUNTO 03: ASUNTOS VARIOS.



ACTA 31-2017
--------------

**DE ACUERDO:** Votos a favor: Alex Montero Salas, César Chavarría Saborío, José Ramón Sibaja Montero, Norma Solís Gómez, Adriana Villalobos Brenes, Karla Zamora Aguilar, Luis Fernando Marín Guerrero

**EN FIRME:** Votos a favor: Alex Montero Salas, César Chavarría Saborío, José Ramón Sibaja Montero, Norma Solís Gómez, Adriana Villalobos Brenes, Karla Zamora Aguilar, Luis Fernando Marín Guerrero

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Llama a la regidora Salazar en sustitución del regidor Marin. A su vez llama al regidor Ureña en sustitución del regidor Chavarria. Saluda a los presentes.

## ARTÍCULO II

### *2.1 Comité De Vecinos De Barrio Vásquez, Tema: Inconformidad con Restaurante La Adelita. Expositora: Sra. Lilliana Acuña Vásquez*

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Les indica que se les concede 15 minutos para la presentación.

### Sra. Illiana Acuña Vásquez

Saluda a los presentes. Hace ver que su presencia en conjunto con vecinos de la zona, es para expresar la molestia con el tema del restaurante la Adelita, en cuanto a contaminación sónica, aguas residuales, parqueo. Hace ver que tienen toda una documentación que se viene acumulando desde el 2016, donde se hacían fiestas sin permisos. Indica que traen fotografías y son vistas por todos los miembros del Concejo. Recalca que no hay señalamientos ni cosa parecida, por lo que la policía tiene las manos amarradas. Au vez hace ver que la afectación por olores y aguas residuales es mucha. Destaca que desde el 2016 se tiene documentación y no se ha tenido respuesta desde dicha fecha. No hay problema que tengan el restaurante



ACTA 31-2017
--------------

pero que lo hagan teniendo confinamiento de ruido y demás. Señala que se le envió documentación al Alcalde y no ha tenido respuesta de dicho despacho. Hace ver que muchas de las actividades de espectáculo público se hicieron en meses en los que no tenían la patente para dicho tipo de actividad.

### **Flor de Liz Vázquez**

Hace ver que la comunidad está fundada desde antes del año 1975. Expresa que su familia tiene un reputación limpia, pero la situación que ha venido gestando el restaurante ha causado mucha molestia, tanto es así, indica la señora Vázquez, que los fines de semana debe usar pastillas para poder dormir ante la cantidad de ruido que demanda el restaurante por los espectáculos que hace. Solicita a los regidores que ayuden en cuestiones prácticas, como es el confinamiento de ruido. Destaca que se ha movido presentado documentación ante el ministerio de Salud, y buscando si han habido mediciones sónicas por la afectación que tienen algunas casas. Solicita brinden el apoyo y no se les dé la espalda en el tema en cuestión.

### **Sra. Illiana Acuña Vásquez**

Señala que tienen videos donde se hace ver y se escucha la cantidad de ruido. Tienen 6 meses esperando la respuesta para hacer la mediación sónica. Solicitan la comprensión y la ayuda en el tema, esto con el fin de que el restaurante tome las acciones correspondientes.

### **Señora Regidora Krisey Chaves Ledezma**

Saluda a los presentes. Hace ver que le complace tener a todos vecinos de dicha comunidad. Destaca que cuando vino a Santa Ana, dicha familia fue la que le acogió. Señala que comprende la situación, y el Concejo hará el estudio del caso.

### **Señor Alcalde Gerardo Oviedo Espinoza**

Saluda a los presentes. Hace ver que es un tema complicado el otorgar autorizaciones, para tales aspectos se basan en temas de legalidad esto a partir de los requisitos que deben de presentar, de presentarse en su totalidad la Municipalidad de Santa Ana no puede negar los permisos solicitados por tema de legalidad. Le hace ver que el área técnica si les ha contestado todas las gestiones



ACTA 31-2017
--------------

que han hecho, hace referencia a varias fechas del mes de octubre del 2016, así como en el mes de febrero 2017 como las distintas intervenciones por parte de policía municipal. Destaca que en temas como ruido, parqueos en calles nacionales no puede intervenir por haber instituciones que tienen que atender esos temas. En el tema del confinamiento de ruido es competencia del Ministerio de Salud, que lo hará haciendo mediciones desde las casas que se ven afectadas. Señala algunos aspectos en los que sí puede intervenir la Municipalidad. Hace mención de oficios que se les ha notificado. Destaca que se cuenta con una coordinación con las entidades de primera respuesta así como otra coordinación institucional, en ambas áreas se llevará el tema, dado que el ruido se ha convertido en el cantón en un gran problema. Hace ver que se analizara el tema, dado que si el Ministerio de Salud otorgó un permiso de espectáculo sin los debidos confinamientos, el Concejo puede enviar el área técnica correspondiente para que haga la revisión correspondiente y si hay incumplimiento, la Municipalidad de Santa Ana le puede indicar al Ministerio de Salud que deben retirar la patente de espectáculo público, pero es necesario también que dicha entidad haga la medición sónica. Destaca que enviará una nota al Doctor Trejos, solicitando explique cómo se dio el permiso de espectáculo público. Hace remembranza de las acciones que en un momento se hicieron ante el Restaurante Hacienda el Estribo que al final se le retiró la patente por incumplimiento en aspectos que generaban problemas como eran las aguas residuales y el sonido.

### **Señor Regidor Luis Fernando Marín Guerrero**

Felicita a los vecinos que defienden la comunidad que se han visto perjudicados por intereses particulares. Señala que sería óptimo el que se tenga en agenda retomar el tema de la compra de un sonómetro. Se refiere al tema del parqueo en las calles que ha sido un aspecto observado en todo el Cantón, en sitios donde hay bares que tienen cierto auge. Destaca que se podría hacer uso de la tecnología como son las cámaras que permitan la identificación de las placas para hacer evidencia y luego poder multar: Señala lo anterior por cuanto en las cámaras utilizadas en las fiestas patronales se podían identificar rostros y placas.

### **Señora Vicepresidente Karla Zamora Aguilar**



ACTA 31-2017
--------------

Saluda a los presentes. Felicita a todos los presentes, puesto que todos en el Cantón son una sola familia. Felicita por estar en la sesión. Destaca que escuchando el ruido por medio de los videos del celular, han recibido un trato de necios, señala que en el Seno del Concejo nunca ha habido un trato de esa forma. Con respecto a lo que indicaron de no respuesta por parte del Concejo, les aclara que cuando llegan las cosas al Concejo, muchas son enviadas a la Administración para que el área técnica lo atienda, de ahí que no tiene respuesta como tal del Concejo, este tema lo explico el Alcalde anteriormente. Destaca la iniciática del Alcalde de enviar una nota al doctor del ministerio de salud pidiendo explicaciones, porque es difícil ponerse en los pies de los vecinos ante dicha situación.

LA SEÑORA REGIDORA KARLA ZAMORA PRESENTA MOCIÓN PARA QUE EL ENCARGADO DEL MINISTERIO DE SALUD EN SANTA ANA SE PRESENTE ANTE ESTE CONCEJO MUNICIPAL, A FIN DE ACLARAR ALGUNAS DUDAS EN RELACIÓN CON EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE SALUD AL RESTAURANTE ADELITA.

#### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Somete a dispensa la moción de la regidora Zamora.

En discusión.

#### Señor Regidor Luis Fernando Marín Guerrero

Recalca para que quede claro en la moción, que serían todos los temas que se encuentren en el ministerio pendientes o en manos de ellos.

#### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Hace ver, que se exige por parte del Concejo, asistir a sesión.

Suficientemente discutido

Somete a votación.

**ACUERDO NÚMERO DOS: DISPENSA DE TRÁMITE. POR MAYORÍA ABSOLUTA Y DEFINITIVAMENTE APROBADO. ACOGER LA MOCIÓN DE LA REGIDORA KARLA ZAMORA AGUILAR, EN EL SENTIDO DE SOLICITAR AL ENCARGADO DEL MINISTERIO DE SALUD DE SANTA ANA, PARA QUE COMPAREZCA ANTE ESTE CONCEJO, A FIN DE**



ACTA 31-2017

## ACLARAR DUDAS EN RELACIÓN CON EL PERMISO DE SALUD OTORGADO AL RESTAURANTE LA ADELITA

**DE ACUERDO:** Votos a favor: Alex Montero Salas, César Chavarría Saborío, José Ramón Sibaja Montero, Norma Solís Gómez, Adriana Villalobos Brenes, Karla Zamora Aguilar, Luis Fernando Marín Guerrero

**EN FIRME:** Votos a favor: Alex Montero Salas, César Chavarría Saborío, José Ramón Sibaja Montero, Norma Solís Gómez, Adriana Villalobos Brenes, Karla Zamora Aguilar, Luis Fernando Marín Guerrero

### Señora Regidora Yesenia Traña Castro

Saluda a los presentes. Hace ver que es un tema triste, puesto que ya hace un tiempo ella había ido a algunas inspecciones a dicho lugar. Expresa que como coordinadora de la Comisión de Seguridad está en la mejor disposición de ayudar. Además, como vecina y amiga de la familia.

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Expresa a los vecinos que ojalá se sientan complacidos con la audiencia. Les presenta al Señor Sindico José Roberto Castro Araya para que tengan un diálogo cercano ante eventualidades.

### Sra. Illiana Acuña Vásquez

Agradece por la escucha y atención.

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Decreta receso.

**2.2 COLEGIO DE SANTA ANA. Tema: Programa del Diploma de Bachillerato Internacional. Expositor: M.Sc. Carlos Esquivel Alvaro**





### Francisco Cortez Gonzales

Saluda a los presentes. Hace ver que es profesor y el encargado del proceso de Bachillerato Internacional. Para el desarrollo de la presentación hace uso de una presentación en powerpoint, misma que se encuentra en custodia de la secretaria del Concejo Municipal. [concejomuni20jul17.pptx](#)

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Agradece al señor Francisco por su apego al tiempo destinado para la presentación. Traslada la iniciativa a la comisión de Gobierno y Administración. Hace una breve explicación de lo que significa el que el alumno cuente con el bachillerato internacional.

### Señor Síndico Saymon Fernando Angulo Villalobos

Saluda a los presentes. Hace ver que a nivel del concejo de distrito se recibieron tres proyectos para el presupuesto participativo, recalca interés y las fuentes de empleados a futuro mediante la implementación del programa que es bilingüe. Solicita al presidente se les notifique como concejo de distrito cuando se vaya a analizar el tema, esto con el fin de seguir estrechando alianza en el proyecto.

***2.3 Tema: Poda de Árbol Cenizaro ubicado en Cuesta los Obando. Expositora: Sra. Nuria Bolaños Ortiz***

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

No se presentó expositora.  
Decreta receso.

***2.4 Tema: Celebración Festival Folclórico 2018. Expositora: Señora Cindy Rojas***

Sr. William Jimenez, representante de la asociación cultural de Santa Ana.

Saluda a los presentes, y hace ver que el fin de la audiencia es presentar una propuesta cultural para el próximo año.



ACTA 31-2017
--------------

Para el desarrollo de la presentación hace uso de una presentación en powerpoint, misma que se encuentra en custodia de la secretaria del Concejo Municipal. [Festival Internacional Folclórico Santa Ana 2018.ppt](#)

### Señor Regidor Luis Fernando Marín Guerrero

Hace ver que nuevamente se cuenta con audiencias para felicitar y exaltar. Destaca que las asociaciones muestran al Concejo la oportunidad del que el Cantón puede seguir progresando en educación, cultura. Enfatiza que la pretensión con ese pequeño festival y observando la sinergia que se ha hecho con la empresa privada es para que reciba un Si de parte del Concejo. Reconoce la honradez y la calidad que se va a tener en ese primer festival.

### Señora Vicepresidente Karla Zamora Aguilar

Felicita a la asociación. Consulta sobre una duda que tiene, al ver que solo ve la participación de Hotel Studio, siendo que hay muchos de la zona, ¿es porque les hizo mejor precio?, le gustaría además conocer los precios de los demás hoteles.

### Sr. William Jimenez

Indica que es el que más favorecía, ya que los demás sobrepasan los 14mil dólares.

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Consulta sobre para que fecha pretenden realizar la actividad, dado que buscan financiamiento por parte de la Municipalidad de Santa Ana.

### Sr. William Jimenez

Consulta si existe la posibilidad de que la Municipalidad de Santa Ana puede ayudar con una partida de 20 millones para ellos tener una contra partida de 6 millones de colones y poder así realizar el festival. Se escogió el hotel Studio por los valores agregados que ofrecieron para el acogimiento de los artistas.

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Se traslada a la comisión de Gobierno y Administración.



ACTA 31-2017

**Señor Síndico Saymon Fernando Angulo Villalobos**

Felicita por la iniciativa, y hace ver que ojala se logre algo de ayuda. Sugiere la cartera de proveedores que tiene la Municipalidad de Santa Ana es extensa, mediante la cual podrían sacar algunos beneficios.

**Señor Presidente Alexis Montero Salas**

Decreta receso

Reinicia sesión 8: 55 pm

Hace ver que en adelante serán el tema de asuntos varios.

### ARTÍCULO III

*Asuntos varios.*

**Señor Presidente Alexis Montero Salas**

Hace ver que se analizará los dictámenes 30-33 de la comisión de obras

**Señor Regidor José Ramón Sibaja Montero**

Saluda a los presentes. Expresa que según lo dispone el art. 31 inciso a) se abstiene de votar y discutir el tema, dado que existe un interés particular y profesional en uno de los temas, por lo que se retira.

**Señor Presidente Alexis Montero Salas**

Llama a la Señora Regidora Catherine Vanessa Mora Chavarría en sustitución del regidor Sibaja.

**Señora Regidora Norma Solís Gómez**

Solicita que se vote uno por uno de los dictámenes y no en bloque.

**Señor Presidente Alexis Montero Salas**

Somete a votación el dictamen 30



MSA-SCM-SEC-02-143-2017

## COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Miércoles 20 de julio de 2017.

Hora inicio: 2:00 p.m.

Hora finalización: 3:45 p.m.

### Asistentes:

- Sr. Luis Fernando Marín Guerrero – Coordinador
- Sr. Alexis Montero Salas – Regidor Propietario

### Asesores:

- Sr. Gilberto Ávila Badilla

### Invitados:

- Sra. Cynthia Salazar Zamora – Regidora Suplente
- Lcda. Andrea Robles Álvarez – Proceso Asesoría Legal
- Ing. Jeffrey Zumbado Vargas – Proceso Ordenamiento Territorial
- Ing. Eduardo Sosa Aguilar – Proceso Geomática
- Ing. Andrea Avalos Bastos – Proceso Inversiones y Obras

### Agenda:

1. Memorial MSA-GOT-GEM-02-0831-2017 de fecha 11 de mayo de 2017, remitido por el Ing. Eduardo Sosa Aguilar, Proceso de Geomática, Municipalidad de Santa



ACTA 31-2017

Ana, conocido por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria n.º54, celebrada el 09 de mayo de 2017.

2. Memorial MSA-GOT-GEM-02-1010-2017, de fecha 02 de junio de 2017, remitido por el Ing. Eduardo Sosa Aguilar y el Ing. Jeffrey Zumbado Vargas, de la Gestión de Ordenamiento Territorial, conocido por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria n.º58, celebrada el 06 de junio de 2017.
3. Memorial oficio MSA-ALC-ASL-02-072-2017 de fecha 07 de marzo de 2017, remitido por la Lcda. Andrea Robles Álvarez, Asesora Legal de la Municipalidad de Santa Ana, conocido por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria n.º45 del 07 de marzo de 2017.
4. Correo electrónico oficio n.º209 de fecha 06 de abril de 2017, remitido por la Sra. Cinthia Jiménez, Secretaria, Alcaldía Municipal, con instrucciones del Lcdo. Gerardo Oviedo Espinoza, Alcalde Municipal, conocido por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria n.º 50 del 11 de abril de 2017.
5. Memorial sin oficio de fecha 26 de abril de 2017, remitido por el Dr. Enrique Rojas Franco, Apoderado Administrativo, AC Construcciones S.A. conocido por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria n.º53 del 02 de mayo de 2017.
6. Memorial oficio MSA-ALC-GOT-02-140-2017, de fecha 14 de julio de 2017, remitido por el Ing. Jeffrey Zumbado Vargas, Proceso de Ordenamiento Territorial, Municipalidad de Santa Ana, conocido en la Sesión Ordinaria n.º64, celebrada el 19 de julio de 2017.

### Dictamen n.º30

1. Memorial MSA-GOT-GEM-02-0831-2017 de fecha 11 de mayo de 2017, remitido por el Ing. Eduardo Sosa Aguilar, Proceso de Geomática, Municipalidad de Santa Ana, conocido por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria n.º55, celebrada el 16 de mayo de 2017. Adjunta estudio técnico de ampliación de zonas, CUS 4697, trámite 16900, en la finca con plano catastro SJ-988775-1991, ubicada en el distrito Uruca, Calle Acuña, frente a Av. 00, 75 m oeste de la intersección con la Calle 24, costado sur del Colegio de Santa Ana; gestionado por el Sr. Jorge Arturo Céspedes Mata.



ACTA 31-2017
--------------

## Antecedentes

Al respecto se informa que existen los estudios de certificado de uso de suelo oficio

MSA-DOT-02-0874-2012 y MSA-GOT-GEM-02-0311-2017 CUS- 4697 y croquis de ampliación de zonas oficio MSA-GEM-SIG-02-0130-2017, los cuales parten como referencia para el estudio técnico oficio MSA-GOT-GEM-02-0831-2017.

## Información de la Finca

Plano catastro: SJ-988775-1991

Finca folio real: 100180299-000

Área 13632.96

Distrito: Uruca.

Dirección: Calle Acuña, Frente a Av 00, 75m oeste de la intersección con la Calle 24, Costado Sur del Colegio de Santa Ana.



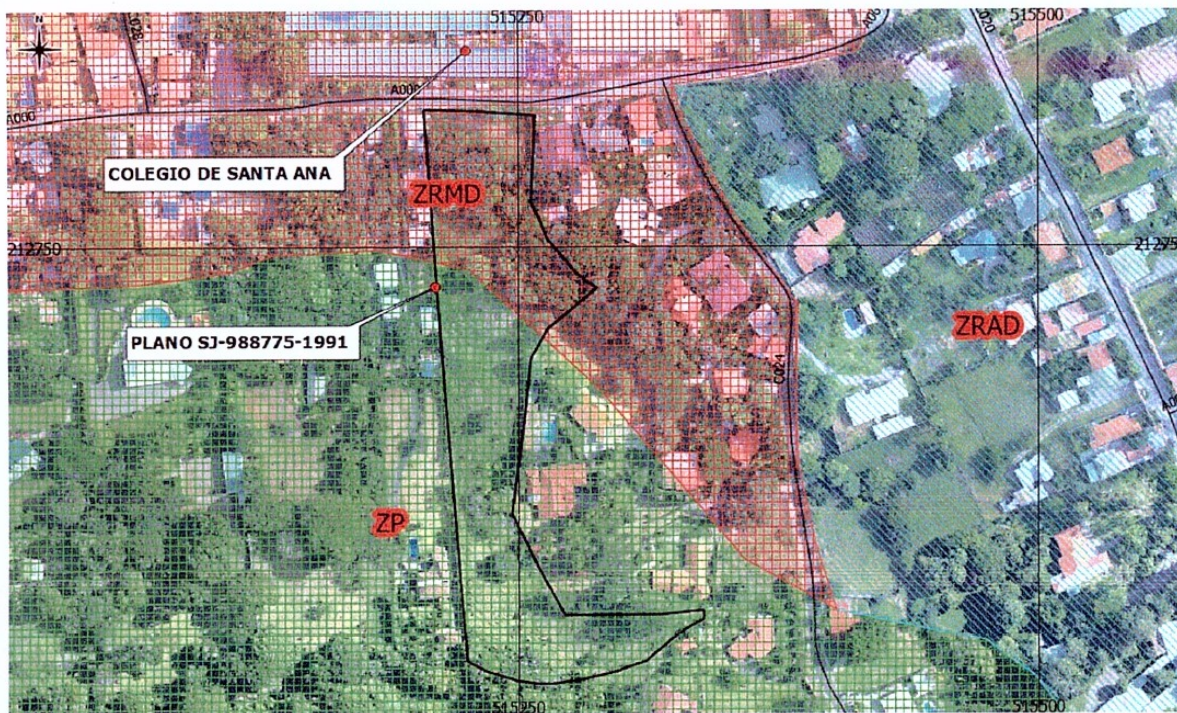


Imagen 1: Ubicación de Finca con plano catastrado SJ-988775-1991, con la ortofotografía aérea y mapa de zonificación del Plan Regulador.

### Información del Plan Regulador

De acuerdo con el croquis de ampliación de zonas con oficio MSA-GEM-SIG-02-0130-2017 actualmente la finca se ubica en Zona de Protección (ZP) el 63.42 % del terreno y en Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD) un 36.58% del terreno (ver imagen 1 y croquis) y de acuerdo con la solicitud del interesado, al ampliar la Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD) según el artículo 2 del Plan Regulador, la finca aún quedaría afectada por ambas zonas, solo que un 88.24% en ZRMD y un 11.76% en ZP.

En la siguiente tabla se hace un análisis comparativo de la situación actual con la solicitud del interesado, tomando en cuenta únicamente los parámetros de



cobertura y densidad, los cuales son los que marcan el cambio en el tipo de desarrollo para la finca.

	<u>Cobertura TOTAL (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Densidad TOTAL (habitantes)</u>
<i>Situación actual</i> .....	<i>4604.82*</i> .....	<i>126.68*</i>
<i>Ampliación de zonas</i> .....	<i>9182.64*</i> .....	<i>190.06*</i>
	<b><i>Diferencia = +4577.82</i></b>	<b><i>+63.38</i></b>

\*Este cálculo corresponde con la suma total de la zona residencial con la de protección, se aclara que la finca puede ser desarrollada de acuerdo con los parámetros de a cada zona que según le corresponda a la ubicación que determina el Plan Regulador.

#### Aspectos técnicos a considerar

- Siglas utilizadas: ZRMD= Zona Residencial de Media Densidad; ZP= Zona de Protección, PR= Plan Regulador.
- Alturas: las alturas máximas permitidas son similares en ambas zonas, opta el interesado por la menos en ZRMD (ZRMD=10.00m).
- Retiros: si existe diferencia considerable entre ambas zonas, ver CUS 4697.
- Uso: el uso solicitado es de condominio de uso residencial, en ZRMD se permite pero en ZP únicamente se permiten los multifamiliares sometidos al régimen de propiedad en condominio (diferente a la modalidad de otros condominios).
- Accesos: Esta ubicado muy cercano al centro de Santa Ana, con frente a Calle Acuña, la cual tiene salida a la ruta 121.





ACTA 31-2017

- Fuentes de agua natural: la finca está afectada por una quebrada y desconoce la Gestión de Ordenamiento Territorial afectación por nacientes u otras fuentes de agua natural.
- Densidad total: si existe diferencia entre la ZP (60 hab/Ha) y la ZRMD (150 hab/Ha); la diferencia es considerable, y por el tamaño de la finca la ampliación de zonas da oportunidad a incluir 32 dormitorios más en la finca (95 dormitorios en total).
- Cobertura total: si existe diferencia entre la ZP (10%) y la ZRAD (75%); la diferencia es considerable, y de acuerdo con el tamaño de la finca la ampliación de zonas da oportunidad a cubrir el terreno 4577.82 metros cuadrados de más en la finca (9182.64 metros cuadrados en total).

Por lo tanto, la Comisión de Obras Públicas recomienda al Concejo Municipal:

- a. Aprobar la solicitud de ampliación de zonas CUS 4697, trámite 16900, para que sea aplicada la Zona Residencial de Media Densidad sobre la Zona de Protección en la finca con plano catastro SJ-988775-1991.
- b. Adicionalmente; en casos como este, cuando existe una autorización de ampliación de zona dictada anteriormente por un funcionario municipal, esta Comisión recomienda al Concejo Municipal, autorizar a la Administración para que reitere dicha autorización sin necesidad de traer el caso al Concejo, siempre que la finca no haya sufrido cambios físicos, ni registrales. Tomando en consideración que se trata de derechos subjetivos.



Que es el Memorial MSA-GOT-GEM-02-0831-2017 de fecha 11 de mayo de 2017, remitido por el Ing. Eduardo Sosa Aguilar, Proceso de Geomática, Municipalidad de Santa Ana, conocido por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria n.º54, celebrada el 09 de mayo de 2017.

Hace ver que según lo indicó la Ingeniera Andrea Ávalos, con la solicitud de ampliación que se pretende es para mero formalismo en cuanto a uso de suelo, no así para ampliar la cantidad de personas.

#### **Señora Regidora Norma Solís Gómez**

Se refiere al por tanto, y hace ver que no entiende el punto b).

#### **Señor Regidor Luis Fernando Marín Guerrero**

Expresa que todo lo que se establece en el dictamen son recomendaciones, y por tanto se puede adicionar o cambiar la dirección. Como coordinador da una breve explicación. Y hace ver que por sugerencia de la Lcda. Andrea Robles se colocó esa recomendación, esto porque existen muchos casos pendientes, y si en la lógica existen las mismas condiciones en cuanto que la finca no haya sufrido cambios físicos, ni registrales; por lo que se indica aquí es que si ya la administración había generado un uso de suelo que ya genere derecho porque el plan regulador es el mismo, para que traer a discusión nuevamente el tema al Concejo. Insiste, es una recomendación y lo que busca es abreviar los tiempos de respuesta, porque es un tema que se debe responder bajo plazos.

#### **Señor Alcalde Gerardo Oviedo Espinoza**

Recuerda al Concejo Municipal que alrededor de un año se tomo un acuerdo que todo el tema de ampliación de zonas iban a ser visto por el Concejo, en este caso en específico se buscó actualizar el uso de suelo, y como es luego del acuerdo tomado, debe venir al Concejo para recibir la autorización. Por tal razón es que ha aumentado el volumen de trabajo en la comisión de obras. Expresa que en su momento hizo el señalamiento que debía dársele celeridad al proceso.



ACTA 31-2017

**Señora Regidora Catherine Vanessa Mora Chavarría**

Solicita a la presidencia que llame al regidor Sibaja, para que este indique de cuál de los dictámenes se inhibe puesto que son 4 los que hay que votar.

**Señor Presidente Alexis Montero Salas**

Decreta receso.

Solicita se llame al regidor Sibaja.

Reinicia

**Señor Regidor José Ramón Sibaja Montero**

Expresa que como es sabido de su colega, hay una relación de confidencialidad entre cliente y abogado por lo que no puede revelar el nombre, por lo que en aras a una transparencia se inhibe de votar todo el dictamen.

**Señora Regidora Norma Solís Gómez**

Señala que entiende lo que dice el Alcalde, y recuerda que cuando en la comisión se vio la necesidad de que se analizaran estos temas, se tenían muchas solicitudes de desagües. Pero al final existe un criterio del Concejo que no se puede brincar. Indica que lo que se puede decir en el dictamen es que la finca ya adquirió derechos pero no esta tan explícito en el por tanto, y no lo comprende bien.

**Señor Regidor Luis Fernando Marín Guerrero**

Hace ver que en la lectura total del documento da respuesta al asunto. Hace lectura de algunos antecedentes para aclarar a los regidores.

**Señor Presidente Alexis Montero Salas**

Consulta si se vota dictamen por dictamen o en bloque.

**Señor Regidor Danny Ureña Marín**

Reitera la idea de la regidora Mora, por lo que solicita se traiga un poco el orden, porque el Código Municipal indica que todo regidor está en la obligación de concurrir con el voto y no puede abstenerse de alguna votación. Por más criterio profesional que exista, realmente las inhibiciones deber ser bien justificadas, si



viniera los dictámenes uno por uno seria la misma reacción o si estaba acogiendo por una votación en bloque. Hace el llamado al Concejo porque cada vez que se toma una decisión se asume una responsabilidad.

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Señala que él estuvo en la Comisión de Obras, con el fin de hacer quórum, ya que la regidora Solís, tenía otra reunión. Destaca que el regidor Marin no aprueba nada sin que le saquen la cedula del panteonero, eso les da una idea de lo que son las sesiones con él.

### Señor Regidor Cesar Julio Chavarría Saborío

Indica que su apoyo a la regidora Mora, esto porque muchas veces se ha venido al Concejo que no se vota una acta porque ha sido entrega al inicio de la reunión, y hace ver que la votara. Pero delante de los compañeros manifiesta que la próxima vez que le entreguen un acta un dictamen ni se lo mencionen, ya que es una falta de respeto para todos. Indica que lo votara. Recalca que las cosas se deben hacer con un orden, hace ver que se tienen 6 asesores. Que existen momentos en los que se reciben dictámenes y se leen y no se logran comprender y se llega y se emite el voto. Hace conciencia con respecto al tema porque las decisiones que se tomen pueden ser cobras a futuro.

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Apoya al regidor Chavarria.  
Se votara uno por uno.

### **ACUERDO NÚMERO TRES: POR MAYORÍA CALIFICADA Y DEFINITIVAMENTE APROBADO:**

**3.1. ACOGER EL PUNTO A DEL DICTAMEN N.º30 DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, OFICIO MSA-SCM-SEC-02-143-2017: APROBAR LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE ZONAS CUS 4697, TRÁMITE 16900, PARA QUE SEA APLICADA LA ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD SOBRE LA ZONA DE PROTECCIÓN EN LA FINCA CON PLANO CATASTRO SJ-988775-1991.**



ACTA 31-2017
--------------

### **3.2. RECHAZAR EL PUNTO B DEL DICTAMEN N.º30 DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, OFICIO MSA-SCM-SEC-02-143-2017.**

Votos a favor: Alex Montero Salas, César Chavarría Saborío, Norma Solís Gómez, Adriana Villalobos Brenes, Karla Zamora Aguilar, Luis Fernando Marín Guerrero. Votos en contra: Catherine Mora Chavarría.

**Señor Presidente Alexis Montero Salas**

Somete a votación el dictamen 31

#### **Dictamen n.º31**

2. Memorial MSA-GOT-GEM-02-1010-2017, de fecha 02 de junio de 2017, remitido por el Ing. Eduardo Sosa Aguilar y el Ing. Jeffrey Zumbado Vargas, de la Gestión de Ordenamiento Territorial, conocido por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria n.º 58, celebrada el 06 de junio de 2017. Asunto: Remite el estudio técnico de ampliación de zonas CUS 4472, trámite n.º 16917, gestionado por el Ing. Luis Roberto Aguilar, para que sea aplicada la Zona Residencial de Media Densidad sobre la Zona de Protección en la finca con plano catastro SJ-1882176-2016, ubicada en Calle Corrogres, Distrito Uruca.

#### **Antecedentes**

Al respecto se informa que existen los estudios de certificado de uso de suelo con oficio MSA-GOT-GEM-02-0160-2017 CUS-4472, y croquis de ampliación de zonas oficio MSA-GEM-SIG-02-0154-2017, los cuales parten como referencia para el estudio técnico oficio MSA-GOT-GEM-02-1010-2017.







ACTA 31-2017

#### Información de la Finca

Plano catastro: SJ-1882176-2016  
 Finca folio real: 100164021-000  
 Área: 12144  
 Distrito: Uruca.  
 Dirección: Calle Corrogres, Intersección de la Calle 40 con la avenida 35A.



*Imagen 1: Ubicación de Finca con plano catastrado SJ-1882176-2016, con la ortofotografía aérea y mapa de zonificación del Plan Regulador.*

#### Información del Plan Regulador

De acuerdo con el croquis de ampliación de zonas con oficio MSA-GEM-SIG-02-0154-2017 actualmente la finca se ubica en Zona de Protección (ZP) el 69.36% del terreno y en Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD) un 30.64% del terreno. De acuerdo con la solicitud del interesado, al ampliar la Zona Residencial de Baja Densidad (ZRMD) según el artículo 2 del Plan Regulador, la finca quedaría afectada 100% en ZRBD.



En la siguiente tabla se hace un análisis comparativo de la situación actual con la solicitud del interesado, tomando en cuenta únicamente los parámetros de cobertura y densidad, los cuales son los que marcan el cambio en el tipo de desarrollo para la finca.

	<u>Cobertura TOTAL (m2)</u>	<u>Densidad TOTAL (habitantes)</u>
<i>Situación actual</i> .....	3632.75*	72.86*
<i>Ampliación de zonas</i> .....	9108.00*	72.86*
<i>Diferencia =</i>	<i>+5475.25</i>	<i>0.00</i>

\*Este cálculo corresponde con la suma total de la zona residencial con la de protección, se aclara que la finca puede ser desarrollada de acuerdo con los parámetros de a cada zona que según le corresponda a la ubicación que determina el Plan Regulador.

### Aspectos técnicos a considerar

- Siglas utilizadas: ZRBD= Zona Residencial de Baja Densidad; ZP= Zona de Protección, PR= Plan Regulador.
- Alturas: las alturas máximas permitidas son similares en ambas zonas, opta el interesado por la menos en ZRBD (ZRMD=10.00m).
- Retiros: si existe diferencia considerable entre ambas zonas, ver CUS 4472.
- Uso: el uso solicitado es de Construcción de Templo Religioso, actualmente el uso es permitido en ambas zonas.
- Accesos: está ubicado en la zona de Lindora, en calle Corrogres, en una zona destinada que predomina el uso residencial pero que el uso solicitado es permitido con el confinamiento de posibles molestias al vecindario.



ACTA 31-2017

- Fuentes de agua natural: la finca está afectada por el retiro a ríos definido por la Ley Forestal, los ríos que afectan la finca son el río Corrogres y el río Uruca. Se recomienda verificar los retiros señalados por el INVU y la indicación del plano catastrado. En caso que sea considerado aprobar la ampliación de zonas, no se recomienda que la ampliación de zonas se realice sobre el retiro del río (ver imagen 2). Según el retiro señalado por el INVU, la información del plano catastrado y la imagen aérea, el retiro en el fondo de la propiedad deber ser de 35m medidos desde el lindero entre los vértices 3-14 los cálculos presentados y anteproyecto adjunto a la solicitud, invaden este retiro.
- Densidad total: no existe diferencia con el cálculo de la densidad, ambas zonas tienen la misma densidad.
- Cobertura total: si existe diferencia entre la ZP (10%) y la ZRBD (75%); la diferencias es considerable, y de acuerdo con el tamaño de la finca la ampliación de zonas da oportunidad a cubrir el terreno 5475.25 metros cuadrados de más en la finca (9182.64 metros cuadrados en total).

Por lo tanto, la Comisión de Obras Públicas recomienda al Concejo Municipal:

- a. Aprobar la solicitud de ampliación de zonas CUS 4472, trámite n.º 16917, gestionado por el Ing. Luis Roberto Aguilar, para que sea aplicada la Zona Residencial de Media Densidad sobre la Zona de Protección en la finca con plano catastro SJ-1882176-2016. Se aclara que no se extiende la zona residencial más de la línea que definió el INVU para retiro de los ríos, por tanto no se permite que la ampliación de zonas se realice sobre el retiro del río. Además se indica al desarrollador, que considerando que el uso solicitado es conforme en ambas zonas, pero difiere al uso predominante, se le exige confinamiento de ruidos u otras posibles molestias.





ACTA 31-2017
--------------

- b. Trasladar el caso a la Administración para que el Proceso de Ordenamiento Territorial realice una inspección de campo para verificar los retiros señalados por el INVU y la indicación del plano catastrado, con el objetivo de brindar la ampliación de zonas cumpliendo con los términos indicados anteriormente.

### Señora Regidora Adriana Villalobos Brenes

Señala que en el dictamen hay un error de redacción. Indica que el texto debería decir que se admite para análisis la solicitud de zonas para que a posteriori la Administración haga la inspección de campo y ver si es posible la existencia.

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Hace ver que el tema es sobre una iglesia evangélica, y lo que solicitan es ampliación para hacer un parqueo.

### Señora Regidora Norma Solís Gómez

Solicita se devuelva el dictamen a la comisión, ya carece de elementos y la redacción esta confusa. Hace ver que no está en desacuerdo en las ampliaciones o en la manera que se hace sino en la redacción del dictamen. Propone que se traiga en la próxima sesión mejor redactada.

### Señor Regidor Luis Fernando Marín Guerrero

Hace ver que se está aprobando una ampliación de un proyecto que ya de por si está cumpliendo con una serie de requisitos para poder solicitar.

En el segundo punto lo que se busca es que la Administración de seguimiento a lo que ya se estableció, es decir con los 50 mts de retiro del rio. Indica que se si se quita el punto el b) lo demás debe salir de oficio ya que es una aplicación por ley.

**ACUERDO NÚMERO CUATRO: POR MAYORÍA CALIFICADA Y DEFINITIVAMENTE APROBADO: DEVOLVER A LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS EL DICTAMEN N.º31, OFICIO MSA-SCM-SEC-02-143-2017, PARA QUE SE MEJORE LA REDACCIÓN DEL MISMO.**



ACTA 31-2017

Votos a favor: Alex Montero Salas, César Chavarría Saborío, Norma Solís Gómez, Adriana Villalobos Brenes, Karla Zamora Aguilar, Luis Fernando Marín Guerrero. **Votos en contra:** Catherine Mora Chavarría.

**Señor Presidente Alexis Montero Salas**

Somete a votación el dictamen 32

### Dictamen n.º32

3. Memorial oficio MSA-ALC-ASL-02-072-2017 de fecha 07 de marzo de 2017, remitido por la Lcda. Andrea Robles Álvarez, Asesora Legal de la Municipalidad de Santa Ana, conocido por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria n.º 45 del 07 de marzo de 2017. Asunto: Remite al Concejo Municipal el informe técnico n.º MSA-GEM-SGE-01-231-2016 para que resuelva solicitud de ampliación de zonas del Plan Regulador.
4. Correo electrónico oficio n.º209 de fecha 06 de abril de 2017, remitido por la Sra. Cinthia Jiménez, Secretaria, Alcaldía Municipal, con instrucciones del Lcdo. Gerardo Oviedo Espinoza, Alcalde Municipal, conocido por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria n.º 50 del 11 de abril de 2017. Asunto: Traslada el oficio enviado por el Sr. Enrique Rojas Franco, relacionado con una inquietud sobre un trámite de ampliación zonas en la propiedad de la familia del Sr. Vladimir de la Cruz, que se encuentra en la Comisión de Obras Públicas.
5. Memorial sin oficio de fecha 26 de abril de 2017, remitido por el Dr. Enrique Rojas Franco, Apoderado Administrativo, AC Construcciones S.A. conocido por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria n.º 53 del 02 de mayo de 2017. Asunto: Expone inquietud sobre un trámite de ampliación de zonas en la propiedad de la familia del Sr. Vladimir de la Cruz, que se encuentra pendiente en la comisión de Obras Públicas.

### ANTECEDENTES



ACTA 31-2017

El 13 de abril de 2016; el representante legal de A C Construcciones S. A.; propietaria de la finca n.º 648404-000 solicitó al Concejo Municipal que le extiendan las regulaciones de la Zona Residencial de Alta Densidad sobre dicha finca. El Concejo Municipal, trasladó la solicitud a la Administración.

El 02 de mayo de 2016; el representante legal de A C Construcciones S. A., solicitó el visado municipal del plano catastrado SJ-1874039-2016, el cual representaba la reunión de la finca 648404-000 y otras seis fincas más. El plano fue rechazado porque presentaba errores.

El 14 de junio de 2016, mediante acuerdo adoptado en la sesión ordinaria n.º 07, el Concejo Municipal dispuso: QUE EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES SE SOLICITE LA EXTENSIÓN DE LAS REGULACIONES DE ZONA, POR ESTAR EL TERRENO DIVIDIDO POR UN LÍMITE DE ZONA, LA MISMA DEBERÁ SER CONOCIDA POR LA COMISIÓN DE OBRAS Y DECIDIDA POR EL CONCEJO MUNICIPAL. EN SU ANÁLISIS SERÁ NECESARIO QUE LA COMSIÓN ANALICE TEMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, SEGURIDAD ANTE FENÓMENOS DE ORIGEN NATURAL O ANTRÓPICO Y LAS CONDICIONES DE LA INFRAESTRUCTURA, PARA EL OTORGAMIENTO DE DICHA EXTENSIÓN DE REGULACIONES

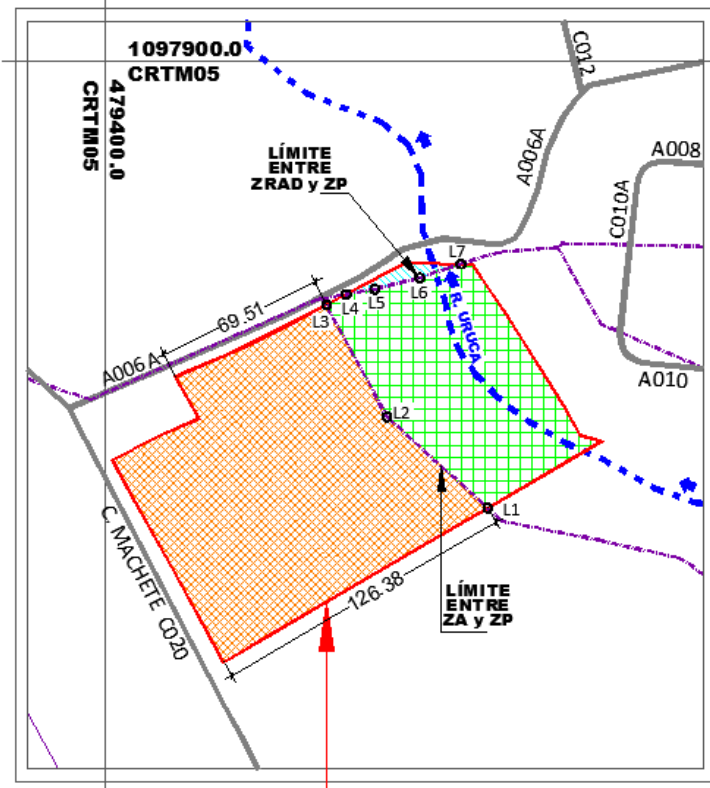
El 14 de octubre de 2016; mediante oficio n.º MSA-GOT-GEM-01-1337-2016 fue otorgado el visado municipal al plano SJ-1922209-2016, mediante el cual el interesado corrigió los defectos del plano original (SJ-1874039-2016)

Dicho plano generó la reunión de las siete fincas involucradas bajo un nuevo número de folio real, 677937-000.

Con este nuevo plano; el 15 de diciembre de 2016; el Subproceso de Geomática realizó el informe n.º MSA-GEM-SGE-01-213-2016, cuyo detalle de zonificación es el siguiente:



ACTA 31-2017



**SJ - 1922209 - 2016**

COORDENADAS CRTM05		
PUNTO	ESTE [m]	NORTE [m]
L1	479558.5	1097715.5
L2	479516.8	1097753.1
L3	479491.9	1097799.5
L4	479500.0	1097803.8
L5	479511.8	1097806.0
L6	479530.3	1097810.6
L7	479547.4	1097816.4



S I M B O L O G Í A			
SÍMBOLO	SIGLA	DESCRIPCIÓN	% ZONA
	ZA	ZONA AGRÍCOLA.	65.70
	ZP	ZONA DE PROTECCIÓN.	33.23
	ZRAD	ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD.	1.07



Mediante oficio MSA-ALC-ASL-02-072-2017 de fecha 07 de marzo de 2017, remitido por la Lcda. Andrea Robles Álvarez, Asesora Legal de la Municipalidad de Santa Ana, conocido por el Concejo Municipal en la sesión ordinaria n.º 45 del 07 de marzo de 2017. La Administración remitió al Concejo Municipal el informe técnico n.º MSA-GEM-SGE-01-231-2016 para que resuelva la solicitud de ampliación de la Zona



ACTA 31-2017
--------------

Residencial de Alta Densidad sobre la finca con plano catastrado n.º SJ-1922209-2016, inscrita bajo el folio real n.º 677937-000, cuyo propietario es AC Construcciones S. A. Durante dicha sesión; el caso fue remitido a la Comisión de Obras.

En la reunión de Comisión, celebrada el 17 de mayo de 2017, tuvieron audiencia los representantes de AC Construcciones S.A., así como también la encargada del Proceso Municipal de Riesgo por Desastres, Ing. Emilia Jimenez J.

Durante esta audiencia; los representantes de AC Construcciones S. A., manifestaron que la finca es una isla sin construcciones rodeada de desarrollos urbanísticos de tipo residencial, que en años anteriores habían obtenido la ampliación de zonas aquí solicitada por lo que piden sea ratificada.

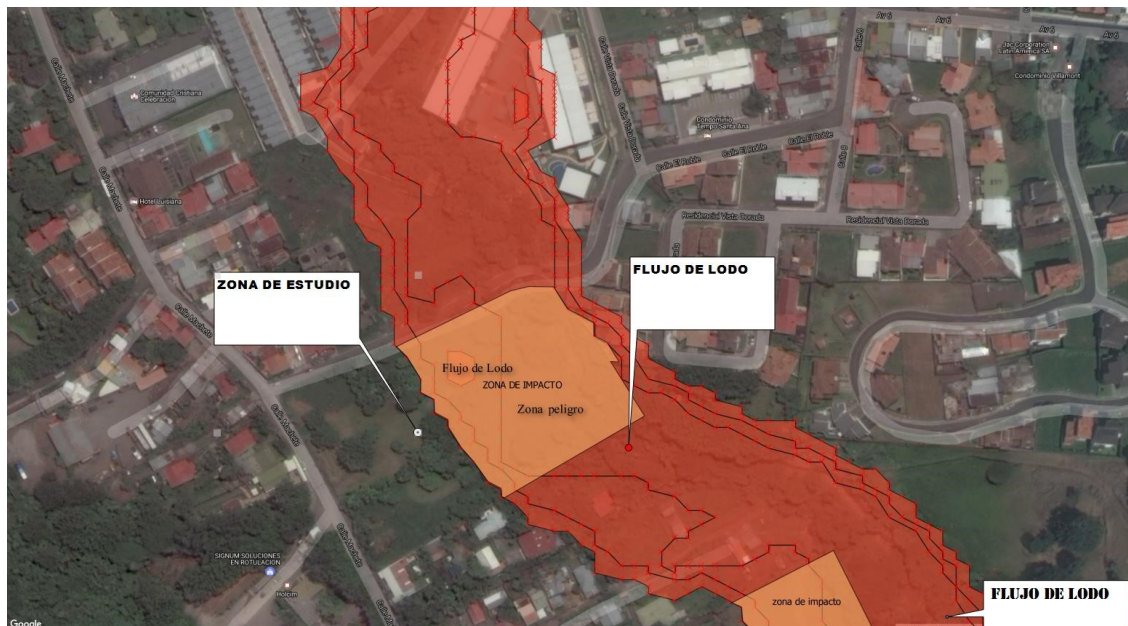
Por su parte; la Ing. Emilia Jimenez J, expuso los resultados del estudio MODELADO Y MAPEO DE FLUJOS DE LODOS Y DETRITOS EN LA CUENCA DEL RÍO URUCA de julio de 2015, realizado por el Ing. Julio Masís, PhD y el Geól. Gerardo J. Soto, M.sc., a solicitud de esta Municipalidad mediante la licitación abreviada n.º 2013LA-000015-01.

La funcionaria informó que la finca en cuestión está expuesta al riesgo de inundación producto del proceso de aceleración y tránsito ladera abajo del material de desborde o derrame desde la base del deslizamiento Tapezco (Mapa 11, visible en la página 118 del estudio); como se muestra en la siguiente imagen:





**ACTA 31-2017**



Después de la exposición de la Ing. Jimenez, intervino el ingeniero por parte de AC Construcciones S. A., quien señaló que queda una porción de terreno no afectada por la franja de influencia de la inundación, por lo que solicitó que se permitiera el desarrollo como Zona Residencial de esta porción de terreno.

Con posterioridad a la reunión; el Subproceso de Geomática elaboró un croquis con la zonificación y el posible flujo de lodos, el cual se muestra a continuación:



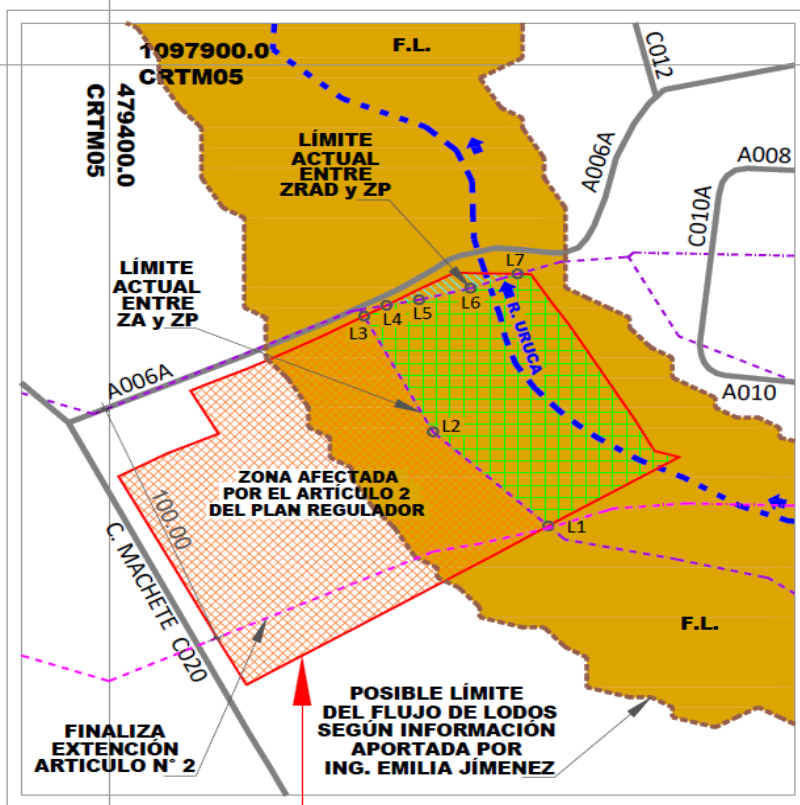




ACTA 31-2017

## ZONIFICACIÓN ACTUAL PLAN REGULADOR Y POSIBLE FLUJO DE LODOS

ESCALA 1: 2500



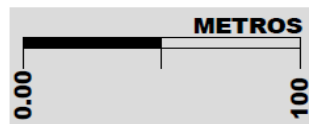
**SJ - 1922209 - 2016**

COORDENADAS CRTM05		
PUNTO	ESTE [m]	NORTE [m]
L1	479558.5	1097715.5
L2	479516.8	1097753.1
L3	479491.9	1097799.5
L4	479500.0	1097803.8
L5	479511.8	1097806.0
L6	479530.3	1097810.6
L7	479547.4	1097816.4

S I M B O L O G Í A			
SÍMBOLO	SIGLA	DESCRIPCIÓN	% ZONA
	ZA	ZONA AGRÍCOLA.	65.70
	ZP	ZONA DE PROTECCIÓN.	33.23
	ZRAD	ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD.	1.07
	F.L.	FLUJO DE LODOS.	57.26

**NOTAS**

- 1 - PROYECCIÓN CRTM05.
- 2 - UBICACIÓN GEOGRÁFICA SEGÚN PLANO CATASTRADO SJ - 1922209 - 2016.





## CONSIDERACIONES

1. Atendiendo el dicho de los interesados en cuanto a ampliaciones de zona otorgadas en años anteriores; encontramos dos gestiones previas de ampliación, sobre este mismo terreno:

A. En la sesión ordinaria n.º 138 del 27 de junio de 2000, el Concejo Municipal dispuso: “APROBAR ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN POR CUMPLIR CON LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO SEGUNDO DEL PLAN REGULADOR, LA PROPIEDAD ESTÁ EN LIMITE DE ZONA ENTRE ARÍCOLA Y ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD”. El 18 de mayo de 2001, fue emitido el certificado de uso de suelo n.º 382-2001, el cual dispone que con base en el anterior acuerdo, en el lote con plano SJ-648640-2000, el uso de urbanización cumple con las regulaciones de la Zona Residencial de Alta Densidad.

B. En la sesión ordinaria n.º 188 del diez de diciembre de 2013, se acodó: I. QUE LA AMPLIACIÓN DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD EN LA FINCA CON PLANO CATASTRADO n.º SJ-761905-2002, EN LA ACTUALIDAD NO ES CONVENIENTE PORQUE EL INMUEBLE ES VULNERABLE A LA AMENAZA POR DESLIZAMIENTOS, EXISTENTE A LO LARGO DEL RÍO URUCA; ADEMÁS POR EL RESTO DE RAZONES EXPLICADAS EN LAS CONSIDERACIONES DEL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS. II. SE RECHAZA LA SOLICITUD DEL ING. RENÉ PICADO Y NO SE RATIFICA LA AMPLIACIÓN DE LA ZONA RESIDENCIAL SOBRE LAS OTRAS DOS ZONAS A LAS QUE ESTÁ SUJETO EL INMUEBLE.

2. Con vista en el estudio MODELADO Y MAPEO DE FLUJOS DE LODOS Y DETRITOS EN LA CUENCA DEL RÍO URUCA, se puede observar que la finca 677937-000 está afectada por riesgo de inundación en más de un 50% de su área.

3. La Zona Residencial de Alta Densidad ocupa solamente un 1% del área del terreno y además se localiza en un área de la finca afectada por el artículo 33 de





ACTA 31-2017
--------------

la Ley Forestal como área de protección del Río Uruca, con la cual pretenden su extensión sobre el otro 99% del terreno, lo cual resulta desproporcionado.

4. Como se puede apreciar en el croquis anterior; la porción de terreno no afectada por el riesgo de inundación, está localizada en la Zona Agrícola donde no existe división entre zonas que permita la ampliación de una zona sobre otra.

5. Finalmente; en cuanto a la afirmación de que esta finca sea una isla rodeada de desarrollos urbanísticos de tipo residencial, debemos aclarar que no es correcta, porque la calle colindante al norte es la división entre la Zona Residencia de Media Densidad y la Zona Agrícola, siendo esta finca la primera de la Zona Agrícola que se extiende hacia el sur. Donde el condominio residencial al Norte y la urbanización al Este de la finca, están localizados en la mencionada Zona Residencial.

En suma; esta Comisión considera que la ampliación de la Zona Residencial de Alta Densidad sobre la Zona de Protección y la Zona Agrícola no debe ser autorizada.

**ACUERDO NÚMERO CINCO: DE FORMA UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO:**  
**ACOGER EL DICTAMEN N.º32 DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, OFICIO MSA-SCM-SEC-02-143-2017: CONSIDERANDO: 1. QUE ATENDIENDO EL DICHO DE LOS INTERESADOS EN CUANTO A AMPLIACIONES DE ZONA OTORGADAS EN AÑOS ANTERIORES; ENCONTRAMOS DOS GESTIONES PREVIAS DE AMPLIACIÓN, SOBRE ESTE MISMO TERRENO: A. EN LA SESIÓN ORDINARIA N.º 138 DEL 27 DE JUNIO DE 2000, EL CONCEJO MUNICIPAL DISPUSO: “APROBAR ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN POR CUMPLIR CON LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO SEGUNDO DEL PLAN REGULADOR, LA PROPIEDAD ESTÁ EN LIMITE DE ZONA ENTRE ARÍCOLA Y ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD”. EL 18 DE MAYO DE 2001, FUE EMITIDO EL CERTIFICADO DE USO DE SUELO N.º 382-2001, EL CUAL DISPONE QUE CON BASE EN EL ANTERIOR ACUERDO, EN EL LOTE CON PLANO SJ-648640-2000, EL USO DE URBANIZACIÓN CUMPLE CON LAS REGULACIONES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD. B. EN LA SESIÓN ORDINARIA N.º 188 DEL DIEZ DE DICIEMBRE DE 2013, SE ACODÓ: I.QUE LA AMPLIACIÓN DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD EN LA**



ACTA 31-2017

FINCA CON PLANO CATASTRADO N.º SJ-761905-2002, EN LA ACTUALIDAD NO ES CONVENIENTE PORQUE EL INMUEBLE ES VULNERABLE A LA AMENAZA POR DESLIZAMIENTOS, EXISTENTE A LO LARGO DEL RÍO URUCA; ADEMÁS POR EL RESTO DE RAZONES EXPLICADAS EN LAS CONSIDERACIONES DEL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS. II. SE RECHAZA LA SOLICITUD DEL ING. RENÉ PICADO Y NO SE RATIFICA LA AMPLIACIÓN DE LA ZONA RESIDENCIAL SOBRE LAS OTRAS DOS ZONAS A LAS QUE ESTÁ SUJETO EL INMUEBLE. 2. QUE CON VISTA EN EL ESTUDIO MODELADO Y MAPEO DE FLUJOS DE LODOS Y DETRITOS EN LA CUENCA DEL RÍO URUCA, SE PUEDE OBSERVAR QUE LA FINCA 677937-000 ESTÁ AFECTADA POR RIESGO DE INUNDACIÓN EN MÁS DE UN 50% DE SU ÁREA. 3. QUE LA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD OCUPA SOLAMENTE UN 1% DEL ÁREA DEL TERRENO Y ADEMÁS SE LOCALIZA EN UN ÁREA DE LA FINCA AFECTADA POR EL ARTÍCULO 33 DE LA LEY FORESTAL COMO ÁREA DE PROTECCIÓN DEL RÍO URUCA, CON LA CUAL PRETENDEN SU EXTENSIÓN SOBRE EL OTRO 99% DEL TERRENO, LO CUAL RESULTA DESPROPORCIONADO. 4. QUE COMO SE PUEDE APRECIAR EN EL CROQUIS ANTERIOR; LA PORCIÓN DE TERRENO NO AFECTADA POR EL RIESGO DE INUNDACIÓN, ESTÁ LOCALIZADA EN LA ZONA AGRÍCOLA DONDE NO EXISTE DIVISIÓN ENTRE ZONAS QUE PERMITA LA AMPLIACIÓN DE UNA ZONA SOBRE OTRA. 5. QUE FINALMENTE, EN CUANTO A LA AFIRMACIÓN DE QUE ESTA FINCA SEA UNA ISLA RODEADA DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE TIPO RESIDENCIAL, DEBEMOS ACLARAR QUE NO ES CORRECTA, PORQUE LA CALLE COLINDANTE AL NORTE ES LA DIVISIÓN ENTRE LA ZONA RESIDENCIA DE MEDIA DENSIDAD Y LA ZONA AGRÍCOLA, SIENDO ESTA FINCA LA PRIMERA DE LA ZONA AGRÍCOLA QUE SE EXTIENDE HACIA EL SUR. DONDE EL CONDOMINIO RESIDENCIAL AL NORTE Y LA URBANIZACIÓN AL ESTE DE LA FINCA, ESTÁN LOCALIZADOS EN LA MENCIONADA ZONA RESIDENCIAL. POR TANTO NO SE AUTORIZA LA AMPLIACIÓN DE LA ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD SOBRE LA ZONA DE PROTECCIÓN Y LA ZONA AGRÍCOLA.



ACTA 31-2017

Votos a favor: Alex Montero Salas, César Chavarría Saborío, Norma Solís Gómez, Adriana Villalobos Brenes, Karla Zamora Aguilar, Luis Fernando Marín Guerrero. **Votos en contra:** Catherine Mora Chavarría.

**Señor Presidente Alexis Montero Salas**  
Somete a votación el dictamen 33

Dictamen n.º33

6. Memorial oficio MSA-ALC-GOT-02-140-2017, de fecha 14 de julio de 2017, remitido por el Ing. Jeffrey Zumbado Vargas, Proceso de Ordenamiento Territorial, Municipalidad de Santa Ana, conocido en la Sesión Ordinaria n.º 64, celebrada el 19 de julio de 2017. Asunto: Remite el informe del Proyecto Condominio Residencial Horizontal Solpark III, APC 766457, donde se aporta la Viabilidad Ambiental Final emitida por SETENA, según solicitud del Concejo Municipal.







ACTA 31-2017

#### PROYECTO PARA ANALISIS:

- **Nombre del Proyecto:** CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL SOLPARK III
- **Fecha primer ingreso al APC:** 05 de mayo del 2017
- **Plano catastrado.** SJ-194705-2017 y SJ-1895733-2016
- **Ubicación:** Pozos, Avenida 19 al final de calle conocida como Aquileo.
- **Nombre del propietario:** 3-101-707255 SRL
- **Ubicación según Plan Regulador:** Zona Residencial de Alta Densidad
- **Área total del proyecto** 12.988 m<sup>2</sup> (52 viviendas y obras de infraestructura)

#### Primera Revisión:

##### DOCUMENTOS APORTADOS

- **Personerías jurídicas:** se adjunta en el expediente
- **Cedula del representante legal o propietario:** se adjunta en el expediente
- **Plano catastrado:** Se adjunta en el expediente
- **Certificación Registral de la propiedad:** Se adjunta en el expediente.
- **Desfogue pluvial:** Se adjunta en el expediente oficio MSA-ALC-GIO-02-036-2016. El desfogue pluvial fue aprobado por la Gestión de Inversiones y Obras sobre la tubería pluvial existente la cual desfoga en el Río Corrogres.
- **Viabilidad Ambiental:** Cuenta con Viabilidad Ambiental. Se encuentran en trámite de modificación de la Viabilidad Ambiental
- **Retiros de Ríos o Quebradas:** Se adjunta retiro emitido por el INVU 46740
- **Alineamiento Vial:** Se adjunta en el expediente
- **Permiso de autorización de ruptura de vía para colocación de tubería potable, sanitaria o pluvial:** No aplica



ACTA 31-2017

- **Contrato del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos:** Se adjunta en el expediente.
- **Disponibilidad de agua Potable:** Se adjunta en el expediente OFICIO UND-GAM-2754-2016-8983

### ANALISIS DE REQUISITOS SEGÚN PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA Y OTRA NORMATIVA EN PLANIFICACION URBANA.

- **Certificado del Uso del suelo:** Cuentan con los certificados del uso del suelo conformes para la construcción de Condominio Residencial mediante los oficio MSA-GOT-GEM-01-0469-2016 Y MSA-GOT-GEM-02-0315-2017
- **Densidad:**

El proyecto presenta un total de 52 viviendas con dos dormitorios cada uno para un total de 104 dormitorios (208 habitantes).

**Total habitantes: 208 habitantes (el máximo permitido entre las dos propiedades es de 374 habitantes).**

Por lo tanto cumple con la densidad máxima permitida de la Zona Residencial de Alta Densidad

Total habitantes permitidos según Plan Regulador Zona Residencial de Alta Densidad: Área del Lote \* DENSIDAD / 10.000) =  $14.947 * 250 / 10.000 = 374$  habitantes.

- **Altura de los edificios:** según los planos aportados se muestran 2 niveles con una altura de 6.60 m hasta la parte más alta de la misma.

Por lo tanto cumple con la altura máxima y cantidad de pisos establecidos en el Plan Regulador según la Zona Residencial de Alta Densidad.

- **Cobertura:** El proyecto muestra una cobertura según áreas construidas de 9.331 m<sup>2</sup> lo que corresponde a un 62% de cobertura.

Por lo tanto cumple con la cobertura permitida la cual para la Zona Residencial de Alta Densidad la cual es del 75%.

- **Retiros según Plan Regulador:**

**Retiro frontal 2 m:** En planos se muestra una línea de construcción de 9 m desde el centro de la vía. Por lo tanto cumple con la línea de construcción la cual





ACTA 31-2017
--------------

**contempla el retiro frontal de 2 m y la previsión vial de 7 m desde el centro del derecho de vía existente.**

**Retiro lateral (puede construir en la colindancia sin presencia de ventanas o aberturas): En planos aportados se contemplan un retiro de 3 m por presencia de aberturas de ventanas hacia la colindancia. Por lo tanto cumple.**

**Retiro Posterior 3 m: En planos constructivos se contempla un retiro posterior de 3m sobre cada filial en colindancia con propiedades de terceros. Por lo tanto cumple**

**Por lo tanto cumple con los retiros establecidos para la Zona Residencial de Alta Densidad.**

- **Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales:** El proyecto indica que el sistema de tratamiento será mediante la implementación de una planta de tratamiento de aguas residuales la cual desfogar su efluente en el Río Corrogres.
- **Mejoras a la media vía pública:** Corresponde al tramo final de la calle con la construcción de la carpeta asfáltica, cordón y caño y las respectivas aceras. Cabe destacar que en el sector la calle fue construida por el mismo desarrollador de SolPark I y SolPark II.

Considerando que el Proyecto Condominio Residencial Horizontal Solpark III, ya había sido analizado y dictaminado por esta Comisión, según el acuerdo n.º05 de la Sesión Ordinaria n.º 59 del Concejo Municipal, se solicitó al desarrollador presentar la modificación de la viabilidad ambiental aprobada por SETENA, así como las indicaciones sobre mejoras viales para el proyecto, y dicha información consta en los oficios MSA-GOT-ALC-02-109-2017 y MSA-ALC-GOT-02-140-2017, remitido por el Ing. Jeffrey Zumbado Vargas, Proceso de Ordenamiento Territorial; la Comisión de Obras Públicas, recomienda al Concejo Municipal, aprobar la solicitud de permiso al proyecto Condominio Residencial Horizontal Solpark III, APC 766457, por cumplir con los requisitos de Ley.

**Luis Fernando Marín Guerrero**  
 Coordinador

**Nathalia Mora Delgado**  
 Secretaria de Comisiones



ACTA 31-2017

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Dictamen 33, somete a votación 6/1 **Votos a favor:** Alexis Montero Salas, Karla Zamora Aguilar, Luis Fernando Marín Guerrero, Norma Solís Gómez, Adriana Villalobos y Danny Ureña Marín. **Votos en contra:** Catherine Mora Chavarría.

**ACUERDO NÚMERO SEIS: POR MAYORÍA CALIFICADA Y DEFINITIVAMENTE APROBADO:**  
ACOGER EL DICTAMEN N.º33 DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, OFICIO MSA-SCM-SEC-02-143-2017: APROBAR LA SOLICITUD DE PERMISO AL PROYECTO CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL SOLPARK III, APC 766457, POR CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LEY.

**Votos a favor:** Alexis Montero Salas, Karla Zamora Aguilar, Luis Fernando Marín Guerrero, Norma Solís Gómez, Adriana Villalobos y Danny Ureña Marín.

**Votos en contra:** Catherine Mora Chavarría.

### Señora Regidora Catherine Vanessa Mora Chavarría

Justifica la razón por la cual no votó los dictámenes, pues el señor regidor Sibaja Montero no concretó justificadamente su inhibitoria en la votación de los 4 dictámenes. Además, le hicieron llegar a ella los dictámenes tardíamente.

### Señor Presidente Alexis Montero Salas

Expresa que le parece conveniente que la regidora Mora tiene toda la razón, en cuanto que cualquier dictamen debe llegar tanto al regidor propietario como suplente, esto por alguna situación y la misma debe asumir un rol importante en la sesión.

### Señor Regidor Cesar Julio Chavarría Saborío

Le hace ver a la presidencia que es reiterativo ese *“vamos otra vez”*, ya durante un año y resto se ha escuchado, y espera que sea la última vez.



ACTA 31-2017

### Señor Regidor Luis Fernando Marín Guerrero

Le hace ver al regidor Chavarria que tiene toda la razón, y que la solución está en la Comisión de Jurídicos que cuenta con la última versión de la propuesta del Reglamento de Sesiones.

**SE LEVANTA LA SESIÓN:** Siendo las veintiún horas con cuarenta y nueve minutos, el señor Presidente del Concejo Municipal, Alexis Montero Salas, da por concluida la Sesión Extraordinaria No. 31-2017.

Sr. Alexis Montero Salas  
**PRESIDENTE DEL CONCEJO**

Lcdo. Geovanni Rodriguez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO a.i.**