Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

Acta #03: En reunión extraordina celebrada el día 14 de marzo del 2023, contando con la asistencia de Manuel Vindas Durán, presidente, Kevin Mora Méndez, Secretario, Andrés Campos Castillo, Director, Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal, Gustavo Herrera Ledezma, Director, Dirección Ambiental, Alonso Zúñiga Elizondo, Hernán Prado Zúñiga, Herbert Blanco Solís, Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS

Agenda:

1. Subsanaciones a los Reglamentos para presentar al INVU

Manuel Vindas Durán indica, para poder darle un vistazo a todas estas subsanaciones que bien se ha llevado su tiempo porque eran bastantes aunque era de forma pero eran bastantes y entonces yo quisiera darle la palabra directamente a Jonathan para que iniciemos de inmediato, yo quisiera talvez que con forme, no se Jonathan si talvez conforme se va avanzando como son varias cosas se vayan aclarando las dudas de la parte técnica nuestra de manera de que no quede nada sin responder no se si le parece así o si ustedes van a ir tomando nota, no se si te quisiste acompañar de algunas personas de la oficina.

Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS manifiesta, no yo me voy a encargar Don Manuel si alguien tiene alguna observación pues podemos hacerla ahí en ese momento, este yo quería conversar con ustedes varias cosas porque hay varios elementos que digamos tenemos que ponernos de acuerdo para esta respuesta verdad porque realmente no es una respuesta de ProDUS es una respuesta de la Municipalidad que es la que esta presentando el Plan Regulador.

Manuel Vindas Durán señala, tiene la palabra Jonathan

Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS expresa, ya finalmente termínanos la respuesta a todas las observaciones del INVU sin embargo, queríamos conversar con ustedes, hoy les hicimos llegar estas respuestas a Rafael y Manuel y les voy a leer muy

Municipalidad de Goicoechea

Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.

Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

rápidamente primero la carta que tiene unas respuestas más generales o unas observaciones que consideramos más importantes y luego pues en las decenas de observaciones que nos hicieron en cada una de los reglamentos en todos los reglamentos en general, entonces vamos a ver algunas porque son muchísimas no podemos ver todas con detalle, pero ya las respondimos todas, entonces lo que quiero es que veamos un ejemplo de lo que está sucediendo para que tengamos claro lo que nosotros estamos proponiendo y ustedes están de acuerdo verdad. Hay muchas observaciones en los reglamentos o en la revisión del INVU acerca de que los reglamentos no concuerdan exactamente con los reglamentos que ellos llaman nacionales del INVU, el Reglamento de Fraccionamiento de Urbanizaciones y Reglamento de Construcciones, lo que pasa es que nosotros vemos claramente los reglamentos del INVU son supletorios verdad, que rigen mientras el cantón no tenga un Plan Regulador pero que el Plan Regulador obviamente es el que es adaptado al Cantón con las características del cantón y con las necesitades del cantón, entonces en algunos temas nuestras propuestas de regulación es diferente a la propuesta de los Reglamentos Nacionales, en muchos son muy parecido o casi igual pero nosotros diferimos verdad, y nosotros estamos nuestra propuesta o nuestro criterio es que la Municipalidad esta en todo su derecho de crear legislación que sea diferente a la Legislación Nacional si no para que esta haciendo Plan Regulador verdad además legalmente obviamente la misma Ley de Planificación Urbana en su transitorio segundo ya establece ese carácter supletorio de la regulación, quiere decir, que la regulación se usa si no tiene regulación especifica del municipio o si la regulación no, ose a, hay un sección de la regulación que no esta incorporada en la regulación especifica entonces se va a la regulación general verdad, aquí contestamos que inclusive la sala IV ya se ha pronunciado al respecto entonces nada más para que eso nos quede claro, nuestro criterio es que esto supletorio no es que nosotros tenemos que ajustarnos exactamente a la legislación del INVU en estos temas porque la Municipalidad tiene obviamente su es completamente autónoma en este caso, entonces, eso tiene que ver con varios incluyendo el reglamento de zonificación de áreas industriales que ellos nos dicen que revisen, que recomendación y nosotros lo revisamos toda la legislación que ellos nos pidieron revisar, algunas cambiamos porque

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

pensábamos que era lo suficientemente cercano a la legislación que nosotros estamos sugiriendo o que realmente el cambio no impactaba demasiada la regulación o el caso particular de Goico pero en otros casos dijimos simplemente no la legislación que nosotros estamos proponiendo es mucho más apegada a las características del cantón de Goicoechea que lo que ustedes están proponiendo para todo el país porque es una legislación digamos que nacional, entonces eso es uno de los temas importantes que nosotros ahí discutimos ahora vamos a ver en algunos ejemplos como les dije no podemos verlos todos porque si no nunca terminaríamos hoy, ahora vamos a pasarnos a la tabla a ver las respuestas especificas para ver algunos ejemplos ya luego ustedes podrían revisar una por una las observaciones las revisiones si así lo desea y comentarnos si están de acuerdo o no, pero digamos que esa es la filosofía general, tampoco es que nos estamos oponiendo al INVU por oponernos, muchas condiciones simplemente les dijimos si esta bien vamos a adoptar lo que ustedes están recomendando pero hay otras que simplemente no consideramos que fueran apropiado, otros elementos de interpretación nosotros diferimos de la interpretación del INVU, por ejemplo tiene que ver con la renovación, ellos ahora están con la idea de que si usted pone alguna zona en renovación los cinco años de renovación no empiezan a regir hasta que usted tenga un plan proyecto esa es la interpretación de ellos, sin embargo ustedes pueden ver el artículo 52 de la ley de planificación urbana y dice así:

"La Zona a mejorar eso si son las zonas de renovación indicadas anteriormente serán incluidas en el mapa de zonificación, tan luego la municipalidad tan interesada de corregir sus deficiencias apruebe formalmente correspondiente el programa de renovación"

Ellos mismos nos pidieron que agregáramos las zonas de renovación en el mapa de zonificación lo que quiere decir que en el momento que en la municipalidad si no hay interpretación verdad es que en el momento que la municipalidad apruebe la zonificación y luego el INVU apruebe la zonificación ya están aprobadas implícitamente las zonas de renovación, bueno no implícita porque también se aprueba el reglamento de renovación entonces directamente están aprobadas las zonas de renovación y ya debe empezar a regir esos cinco años, a pesar de que sería mucho mejor para la municipalidad que empezara a regir los cinco años en el momento que se presenta los planes proyecto; pues

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

yo nosotros legalmente interpretamos que el artículo 52 no, nos cobija en eso verdad, entonces eso es algo que tenemos que discutir con ellos con la gente del INVU para ver cómo nos ponemos de acuerdo en términos generales pues es más conveniente la interpretación que tiene el INVU pero nosotros creemos que es incorrecta y por lo tanto no queremos exponer a la municipalidad tenga problemas verdad en su legislación y en su regulación porque en cualquier momento alguien se traba verdad entonces hay que hablar con ellos inclusive que podemos hablar primero con el INVU, dado estas condiciones no seria mal recomendarles a ustedes que hagan la consulta en la Procuraduría General de la República, verdad porque esto es un tema delicado, nosotros no estamos exentos en a cometer errores, esto es un tema un poco complicado pero yo creo que la lectura del artículo 52 así como la ven ustedes no da para lo que ellos dicen, pero como les dije esto es un tema legal habría entrar más con los abogados si ustedes tienen un abogado en la municipalidad que quiera entrarle a este problema pues también por supuesto también serán recibidos, al final es la municipalidad la que tiene que decidir esto. Entonces nosotros creemos que ya con el Reglamento de renovación que presentamos y con las zonas de renovación que van incluidas en el mapa de zonificación una vez que se apruebe el Plan Regulador debe de empezar a regir este periodo de cinco años y no es así como lo interpreta el INVU.

También incluimos un artículo que tiene que ver con la ley de comercio al aire libre que no habíamos puesto anteriormente este artículo lo que dice es básicamente porque fui yo el que lo incluí permite comercio al aire libre, en la zona comercial en la zona comercial central y zona comercios y logística verdad las tres son las más grandes y las más comerciales que tiene Goicoechea, entonces creemos que con eso cubrimos todo el área que sea necesaria o donde existirían posibilidades de hacer comercio al aire libre, verdad porque es donde están los comercios que necesitaría la aplicación de esta ley, la ley simplemente solicita que haya en el reglamento de zonificación se determine cuales son las zonas en las que se permite el comercio al aire libre, bueno la ley tiene otros detalles pero en realidad lo que exige el reglamento de zonificación es uno varios artículos donde se defina en cuales zonas se puede realizar comercio al aire libre y esto ya lo agregamos nosotros, en cuanto al reglamento de construcciones nosotros teníamos un transitorio que

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

era este que ustedes ven aquí, que es la solicitudes de licencia de construcción que ya han sido ingresadas antes de la entrada de vigor del presente plan regulador serán evaluadas con la normativa vigente en el momento de su ingreso. Y existen un requerimiento de requisitos pues no será admitida y si vuelven a enviar documentos después pues tendrían que empezar con la nueva legislación con la nueva regulación si ustedes ya la tuvieron aprobada, eso es lo que dice, sin embargo, a la luz de nuestra experiencia con Santa Ana porque ellos nos hicieron ver un montón de desarrolladores se mostraron preocupadísimos con este transitorio porque dicen que ya ellos pueden tener papeles metidos en el INVU en SETENA y ya empiezan los tramites antes de llegar a la municipalidad y que si hay un cambio en la zonificación y ellos se ven perjudicados pues no es provechoso para ellos verdad puesto que ya empezaron con el trámite, nosotros hicimos un cambio en ese transitorio que le estamos proponiendo que lo incorporen también que es que se reconocerá el tramite iniciado y comprobado como tal de los proyectos que hayan presentado su trámite de aprobación a nivel de planos constructivos en las diferentes instituciones que deben revisarlos previamente a la licencia constructiva municipal según corresponda el tipo de proyectos sean estos el INVU, SETENA, Ministerio de Salud, MOPT, INS y el Comisión Nacional de Emergencias, para efectos de los anteriores la Dirección de Ingeniería de la Municipalidad de Goicoechea creara un registro donde los proyectos deberán inscribirse en el transcurso de los diez días hábiles siguientes a la publicación en el Diario Oficial de La Gaceta del plan regulador, en este caso para que los proyectos puedan inscribirse deberán cumplir con los siguientes requisitos y ahí obviamente ponemos unos de requisitos documentales.

Alonso Zúñiga Elizondo indica, totalmente de acuerdo con lo que mencionabas con el reglamento del INVU que es un reglamento supletorio a la norma local que llega a ser el Plan Regulador totalmente de acuerdo, con este ultimo artículo que estaba viendo sobre este las afectaciones que pueden tener un nuevo plan regulador sobre una propiedad me parecería a mi importante también incluir en las propiedades que hayan tenido un uso de suelo aprobado por lo menos en el último año porque muchas personas y muchos desarrolladores pueden solicitar un uso de suelo compran un lote con las características

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

actual y si se les cambia el plan regulador de un pronto a otro deay si se podrían ver afectados a pesar de que no hayan tramitado nada en el INVU o en SETENA.

Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS manifiesta , okey podemos analizarlo si ustedes quieren incorporar eso podemos incorporarlos nosotros no nos fuimos tan atrás digamos, yo creo que solicitar solo el uso de suelo es muy poco, verdad honestamente a mi criterio, pero esta es una decisión que ustedes tienen que tomar es un transitorio va a regir solo por un año verdad, no creo que digamos con el volumen de trabajo que ustedes tienen y con los cambios que hicimos en el plan regulador más bien muchos convendría acogerse al plan nuevo no al plan viejo a la gran mayoría, porque a diferencia de Santa Ana , nosotros en realidad en algunas zonas de fragilidad fuimos más estrictos que con el plan regulador por eso es que ellos estaban peleando esto, con ustedes es muy diferente más bien nosotros les abrimos muchas posibilidades en la zona del centro entonces digamos podríamos analizarlo si usted me lo solicitan por escrito pero definitivamente no creo que sea un gran problema para ustedes, más bien la gente va a querer acogerse al plan regulador nuevo pero nosotros queremos crear esta transición con este transitorio obviamente para que no haya nadie que se quede ahí atrapado digamos sin necesidad.

Alonso Zúñiga Elizondo señala, si totalmente yo igual creo que el Plan Regulador llega a beneficiar muchas propiedades, pero puede existir la situación de que el viejo más bien pueda beneficiar una propiedad yo también digo que un año porque no se si en otras municipalidades funciona así pero el uso de suelo de nosotros tiene vigencia de un año entonces talvez acomodar esa vigencia con el uso de suelo por el tema de transición.

Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS expresa, si habría que verlo desde el punto de vista legal porque no estoy totalmente seguro que esos derechos de uso de suelo sean lo suficientemente fuertes para defender ese transitorio, pero lo podemos hablar lo voy a hablar con María Fernanda y lo vamos a analizar porque inclusive estos que ya nosotros pusimos, digamos que están ya los consideramos al filo de lo que

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

realmente puede meterse en un transitorio verdad, pero está bien lo podemos analizar. El mapa oficial y el reglamento del mapa oficial, sufrió una restructuración también a la luz de comentarios que hemos recibido de otros planes reguladores y mejoras que hemos incorporado en otros planos reguladores entonces aprovechamos esta oportunidad para hacer también una pequeña modificación en este reglamento entonces ahí hay una restructuración que queremos que analicen con detalle.

Ahora bien, para no alargarme mucho porque eso en realidad son muchas observaciones, pero vamos, voy a conversar con ustedes algunas de las más no son sencillas algunas son sencillas algunas no, talvez de las más instructivas en términos de lo que está sucediendo. Por ejemplo, ellos nos piden aclarar sobre las facilidades comunales y sus ubicaciones en distintas zonas en lugar de su unificación en uno o dos tipos de zonas, básicamente que creáramos una zona de facilidades comunales y nosotros contestamos que se han creado en varios planes reguladores el termino zona institucional para identificar zonas que están o existes propiedades del estado o donde se encuentran instituciones públicas, la zona permie la institución de esta zona permitiría establecer o identificar donde se ubican y la limitación de estas zonas pero esto es puramente indicativo la ley de planificación urbana nos establece características especiales para zona institucional y en teoría de manera más general las personas físicas y jurídicas deben de respetar esas disposiciones o sea no se le puede dar digamos ningún beneficio adicional al que ya le da la ley a las instituciones públicas verdad no pueden dejar de cumplir con la regulación cantonal las instituciones publicas talvez ese sea el punto verdad, explicamos un poquito más eso, nada pueden haber disposiciones del tren nacional y el gobierno lo puede declarar de interés público verdad y ahí pueden digamos que simplificar o evadir algunas de las regulaciones pero digamos que eso es otra cosa, si creemos que no debe de haber una zona de facilidades comunales, nosotros permitimos la mayoría de las facilidades publicas en todas las zonas no prohibimos la escuela en ningún lado, no prohibimos ningún colegio en ningún lado porque sabemos que podemos desarrollarse en muchas zonas, entonces eso es un asunto que hay que dar la pelea en términos de que no es recomendable de tener una zona de facilidades comunales en otras simplemente, bueno esta es la tercera que tiene que ver con eso de las facilidades

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

comunales, por ejemplo el seis en la zonificación nos dice que si la zona del centro de Guadalupe se marcó como comercial central en vez de mixto se busca una gentrificación, verdad espero que por gentrificación ellos estén refiriéndose a la expulsión de los habitantes actuales para reemplazarlos por nuevos usos o nuevos comercios que eso se ha dado en varias partes del país, sin embargo, como dicen ahí esa zona de comercio central es muy similar a la zona que esta vigente desde el 2000 en el plan regulador y nosotros no sentimos que se haya dado una gentrificación apreciable en el centro de Guadalupe ni que esta zonificación la vaya a crear porque en realidad básicamente anda muy parecido en este aspecto entonces eso es lo que estamos diciendo porque si nos parece que ellos sacan conclusiones muy a la ligera con respecto a esto y nos parece que hay que decir las cosas como son.

La otra la siete que ustedes ven ahí están discutiendo de una zona que pusimos el pali de las Américas en la zona de logística y talleres en vez de comercial y básicamente como les conteste ahí también se permiten supermercados en la zona de logística y talleres y además se quedo en la zona de logística y talleres en lugar de la zona comercial porque después del pali es donde esta calle publica y es donde hicimos la separación de las dos zonas verdad entonces en realidad no tiene consecuencia que la zona de logística que el pali se quede dentro de la zona de logística y eso pues también hay que tener claro que si nosotros hacemos cambio en la zonificación pues probablemente entonces tendríamos que devolvernos ahí con SETENA porque ya tiene la zonificación que aprobamos en la última oportunidad esa es la zonificación obviamente que enviamos que ustedes enviaron y es la que se esta discutiendo si hay algún cambio en la zonificación tendríamos que volver por SETENA, pues en realidad no vimos ninguna necesidad de hacer ningún cambio en la zonificación. Por ejemplo, también dice aquí la otra que les quiero revisar muy rápido verdad, se visualiza que no existe una lógica de transiciones entre alturas lo que va a generar islas en el cantón de sectores con edificios altos contrastando con sectores de edificaciones bajas pero sin una visualización aparente planeada para esta transición la cual puede generar problemáticas por trafico local, entonces ellos hablan del problema de altura o de transición de altura, si nosotros les decimos que en realidad si existen transición de altura de este a este porque empezamos

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

con la persona más al oeste 20 pisos en la zona de servicios de comercio y logística, luego pasamos a 10 pisos en comercial central luego a seis pisos en comercial luego a cuatro pisos en mixto y a 3 pisos en residencial, calera y agropecuario entonces vamos de este a oeste transicionando alturas de mayores alturas a menores alturas entonces que el argumento de que no hay transición de alturas pues no nos parece que es apropiado verdad por ejemplo, uno de los muchos que si les dijimos que les dimos la razón y se corrigió el problema por ejemplo que pusimos la zonificación en el mapa oficial y por supuesto que se ve muy lleno no deja ver en realidad las áreas publicas entonces se saco la zonificación del mapa oficial, eso en términos de las observaciones que le hicieron a la cartografía luego vamos a leer algunas de las observaciones en cada reglamento por ejemplo tiene un observación el reglamento de mapa oficial debido a la jerarquía de las vías que especificaba el reglamento de viabilidad quizás no es sencillo de interpretar un artículo que caracterice como el la ley de caminos y su interpretación y nuestro punto es que todo lo que tiene que ver con la red vial realmente se explica en el reglamento de viabilidad entonces pues la legislación toda es una no se puede analizar, realmente los reglamentos independientes de uno del otro porque todos están íntimamente relacionados y eso es lo que contestamos ahí. Luego nos hacen una observación las vías regulaciones artículo 1 las vías proyectadas carecen de justificación técnica se debe de especificar para cada caso la justificación propuesta y bueno ahí le contestamos que evidentemente el reglamento es un documento legal no uno técnico por lo que no es adecuado agregar justificaciones técnicas para cada caso específico, sin embargo, el capítulo uno del reglamento menciona algunas consideraciones específicas para todas las propuestas, entonces ahí hay ya algunas consideraciones no está seguros si es que no leyeron o que es lo que están buscando esto es un reglamento esto no se puede escribir no es un documento técnico, entonces ahí les estamos diciendo que hay que hablar un poquito más con ellos pero definitivamente eso no está en ningún reglamento de ningún lado yo nunca he visto un reglamento de viabilidad donde se ponen a justificar las propuestas, también preguntas que nos parecen poco relevantes por ejemplo las viabilidades existentes en las urbanizaciones obedecen al plano diseño urbanización, por lo que las mismas ya contaban con un diseño aceptado, revisar

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

contenido y corregir en realidad el plan regulador no es retroactivo si la urbanización ya está aprobada puede construirse como esta aprobada no hay ningún problema, los planes reguladores no son retroactivos ahí a veces nos parece que no están dominando eso. Por ejemplo esta del MOP o del Municipio es uno o el otro no ambos y están incorrectos más bien nosotros redactamos mal porque la aprobación de estudios de impacto vial, debe de ser por ambos la Dirección General de Ingeniería de Transito es la que en el país revisa esas cosas y el municipio por supuesto que es el plan regulador del municipio y son las regulaciones del municipio, por lo menos el municipio tiene que decir si estamos de acuerdo con el criterio del MOPT o inclusive podrían apartarse del criterio del MOPT, pero digamos que los dos tienen que estar de acuerdo digamos entonces ahí están algunas de las cosas por ejemplo este artículo 85 último párrafo aclarar muchas de las propiedades existentes frente a franja carril exclusivo de buses existentes de estacionamiento perpendicular o acceso vehicular, no se puede legislar dentro de un derecho otorgado con anterioridad de nuevo el plan regulador no es retroactivo, pues obvio que estos artículos tienen que utilizarse si alguien va a pedir un nuevo permiso de construcción o si va a pedir un nuevo permiso de uso de suelo, no se puede aplicar para lo que ya está, hay muchos muchos ejemplos (...). Con respecto a la publicidad exterior igual ellos mismos nos solicitaron nos solicitaron que quitáramos la publicidad exterior del reglamento y ahí si tenemos que disculparnos porque creo que ya lo habíamos conversado y todo que la publicidad exterior si lo íbamos a pasar por aparte para que no pasara por el INVU pero se nos fue pegado aquí en estos, entonces ya los sacamos ahora si lo sacamos ya no está, entonces publicidad exterior no va a ir al INVU, okey ahí les vamos a dejar el reglamento y ahí ustedes lo aprueban en el Concejo Municipal cuando quieran, les hacen las modificaciones que quieran como ustedes quieran trabajan el asunto de publicidad exterior pero si ya fue removido, por ejemplo en viabilidad, hablan de la ruta sureste de la bomba de Texaco por el Walmart que esta propuesta ya existe y es antigua y pues si nosotros tenemos que decir que existe pero no estaba en el inventario vial de la municipalidad por lo menos no en el que nos hicieron llegar entonces la incluimos como propuesta para que mantenga su jerarquía en la red una vez incorporada al inventario, pero obviamente sería mejor si ustedes la incluyen en el inventario para poder nosotros

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

tenerla. Insisten con la necesidad de las justificaciones técnicas de la propuesta y nosotros insistimos esto es un reglamento no tiene cabida hacer una justificación técnica en este lado ya lo hicimos en las propuestas por eso es que presentamos la propuestas, por eso es que discutimos con la comunidad, los discutimos con ustedes todo ese proceso se llevo a cabo y esta tanto en los diagnósticos como en los documentos en los otros documentos enviados, algunas modificaciones que nos solicitan y quisimos que mejoraran las redacciones que realizaron las modificaciones por ejemplo en el reglamento de construcciones volvimos a revisar la normativa del Ministerio de Salud y de Acueductos y Alcantarillados con la normativa de Bomberos le dimos repasada todavía más intensa y tratamos de mejorar todo que cumpliera con toda esa legislación pero sobre todo en muchas simplemente promovimos nuestras propuestas y recomendamos la legislación referente. Algunas definiciones que querían que nos ajustáramos a los reglamentos de ellos en cuanto no fuera una consecuencia importante en nuestras definiciones nosotros cambiamos las definiciones por las definiciones de los reglamentos de ellos pero muchas veces ellos ni tenían las definiciones que necesitamos tuvimos que mantener algunas de nuestras definiciones verdad entonces para que estemos claros se realizaron las modificaciones la gran mayoría de modificaciones solicitadas se realizaron (indican ejemplos). Nosotros en el reglamento de zonificación primero presentamos y analizamos cada una de las zonas en los considerandos y justificamos cada una de las zonas y luego del reglamento tenemos la definición de cada una de las zonas, pero la definición del reglamento es mucho más concisa que lo que esta en los considerandos, porque el reglamento es un reglamento y los considerandos son para explicar nos dicen que están repetidas, no no están repetidas en los considerandos son mucho más extensas y nos dicen que quitemos los considerandos y dejemos solo el reglamento en los artículos si usted quita los considerandos no explicamos bien hasta esto, entonces dijimos que no que es necesario que estén las dos. Nos piden que usemos las definiciones del reglamento de construcciones del INVU estamos hablando del reglamento de zonificación y el reglamento de zonificación básicamente no tiene una definición que sea necesaria de utilizar dentro del reglamento de construcciones del INVU, por ejemplo esta que tiene que ver mucho con la carta que discutimos al puro principio revisar las

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

disposiciones muchas disposiciones son temas que están en el reglamento de construcciones y no en el de zonificación por ejemplo, porque todas las restricciones urbanísticas ellos quieren verlas en el reglamento de construcciones, verdad porque ellos tienen las restricciones urbanísticas en el reglamento de construcciones porque no tienen un mapa de zonificación no tienen reglamento de zonificación, es lógico en algún lugar había que ponerlas y las pusieron en el reglamento de construcciones pero la ley de planificación urbana dice que las restricciones urbanísticas tienen que estar en el reglamento de zonificación y ahí está, entonces yo no sé a veces siento que están peleando por cosas que no son relevantes y que ni siquiera están en lo correcto, obviamente yo estoy aquí conversando con ustedes en la familiaridad de la municipalidad y no es mi intensión tener este mismo tono con ellos cuando conversemos eso obviamente no le conviene a ustedes ni a nosotros ni a nadie echarse a pelear con el INVU pero es que hay cosas que hay que decir como es que deay la ley dice claramente, si me siguen. Como el uso no conforme artículo 57 induce la confusión acerca del uso no conforme especifico b1 ya que no se permiten uso no conformes nuevos por lo que no se entiende la finalidad de dicha certificación, entonces contestamos efectivamente no se permiten uso de conformen nuevos pero si se permite remodelaciones o mejoramientos de estos usos por lo que es necesario que se cree la categoría para que se proceda otorgar el permiso de construcción ya sea de obra mayor o obra menor porque no se puede aumentar la área de cobertura, no se puede aumentar el uso pero si el edificio necesita una remodelación para seguir en operación tenemos que permitírselas, el uso puede ser no conforme pero no vamos a poner la seguridad humana en peligro porque el edificio necesita una restructuración sísmica, por ejemplo, no los vamos a dejar verdad estas son las cosas que uno dice okey. Luego lo de retiros aquí de nuevo ellos dicen que no cumplen con la normativa nacional del reglamento de construcciones y de nuevo le recordamos que eso no es normativa nacional que es normativa supletoria, además el problema es que el reglamento del INVU es un reglamento general, Goicoechea tiene situaciones particulares muy especificas ustedes saben que en el centro de Guadalupe y en algunas zonas de calle blancos prácticamente no hay retiros todo el mundo esta alineado, porque Calle Blancos y el Centro de Guadalupe existen muchísimo antes de

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

que empezaramos permitir o hablar de retiros en ningún lado, hay cosas que no se pueden aplicar a la realidad de Goicoechea si que nosotros quisiéramos más retiros en todas las propiedades si pero yo no puedo hacer eso en Calle Blancos no puedo hacer eso en un montón de partes del Centro de Guadalupe entonces ahí para que nada más tengamos claro. También por ejemplo esta también los incentivos de altura que pusimos en el Reglamento de Zonificación vienen y nos dicen revisar las condiciones de riesgo ambiental para evitar dotar incentivos en zonas donde pueden tener algún tipo de limitación para el desarrollo pues en realidad solo estamos permitiendo incentivos de altura en la zonas urbanas más densas donde no hay limitación para el desarrollo por eso las convertimos en las zonas urbanas más densas ya se ha analizado en los IFAS, los IFAS se están revisando en Setena verdad entonces son las cosas que uno como que no conecta a veces, no obviamente no estamos permitiendo incentivos de altura en la zona de las zonas de protección ahí no se permiten solo en las zonas más urbanas, se nos quedó la alameda por ahí y bueno obviamente la quitamos no pueden existir alamedas, los juegos infantiles revisar el artículo 63 del Reglamento de fraccionamientos urbanizaciones de aplicación nacional de nuevo en este caso en vez de ponernos a pelear le dijimos está bien ya cambiamos las cosas de juego un poco diferentes a como nosotros las recomendamos pero en este caso la verdad decidimos que esta bien cambiarlo al como se ve en el reglamento nacional.

Esto de los cinco años de renovación es también una cosa que ellos ya nos habían que están con la idea con lo que ellos dicen, les voy a poner lo que ellos dicen (lee lo que indico el INVU), nosotros consideramos que esto es incorrecto verdad pero bueno como les dije aquí esta otra vez la explicación que pusimos en la carta como les dije en la carta solo venia algunas, ustedes ya aquí vieron decenas de decenas aclaraciones que hicimos y bueno creo que esta es la última ya, la demanda de vivienda por ejemplo entonces se ponen analizar los pronósticos de población que hicimos y entonces dicen que nuestros pronósticos no corresponden con los datos nacionales del CCP, no porque nosotros hicimos nuestros propios pronósticos si hubiéramos querido cogemos los datos del CCP pero como escribió Eduardo ahí que fue el que realizo los pronósticos las proyecciones de población que nosotros hicimos incorporan información años posteriores al 2011 mientras

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

las proyecciones del CCP se quedaron en el 2011, nosotros incorporamos información más actualizada y por lo tanto creemos que nuestra proyecciones de población son mejores y por lo tanto las mantuvimos, entonces en síntesis eso es así a muy grande rasgos algunas de las observaciones que ellos hicieron y que nosotros contestamos ahí ustedes en el enlace que le dejamos en la nota pueden descargar todos estos documentos pueden revisarlo con detalle podemos volver a conversar o si ustedes dicen ya estamos listos ya se lo pueden enviar al INVU perfecto nosotros no tenemos ningún inconveniente, solo quería una cosa más antes de terminar y es que le tengo una pregunta a Alonso, porque en algún momento Alonso nos pediste que pusiéramos el bulevar en renovación y nosotros lo hemos estado discutiendo estos días pero resulta que realmente no tenemos un detalle suficiente para crear una zona de renovación con ese bulevar y ponerlo en el reglamento de renovación pero además y entonces si ustedes quieren que lo pongamos en renovación van a tener que ayudarnos un poquito más ahí con la justificación para colocarlo en renovación pero además la pregunta en el fondo es si es conveniente y necesario que en renovación nosotros ya lo pusimos en reglamento de viabilidad entonces lo pusimos el bulevar como una propuesta de bulevar ya está en el reglamento de viabilidad una propuesta de bulevar entonces ya esta plasmado en la regulación propuesta, ahora bien que diferencia crearía meterlo en renovación bueno para empezar en renovación solo tendría vigencia de 5 años espero en realidad renovación no es la herramienta más apropiada en este caso porque la vía ya es cantonal es una vía pública que la municipalidad en realidad puede tiene que ponerse de acuerdo con la Dirección General de Ingeniería de transito y todos los analices y estudios que hay que hacer pero en buena teoría no necesita de renovación urbana para hacer el bulevar entonces recomendamos que la pongamos en el mapa de viabilidad como propuesta y no incluirla en renovación porque si la incluimos en renovación tenemos que hacer el cambio de renovación incluir hacer un análisis más detallado para renovación para incluir esa zona en renovación y además pues no da un beneficio real para la municipalidad al menos que ustedes quieran además de crear el bulevar expropiar algunos pedazos algún lado enfrente al bulevar para en ese caso probamente sería una buena idea meterlo en renovación pero lo si lo que queremos es la calle que ya la calle es municipal pues no

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

vemos ninguna ventaja en este punto ponerlo en renovación pero bueno ustedes nos dirán que quieren hacer es decisión de ustedes y ver como ahorita ahorita no está en renovación porque si ustedes lo quieren incorporar tendríamos que crear las justificaciones y hacer un análisis un poquito más detallado.

Alonso Zúñiga Elizondo indica, bueno si Jonathan ayer que Darío me llamo en primer instancia pensamos en ponerlo en renovación pero como vos decís creo que ahorita esta igual una zona comercial no es que la renovación llegue a hacer todo un cambio en la zona sino que lo que se va a hacer es ampliar hacer un bulevar dejar un carril digamos y ampliar unas aceras como para mejorar la movilidad peatonal entonces si considero yo que ya pensándolo un poco más con calma no es necesario meterlo dentro de reglamento de renovación pero si dentro del reglamento de movilidad y como decís deay si si el reglamento de renovación tiene una vigencia de 5 años que es así como yo lo entiendo también nos serviría más que fuera a partir desde que entra en vigencia pero a lo que yo entiendo son 5 años de vigencia que tiene el reglamento de renovación urbana y a nosotros ahorita tenemos un proyecto planteado para dos cuadras de este bulevar pero la segunda etapa o la tercera etapa no sabemos cuándo va a hacer entonces si meterlo en un reglamento de renovaciones podría enredar un toque el asunto con la zonificación que esta propuesta ahorita para una zona comercial con el reglamento de comercio al aire libre para mi queda más que suficiente el cambio que se le quiere dar a la zona porque la finalidad nuestra es hacer ese cambio como atraer un poco más de gente, hacer la conexión entre el parque centenario y la feria pero si realmente meterlo en renovación no va a llegar a ser un cambio drástico digamos con respecto a lo que se quiere.

Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS manifiesta, no no Alonso a nosotros personalmente todo el equipo cree que es una excelente día el bulevar no enredemos nosotros creemos que es una muy buena idea pero yo creo que es más sencillo aplicarlo a través del reglamento de viabilidad ponerlo ahí como propuesta de bulevar y listo ustedes ahí van desarrollando a como ustedes van avanzando y no tienen prisa de nada digamos no se les va a acabar los cinco años de nada porque es solo una propuesta no

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

esta en renovación entonces ustedes si gustan lo dejamos así pero bueno ahí están ustedes tienen todos los reglamentos, tienen todas las revisiones si ustedes quieren echarle una revisada pues por supuesto ustedes son los que tienen que enviar estos documentos y son ustedes los que al final los que tienen que encargarse de aplicar esto de aprobarlo y aplicarlo, aprobarlo los miembros el Concejo Municipal y ustedes técnicos aprobarlos entonces pues nosotros aquí se los dejamos, si obviamente yo creo que a todos nos interesa aprobar rápido esto, entonces ustedes decidirán como quieren proceder yo sugeriría que ustedes le dieran una revisada rápida y si no ven nada así muy grande que tengamos que hacer que lo envíen de una vez al INVU recuerden que esta no es la ultima oportunidad de hacer cambios después viene la audiencia pública y íbamos hacer cambios nuestra experiencia es que imposible que el Plan Regulador salga a audiencia publica como entro eso rara vez sucede no nos ha pasado a nosotros no nos hemos topado con ningún caso ha sucedido aquí, entonces yo creo que todavía hay una actividad ahí, si realmente queremos avanzar rápido por favor lo revisan rápido y mandárselo al INVU tan pronto como sea posible, sin tener ese miedo de que se vayan a poder cambiar cosas, el INVU hizo esa revisión como acaban de ver y ay ustedes han visto otros reglamentos tampoco es que aquí no hay ninguna sorpresa yo les sugeriría eso pero bueno hasta aquí llega mi participación si tienen alguna duda o consulta extra con muchísimo gusto pero ya ustedes digamos que esta la bola del lado de ustedes.

Alonso Zúñiga Elizondo señala, con respecto a las observaciones la cantidad me parece normal y digamos hay mucha observaciones que son de fondo igual o lo que hemos visto ahorita porque yo hasta ahorita veo las observaciones y no veo que sea una situación trágica tampoco verdad, por ese lado esta bien pero si tengo una duda muy concreta con respecto a los poderantes urbanos que el INVU ya aprobó el protocolo para la limitación de poderantes urbanos nos va a dar o ahorita que el plan regulador este aprobado nos va a dar las pautas para hacer los fraccionamientos y un poco lo que son zonas de antejardín siempre y cuando en el cuadrante urbano se pueda eximir del ante jardín. Con la propuesta nueva del Plan Regulador me parece que no están delimitados los poderantes urbanos, es necesario delimitar poderantes urbanos con esta propuesta nueva o

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

solamente con la zonificación ya llega a hacer suficiente con los reglamentos que tenemos ya llega a hacer suficiente o si llega hacer necesario esta delimitación de poderantes urbanos.

Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS expresa, vamos por partes número uno lo de los retiros no tiene nada que ver, porque ustedes ya tienen un plan regulador vigente y el plan regulador vigente tiene los retiros lo que ustedes necesitan de los cuadrantes en realidad la definición de cuadrante urbano es utilizada para definir cuando hay fraccionamientos si deben o no deben ceder, eso es todo, yo ahorita perdonen pero no recuerdo eso normalmente nosotros lo ponemos en el reglamento de fraccionamientos y urbanizaciones porque son los fraccionamientos y las urbanizaciones las que ceden pero si están dentro del cuadrante urbano no ceden entonces la definición de cuadrante urbano es realmente útil para determinar si ceden o no ceden según el artículo 44 de la ley de planificación urbana, entonces yo creo que si debe de estar déjenme revisar un momentico, debe de estar en el reglamento de fraccionamientos pero la verdad ahorita me esta fallando la memoria pero si no hay que ponerlo y mandárselo al INVU, claro porque el INVU tampoco reclamo eso así que.

Alonso Zúñiga Elizondo indica, creo que, si vienen en algunas partes la definición, pero no está delimitado.

Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS manifiesta, Yo me acuerdo que nosotros lo discutimos y había un mapa, pero puede ser que se nos haya escapado y no la hayamos puesto, está definido área previamente urbanizada cuadrantes de ciudad y creo que ya nosotros tenemos el mapa si eso ya esta puede ser que accidentalmente no lo hayamos puesto en el PDF pero si ya esta definido.,

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

Alonso Zúñiga Elizondo señala, okey voy a revisar porque talvez el ultimo PDF del reglamento de fraccionamiento esta entonces voy a revisar el que tengo y si no te diría que me lo envíes.

Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS expresa, revísate el que tenemos aquí y si no lo tenes mañana te lo paso con el mapa ose mañana los modifico porque debería estar el mapa de cuadrantes urbanos, lo están viendo, todo lo que esta en morado es el cuadrante urbano todo lo amarillo es área previamente urbanizada y lo que esta en blanco es área previamente no urbanizada. No es área de expansión, dice área que no es previamente urbanizada, o sea, si alguien desarrollo una urbanización aquí por ejemplo, eso es área previamente no urbanizada a pesar de que están en Purral por la forma de la zona aquí si desarrollan algo tienen que darme sesión, aquí en el centro de Guadalupe no hay sesión de parques, si tiene que hacerme unas calles para el desarrollo tienen que darme las calles pero no me hacen sesión para parques y áreas verdes.

Manuel Vindas Durán indica, yo quería quería hacer la consulta y llamado sobre todo a Andrés en el sentido de la cuestión de las vías verdad si tiene alguna observación obviamente ahora mismo le puedo compartir todas las observaciones inclusive a Gustavo Herrera que también esta no me di cuenta si Mario Iván logro conectarse pero en fin teniendo Alonso allí ellos se comunican muy bien y luego a nosotros del Concejo y asesores nuestros porque probablemente vamos de aquí al viernes vamos a dar chance para revisar estas observaciones de acuerdo a lo que nos ha expuesto Jonathan lo que procuramos compañeros y todos los que están acá con esta reunión es precisamente oír pues de manera resumida lo que se está por presentar a INVU de manera de boca de Jonathan y aprovechar en primera instancia yo entiendo que va a hacer un poco lento revisar ciertos aspectos ahí sobre todos los mencionados con cierto énfasis por Jonathan pero para darle las observaciones o las consultas respecto a lo plasmado de manera que podemos hacer algo así relámpago de aquí al viernes y podamos verlo inclusive en la municipalidad en estos días de ser necesario llamar a Jonathan en algún momento

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 14 de marzo de 2023

todavía a solventar algunas consultas Jonathan yo quisiera saber de parte de todos nosotros si usted está disponible esta semana en la oficina para poderlo llamar en alguna oportunidad adicional a las consultas que hemos hecho.

Jonathan Agüero Valverde, Coordinador ProDUS manifiesta, claro no hay ningún problema me pasa un mensaje y ahí nos ponemos de acuerdo.

No hubo más observaciones. Finaliza la reunión.

Manuel Vindas Durán
Presidente

Kevin Mora Méndez
Secretario