COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS

ACTA SESION EXTRAORDINARIA # 12

En reunión extraordinaria celebrada el 08 de julio de 2021 con la presencia de Carlos Calderón Zúñiga, Presidente, Lilliam Guerrero Vásquez, Carolina Arauz Duran, Manuel Vindas Duran, Lic. Rafael Ángel Vargas Brenes, Alcalde Municipal, Lic. Álvaro Salazar Castro, Director Jurídico, Mario Iván Rojas Sánchez, Director Ingeniería y Operaciones, Lic. Mariano Ocampo Rojas y como Asesor Herbert Blancos Solís, mediante la aplicación Zoom, se conoció:

El Presidente de la Comisión manifiesta, damos inicio a la reunión relacionado al tema del expediente de Kamir, básicamente la reunión es porque tenemos este gran expediente ya de hace casi 10 años y hay un informe de Auditoria relacionado a este caso al cual me voy a permitir leer las conclusiones y posterior podemos ir viendo algunos oficios relacionados, pero están pidiendo rendiciones por parte del Concejo Municipal y creo que también de la Administración Municipal, entonces, voy a proceder a leer las recomendaciones y a partir de ahí que inicie la discusión.

El Presidente de la Comisión da lectura a las conclusiones para que pongamos atención del informe de Auditoria que esta por años, dice lo siguiente:

3. CONCLUSIONES

3.1 El Concejo Municipal desconocía el proyecto urbanístico y debió haberlo conocido y aprobado en su momento ya que más adelante, ese órgano colegiado iba a tener que recibir mediante el acuerdo correspondiente sus áreas públicas, entre ellas juegos infantiles, parque y área comunal.

3.2. El proyecto de la urbanización Kamir no se tramitó ante el INVU. La Dirección de Ingeniería y Operaciones no debió haber visado planos de esta urbanización, hasta tanto el desarrollador cumpliera con ese requisito de autorización y visado.

3.3. No se le debe solicitar al desarrollador del proyecto de la urbanización Kamir que cambie la ubicación de los lotes que fueron planeados entregar como zonas verdes desde el inicio a la Municipalidad de Goicoechea, como áreas públicas, ya para esto existe un diseño de sitio que fue aprobado y visado el 25 de marzo de 2011 y se convirtió en el mapa oficial de la urbanización y ahí constan los lotes que según diseño tendrían naturaleza pública; se debe exigir esas mismas propiedades que sean las que pasen a ser municipales, por tanto no se requiere un mosaico catastral como tal, porque el diseño de sitio de las calles aprobado cumple esta función.

3.4. El Concejo Municipal debe autorizar el procedimiento necesario y adecuado para recibirlas áreas públicas cuanto antes, por lo que deberá haber un criterio legal que permita buscar la forma idónea para hacerlo y no tener que privar a los vecinos de la urbanización Kamir que gocen de un derecho de tener áreas públicas para el disfrute comunal y más aún, prevenir que en esas áreas se desarrollen a futuro proyectos privados porque nunca fueron cedidas oficialmente al municipio. De ser necesario, se podría pedir criterio también al INVU como institución rectora en el tema de urbanismo nacional sobre algún tema en específico para respaldar criterios.

4. RECOMENDACIÓN

De conformidad con las competencias asignadas en el artículo 12 de la "Ley General de Control Interno, Nº 8292", se emiten las siguientes recomendaciones,

las cuales deberán estar debidamente cumplidas en los plazos conferidos para tales efectos y que cuentan a partir de la fecha de recibo de este informe.

Para el cumplimiento de las recomendaciones, deberán dictarse lineamientos claros y específicos y designar puntualmente los responsables de ponerlos en práctica, por lo que estas instrucciones deberán emitirse por escrito y comunicarse formalmente, así como definir los plazos razonables para su implementación, de manera que la administración activa pueda establecer las responsabilidades respectivas en caso del no cumplimiento de éstas.

Además, el órgano o funcionario a quien se gira la recomendación será el responsable de su cumplimiento, por lo cual deberá realizar las acciones pertinentes para verificar que los funcionarios subordinados a quienes se designen su instauración, cumplan con lo ordenado dentro del plazo que se les otorgó.

Esta Auditoría se reserva la posibilidad de verificar, mediante los medios que considere pertinentes, la efectiva implementación de las recomendaciones emitidas, así como de valorar la aplicación de los procedimientos administrativos que correspondan, en caso de incumplimiento injustificado de tales recomendaciones.

4.1. A la Alcaldía Municipal y al Concejo Municipal

4.1.1 A partir del recibo de este informe, retomar de forma inmediata, la discusión del tema de recepción de áreas públicas de la urbanización Kamir, involucrando a nivel administrativo las dependencias Técnicas y Jurídicas Municipales como la Dirección de Ingeniería y Operaciones, Censo y Catastro, Gestión Vial y Dirección Jurídica según sea necesario y a nivel político la Comisión de Obras del Concejo Municipal y su asesoría Jurídica, de manera que se defina un criterio legal adecuado para establecer un procedimiento razonable que norme la recepción definitiva de las áreas públicas de la urbanización Kamir, con el fin de no privar a los vecinos de esta, de tener áreas públicas para el disfrute comunal.

El Presidente de la Comisión expresa, este es el informe que da la Auditoria Municipal, posterior también, eso fue en enero, posterior también hay informe de la valoración de riesgo que hizo la Comisión Nacional de Emergencias en la Urbanización Kamir en Mata de Plátano que dentro de una de sus conclusiones dice lo siguiente:

El Presidente de la Comisión indica, además tenemos un oficio que había dado Andrés de la Unidad de Gestión Vial hablando sobre, el 05 de marzo del 2020, indica:

"El acceso a la Urbanización Kamir según el plano catastro Número 1-182152-2015 tiene un derecho de vía de 5.12 m, y según inspección realizada a la zona dicho acceso no cumple con lo establecido en el reglamento para el control de fraccionamientos y urbanizaciones. otro aspecto a señalar es que las aceras de dicha urbanización en su gran mayoría miden 1.10 m y la acera del sector Nor-Oeste presenta obstrucciones del paso en algunos casos afectando incluso la calzada.
Por lo tanto, esta dirección NO recomienda recibir dicho acceso a la urbanización hasta no cumplir con lo establecido en el apartado III.2.6.4 del reglamento antes mencionado respecto a las dimensiones para calles terciarias".

El Presidente de la Comisión indica, y luego tenemos un informe de don Mario y Andrés Campos, relacionado a, bueno como a las dimensiones digamos de las calles, las dimensiones de las calles internas de la Urbanización Kamir, verdad, don Mario nos podría adentrar en el tema y bueno no sé si gustan que lo leamos, es un poquillo extenso, o entramos en la discusión y que talvez expliquemos.

La Regidora Propietaria Carolina Arauz Duran señala, de hecho, ahí el relleno dice que no cumple con las áreas mínimas, es la recomendación de Ingeniería igual Mario lo puede explicar.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, yo siento que tenemos tres situaciones, una son las áreas verdes, esa es una, otra es toda la parte de la cautela ecológica o como es que se llama, la parte ambiental, la zona de reserva, la protección de río, que está ahí un poco relacionado pero bueno, dos temas, y el ultimo es el acceso a esa urbanización, verdad, entonces, yo creo que eso es maso menos, las cosas que los vecinos están peleado, esas tres, entonces, diay podría ser que resolvamos una y las otras no las podemos resolver, no sé pero yo creo que tenemos que tratar de forma, digamos, el ingreso es una y la zona de parque y facilidades está involucrada con la parte ambiental porque se supone que ahí se traslapa ese tema, entonces, yo no sé Carlos por cual empezamos.

El Presidente de la Comisión expresa, yo diría que, por la zona de ingreso, en realidad es como la más compleja, lo que si podemos hacer es como vamos levantado la mano y vamos apuntando para que, recuerden hablar duro para que quede en la grabación por fa, empezaría don Mario.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, primero que todo algo que debemos dejar claro es que no es una urbanización, porque en el texto de la Auditoria reitera muchas veces urbanización no sé con qué sentido y todos los informes nuestros han aclarado que no es una urbanización, entonces, ya eso implica que una urbanización tiene que ir al INVU, una lotificación frente a calle publica no va al INVU entonces ahí cambia un poquito desde el origen, el procedimiento, verdad, entonces, eso tiene que quedar claro porque, entonces, si es una lotificación a como es, no existe un procedimiento típico urbanístico que ahí

si va el Concejo Municipal para efectos de recepción de obra pública, este proceso de lotificación se inicia según los archivos que he revisado desde el 2009 y se finiquita en el 2011, yo creo que no estábamos aquí ninguno de los que estamos acá, entonces, se hace un visado de planos porque técnicamente los profesionales que estaban al frente en ese momento consideraron que las obras que estaban destinadas a ser públicas como las calles, pues lo que era el acondicionamiento de obra pública que básicamente lo único que había era un play que todavía esta era suficiente como parte en este caso del 10% que aunque sea lotificación tiene que darse al dominio público, verdad, ese 10% inicialmente yo revisando los planos, quiero debatir con lo que dice la Auditoria de que ya había un diseño de sitio, pues yo creo que si existe una distribución geométrica del proyecto urbanístico, pero que no podría llamar mapa oficial porque no establece las naturalezas de los lotes como tal desde el inicio, para que sea un verdadero mapa oficial debiera de venir claramente un nombre que se yo AREA DE JUEGOS INFANTILES, o ZONA DE PARQUE, entonces, a nivel de registro ya se inscribe ese terreno con ese nombre lo que le da ya una protección como un bien demanial, el problema es que la mayoría de estos terrenos que estaban dispuestos para ser públicos no se crearon bajo una protección de naturaleza pública, inclusive, la mayoría dice para construir, o sea, son activos en estos momentos del propietario, esa falta de naturaleza pública impide establecer que tengamos y Álvaro me va corregir un mapa oficial donde con base al mapa oficial nosotros y el artículo 43 y 44, podamos hacer posesión, porque si en el mapa oficial no viene naturaleza pública nosotros no podemos ejercer posesión ni administración de esos bienes, siguen siendo activos, por más buena voluntad que haya de donarlos todavía no tenemos la jurisdicción para actuar sobre ellos, entonces, con respecto a lo que es esos terreno que fueron dispuestos para hacer ser públicos inicialmente y con los recuentos yo creo que algunos informes que ya he hecho señale que se superaba con creces el 10% que tenía que cederse, no obstante, sabemos que es una topografía muy difícil, el problema no se resuelve

ahora, se debió haber resuelto en el 2011, porque ya desde el 2011 se dio a entender de que esos eran los terrenos que iban a ser zonas públicas, en estos momentos la dificultad es que ya no se puede hacer ningún canje, ya los terrenos fueron distribuidos como tal, desde el 2015 que yo conozco el caso, hemos tratado o se ha tratado de ver como se normaliza esta situación, porque se pretendió acondicionar esas zonas públicas, pero lo que se descubrió es que no se podía generarle o asignarle algún recurso por parte de los síndicos porque no tenían naturaleza pública, tan es así que llego un momento en que las cuadrillas de chapea que hacían la limpieza a estos terrenos porque por años se hizo limpieza no se 3 o 4 años, se dio la indicación que no se podía seguir haciendo la chapia porque no tenían los terrenos, ni naturaleza pública, ni estaban en un mapa oficial como terrenos públicos, o sea, la municipalidad no estaba vinculada a esos terrenos como si tuviera algún tipo de jurisdicción con base en el artículo 43 y 44 que da la posibilidad a la Municipalidad de tener dominio aunque el nivel de registro no esté inscrito, verdad, nosotros nos pusimos en contacto con el desarrollador desde el 2015 y nuestra insistencia es que él tenía que entregar eso a la Municipalidad y cuando uno llama entregar es que es la única forma que se puede hacer, porque para que el terreno pueda inscribirse a nombre de la Municipalidad, la Municipalidad tiene que aceptar la recepción de los mismos, creo que el proyecto se presentó tres veces al Concejo Municipal y creo que hasta la tercera hubo como una interpretación que parecía que ya se había otorgado algún tipo de posibilidad de recibir los mismos, ahorita, pues, estamos en esta discusión, planteando si se puede recibir o no, con respecto, ese es el primer punto que tocabas doña Lilliam relacionado a las obras públicas, la zona de ingreso ya existía antes de que el proyecto de lotificación se llevara a cabo, ya existía, yo no siento que acá sea un problema del municipio, porque eso si esta con naturaleza, ya inclusive de planos, naturaleza pública y pues yo creo que no debiéramos meternos más allá, porque si nos centramos netamente en lo que es el proyecto, que yo le llamaría residencial Kamir, esa parte de acceso no corresponde al

proceso constructivo ni de permisos relacionados al lote de adentro, esa era el acceso que tenía esa propiedad para ese momento, para mí no es vinculante con el proceso del residencial Kamir.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, yo en esto tengo, estoy completa y absolutamente llena de dudas, verdad, porque es muchísima información la que tenemos al respecto, por ejemplo, Mario Iván usted dice que eso fue una lotificación, pero, sin embargo, si yo veo la ley de planificación urbana el artículo 6 me define dos tipos de fraccionamientos, UNO DICE QUE EL FRACCIONAMIENTO SIMPLE, FRACCIONAMIENTO DICE ES LA DIVISIÓN DE CUALQUIER PREDIO CON EL FIN DE VENDER, NEGOCIAR, REPARTIR, EXPLOTAR O UTILIZAR EN FORMA SEPARADA LAS PARCELAS RESULTANTES, después, bueno, digamos, ese es para no leerlo todo y después dice FRACCIONAMIENTO CON FINES URBANISTICOS TODO AQUEL FRACCIONAMIENTO REALIZADO FRENTE A CALLE PUBLICA EXISTENTE, lo primero que hicimos fue declarar calles publicas lo que no era calle publica, verdad, ahí lo hicimos, entonces, ya ahí calle publica, ahí estamos, UBICADO FUERA DEL CUADRANTE URBANO CUYA SESION DEL AREA PUBLICA DEL 10% CUMPLA CON AREA IGUAL O MAYOR A 90 METROS CUADRADOS, TODOS AQUELLOS FRACCIONAMIENTOS QUE GOCEN DE 8 LOTES O MAS Y CUYA SUMATORIA SEA IGUAL O MAYOR A 900 METROS CUADRADOS SERAN VISADOS POR EL INVU Y LA MUNICIPALIDAD, entonces, eso me queda la duda, yo estoy absolutamente llena de dudas con ese tema, entonces, yo siento que aquí, yo lo que he sentido, eso era una finca, y voy de una vez al acceso, tiene frente a calle publica un acceso de 5 metros y algo, verdad, entonces, se abren calles publicas adentro de 10 metros, verdad, entonces, puedo, es una pregunta, puedo yo abrir calles publicas terciarias que serían esa, cuando el acceso no es ni calle terciaria, puedo?., el único acceso que tiene a esa calle terciaria es algo que ni siquiera ahí dice, podríamos decir que es una calle no

clasificada, puedo yo?. Declarar calle publica terciaria cuando el único acceso que tengo es una calle no clasificada?., o sea, pregunto.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, dirigiéndome nada más a lo que es el acceso, si fuera un proyecto urbanístico que implica la creación, la apertura de vías verdad y que tiene que ir al INVU, es muy probable que no lo avale, verdad, todo proyecto urbanístico primero va al INVU y prácticamente que llega al municipio a que sea avalado o ratificado el aval del INVU, cuál es la diferencia con un proyecto urbanístico, implica los planos de las tuberías, el alumbrado público, el alcantarillado, todo lo que es infraestructura pública, verdad, que no solo es una distribución de sitios, sino también son planos constructivos, nosotros estuvimos buscando en fotografía aérea para ver desde cuando databan las calles como tales y es importante que Alonso ahora participe que es nuestro topógrafo, estuvimos viendo que desde el 2009, verdad, habían unas calles, yo no le puedo decir que había antes de eso, si eran callejones internos de la finca o, yo lo desconozco, porque no pudimos encontrar en la fotografía aérea más antes que eso, pero en el 2009 habían unas calles bien definidas, Alonso, pero ahora están asfaltadas.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, o sea, eran calles definidas, pero no eran calles públicas, perdón, talvez ese dato las calles publicas según esto fue en el 2011.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, me gustaría darle la palabra en este aspecto a Alonso.

El Topógrafo Municipal manifiesta, el Reglamento de Fraccionamientos tuvo una modificación este año, verdad, anterior a este reglamento el reglamento anterior definía dos tipos de fraccionamientos, verdad, fraccionamiento simple y

fraccionamiento con fines urbanísticos, fraccionamientos con fines urbanísticos era efectivamente cuando había apertura de calles, verdad, ahora el reglamento nuevo tiene como una parte intermedia, verdad, que ya cuando existe una calle y se van hacer tantos lotes, ahí si existe esa cesión de lotes de lo que hablamos de los 8 lotes, anteriormente esa parte no estaba reglada, en el 2011 no, porque el reglamento es del año pasado, verdad, ya entro en vigencia en junio, tradicionalmente lo hicieron por eso, porque la gente era muy mañosa, entonces, agarraban una calle larga tiraban 15 lotes y no tenían que ceder porque no habían apertura de calles, entonces, ahí es todo ese intermedio, porque cuando hay apertura de calles tiene que ir al INVU con todo el sistema pluvial, con todas sus características, entonces, no podemos decir que aplicaríamos el reglamento nuevo si la calle no está en esa normativa, ahora bien, si, con lo que vimos en la fotografía aérea con todos los antecedentes si había una calle constituida o por lo menos una trocha trazada.

El Director de Ingeniería y Operaciones manifiesta, en el 2011 se vio que se asfaltó, pero lo que había era como un lastreado se veía, bueno las fotos están en google earth.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, perdón, pero en una finca privada puede haber todas las calles que yo quiera, a pura pala puedo abrir el campo, pero empezaron hacer calles públicas en el momento que visaron el plano, ahí fue, anteriormente hicieron calles privadas y la hicieron para caminar o para pasar la carreta o para lo que fuera, digamos que no era asunto nuestro.

El Director Jurídico indica, le voy a poner un ejemplo, usted conoce el auto mercado de Santo Domingo de Heredia, ahí tienen una calle al costado oeste, yo me crie en Santo Domingo, esa es la calle de entrada al cafetal de los Tournon, precisamente, todo esa finca era de los Tournon, y cuando hicieron esa

urbanización todo lo que esta hasta llegar al más por menos en la entrada de Santo Domingo, (no se entiende audio) y ahí en eso, kalinche intento, en la primera instancia fue, a principio de los 2000 lotear todo eso para venderlo, pero en aquel momento dijo que no tenía la plata para desarrollar, y esa fincha estuvo así hasta el 2009, hasta que apareció este muchachito Rony Robles y se asoció, hicieron una sociedad que se llama Kamir y comenzaron con todo eso.

El Alcalde Municipal indica, debemos resolver si entendemos que eso no es una urbanización sino un residencial frente a calle publica, para poder continuar, porque esa es decisión que debemos tomar es el kit del tema, no existe otra más, las dudas doña Lilliam en función de cuando se declaró calles públicas, si había o no un callejón anteriormente, si en el mapa de Moravia se puede visualizar, verdad, son muy válidas, pero si al final de cuentas la Comisión llega a concluir de que el fraccionamiento no fue frente a calle publica diay ya de ahí en adelante tenemos un situación muy particular por resolver en el dictamen o en la última recomendación, que incide después en como recibir o no las áreas comunales que tanto ha dicho el Auditor y la Defensoría, porque pudo haber existido o no porque no estábamos ningunos aquí, solo esos datos que tenemos, verdad, de las dudas, una interpretación talvez no muy apegada a Ley de Fraccionamientos, pero al final de cuentas se ha venido insistiendo en que este municipio le resuelva a los vecinos el tema de las áreas a las que tienen derecho, verdad, eso ha sido una constante de la Auditoria y de la Defensoría, como lo vieron, diay yo no lo sé, quieren investigar, no lo sé, y echarse para atrás esa es otra historia, pero que va hacer la Municipalidad con respecto a la restricción a la que tienen derecho los vecinos que compraron ahí a que el municipio reciba esas obras les de mantenimiento y las calles que es la otra parte entre comillas, lo que hay ahí, es una decisión que es la que hace rato la Defensoría y el Auditor vienen indicando, y ahí es donde entonces al final de cuentas hay que aterrizar independientemente si eso nos pareciera que estuvo incorrecto, correcto, fuera del reglamento, no fuera

del reglamento, porque si no es seguir pateando el balde, si no decidimos recibir o no recibir van a tener siempre a la Auditoria y a la Defensoría diciendo ese es un problema municipal, pero los vecinos no tiene la culpa de vivir ahí con el consiguiente problema de que las áreas que quedan como dice Mario Iván ya no hay ni para cambiar un lote, son áreas hasta un poco complicadas que están ahí en el entorno, verdad, difíciles de acondicionar también, pero cuando yo llegue me encontré un acuerdo del Concejo Municipal un poco extraño, diciendo que era importante recibir pero nunca comunicado al dueño de la propiedad o al desarrollador de eso, fue por eso que después le preguntamos que si estaba dispuesto siempre a ceder las áreas, y que nos dijera a esta altura después de tanto tiempo que estaba siempre dispuesto a ceder ese 10%, claro que nos encontramos que ese 10% reitero talvez no es un área muy agradable, pero es lo que existe en la realidad en el terreno, nos gusta, no nos gusta, pero tenemos que tomar una decisión, porque en un momento dado tenemos que responderle a los vecinos la decisión final que queramos tomar, verdad, de una situación que diay como yo le dije a Carlos y otras que se puedan presentar, y nosotros tenemos que analizarlas, diay no éramos actores en ese momento, pero si la presión ahora de resolver hacia el interés de los vecinos que son los que han presionado fuertemente y verdad yo estuve en una reunión con ellos en su momento y tenido algunas conversaciones con ustedes también, y hay un grupo que es muy tranquilo hay 2 o 3 que son más difíciles pero al final yo entiendo que todos buscan que el Concejo y la Municipalidad, la Administración tomen la decisión de sentirse parte de ser atendidos, pero recibimos eso no está en las mejores condiciones, bueno que hace la Municipalidad para ayudarles a mejorar esa condiciones de esos terrenos, el día de mañana terrazas, hacer un muro o hacerles un play, o sea, los vecinos esperan una decisión nuestra en función de que talvez no lo es lo mejor pero poder ser atendidos por la Municipalidad, es mas en un tiempo creo que no estaban ni entrando a recoger basura, luego que entren, porque al final de cuentas que tienen que ver ellos que si la calle se dio bien o mal

o que, verdad, entonces, tuvieron que entrar, en otro tiempo entonces se dio la orden no entren a chapear y ahora que yo regrese entren a chapear que culpa tienen ellos, verdad, pero en el plano del mapa principal o el plan maestro dice también parques si mal no recuerdo, bueno siempre hay que dejar el 10% sea o no sea residencial o urbanización siempre.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, Mario Iván nos dijo ahora que en eso ahora en un momento tiene naturaleza pública, porque yo dejo un 10% y ya lo declaro naturaleza pública.

El Director de Ingeniería y Operaciones manifiesta, no hay un diseño de sitio del proyecto como tal que se llame diseño de sitio para establecer la naturaleza, es que el diseño de sitio lo que hace es como reservar el nombre que va tener el terreno que va ser parques, que va ser.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, porque ahí dice donde se visaron las calles dice Municipalidad de Goicoechea, es lo que dice.

La Regidora Propietaria Carolina Arauz Duran indica, yo iba comentar algo del informe que presento Mario a la Comisión, que era sobre lo mismo que estaba diciendo Fello, que eso es un dato muy importante y sobre eso va ver que tomar una decisión, porque por ejemplo aquí pone Mario y Andrés que HACIENDO El ANALISIS DE FRACCIONMIENTO HABITACIONAL EL CUAL CUENTA ALREDDOR DE 35 UNIDADES HABITACIONALES DE 51 LOTES SEGÚN EL PREDIAL MUNICIPAL DE PLANOS CATASTRADOS EL DERECHO DE VIA DEL PROYECTO ESTARIA EN LA CATEGORIA DE VIAS TERCIARIAS DE USO RESIDENCIAL, ESO SEGÚN EL ARTICULO 92 DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES, y ahí dice puntualmente los requisitos para que sea una vía terciaria, entonces, que para tener el derecho de

vía tiene que tener el 8.5 de ancho, estas tienen más, en el informe lo dice, entonces, que hacemos a partir de ahí con esta información es de uso residencial, terciarias, como hacemos para darles una solución a los vecinos.

El Director Jurídico indica, como dijo Alonso la normativa que regía, que la persona que desarrollo eso sabia todas posibles para evadir algunos requisitos y como los conocía, bueno, como dice Mario, lo hizo a través de la segregación a través de su propio dueño, como lo hizo a sabiendas que no tenían que abrir calles, porque en el entonces vigente el Reglamento de Fraccionamiento y el Reglamento de la Ley de Construcciones si se lo permitía, es hasta ahora que se vienen a imponer estas cosas que incluso es muy criticado, tenemos un foro de Directores Jurídicos, y con estas nuevas normativas del INVU que se pretende sacar % a toda lotificación y lo que va pasar es que las municipalidades van a tener (no entendí) y cuando el papá segrego dos lotes para darle a los hijos va tener que dar un parque de 25 metros cuadrados, así va quedar autorizado, y todo es para que usted tengo que ir al INVU hacer el visado en el INVU y pagar 70 mil colones por cada visado, en fin, no tenían obligación legal de ceder de conformidad con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, tampoco se configuraron los usos públicos y la demanialidad de los bienes, porque al no haber un mapa oficial aprobado por el INVU o por la Municipalidad como lo dice la Procuraduría, no nace a la vía jurídica lo que se llama la demanialidad, o sea el destino del uso público para que quede cubierto por el 269 del Código Civil y por el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, a mí me parece que entiendo lo que dice el informe de la Auditoria es que los procedimientos no fueron quizás los más correctos pero en el informe no, en el informe del señor Auditor, no hace alusión a ninguna ilegalidad y en ese 3.4 dice EL CONCEJO MUNICIPAL DEBE AUTORIZAR EL PROCEDIMIENTO NECESARIO ADECUADO PARA RECIBIR LAS ÁREAS PÚBLICAS CUANTO ANTES, es lo que yo dije ahora, ahí está agárrelo, agárrelo antes que el señor, le sale un buen negocio, cual es la forma

idónea, bueno, el señor vendrá y lo ofrecerá al Concejo Municipal, y el Concejo Municipal determinara como lo acepta, bueno el lote tal lo vamos a destinar a áreas comunales, el lote tal a parque o al revés o como usted lo quiere ofrecer señor Rony y así se lo vamos a recibir y el señor Alcalde queda autorizado para donde el notario que don Rony designe y reciba esa donación, y dice QUE SE ESTABLEZCAN LINEAMIENTOS PARA QUE EN ADELANTE ESTAS COSAS NO PASEN MAS ADELANTE, ahora claro esta como lo doña Lilliam cuando hacía referencia a este reglamento que entro en vigencia el año pasado estuvo dos años suspendido y el año pasado entro en vigencia ahora si hay algunos requerimientos que le imponen a los lotes que se pretende hacer este tipo de desarrollo, el lote es de Álvaro esta frente a calle publica hacen una calle en el centro dividen en 25 lotes los inscribe a su nombre y ya después le va vendiendo a Juan, María, Pedro, y sigue siendo un método valido, lo que pasa es que ahora tiene un poquito más de requisitos, pero sigue siendo un método valido, (no entiendo audio), entonces, lo que se pide departe del Auditor lo que yo entiendo es primero señores Regidores reciban eso en el 3.4 que es la página 24 del informe de Auditoria, y después, de eso establezcan procedimientos para que en la medida de lo posible esto no vuelva a suceder, yo les decía a ustedes que en el principio del 2009 yo no sé, no les puedo decir que paso, acaba irse Mario Iván una empresa privada y aquí tuvimos un larguísimo desfile de Directores de Ingeniería, que fue precisamente en el periodo que esto se dio, 2009 a 2011, lo tenemos en frente si, como dijo don Rafael Ángel que solución le vamos a dar (no entiendo audio) o vamos a dar vuelto y decir no, nos salimos de lo que dice el informe de Auditoria lo consideramos como una lotificación sino como una urbanización, trabamos todo el proyecto, porque a los vecinos lo que les interesa es tener parques y ahí se los vamos a dar, lo que de la calle de acceso desde la vía principal eso es irreparable ya desde antes tiene más de 40 años, desde antes que empezara en el 2009 ya esa calle estaba abierta, ya estaba esa calle en uso, ya había sido visado, tenía posteado eléctrico, tenía todo.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, cual calle?.
El Director Jurídico indica, desde la calle principal.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez señala, por eso, pero aquí dice que no es calle, dice que no se puede recibir como calle.

El Director de Ingeniería y Operaciones expresa, es calle publica, lo que pasa es que es una calle publica no clasificada.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, si porque Andrés dice que no se puede recibir.

El Director Jurídico señala, no, no, y formalmente no podríamos, porque tendríamos que decirle señor vaya compre la chicharonera y bote 7 o 8 metros para que haga el acceso.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, por eso, pero tenemos claro que esa calle no la hemos recibido, ese pedacito de calle no lo hemos recibido, no está dentro del mapa.

El Director Jurídico expresa, no se ha recibido y sería imposible.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, es un acceso, es un poquito más de la servidumbre.

El Director Jurídico manifiesta, se llaman vías de acceso restringidos, que son de interés para quienes viven ahí o deben usarla en razón de sus actividades, entonces, la determinación era aquí, (no se entiende el audio) la solución en el

informe 3.4 de la Auditoria y se dice cuál va ser el procedimiento para recibirlo, el señor está ofreciendo, hay que analizar nos sirve esto de parque, si, y talvez sea una de las áreas en el centro de la urbanización y no pegado al río, o está el área de juegos infantiles, que hay otro pedazo pegado al río, sí hay otro pedazo al río, pero esa área de ahí es de una de las muy pocas como otras que nos tocó ver, Cafetos que tienen las líneas de alta tensión que fue lo que hicieron usar esa parte, primero le pagaron al ICE o sea la servidumbre y tras de eso pusieron ellos parques y entonces, decirle, le vamos a recibir, le vamos a decir que aquí es terreno de parque infantil, zona verde, y el otro uso que le quieran dar y que se inscriba a nombre de la Municipalidad y con eso le vamos a dar la solución a los vecinos, con lo de las aceras habría que decirles una parte lo que creo que esta es montada, el zacate llega hasta la calle desde el lote hasta la calle y Andrés dice efectivamente que es intransitable, chapeado ahí está la acera y si se compran los lotes y se venden, bueno lo que le toca a la Municipalidad estará chapeado pero eso tendrían que ser el señor que compre el lote el que de mantenimiento y mantenga la chapea regular para que se pueda libremente transitar por esas áreas públicas, no sé qué más.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, bueno, yo creo que digamos definir qué tipo de desarrollo es, eso es lo que nosotros necesitamos que la Administración nos diga y con el fundamento jurídico que corresponde, técnico y jurídico, no somos nosotros el Concejo Municipal que tenemos que decir ese ordenamiento es tal porque nosotros no somos los especialistas en la materia, entonces, nosotros para tomar una decisión necesitamos precisamente que la Administración, no sé, bueno, la comisión tenemos que decidirlo, pero pienso yo que esa sería la vía para dictaminar, primero que todo que la Administración nos defina qué tipo de desarrollo es ese, verdad, y a que está obligado el desarrollador y a que está obligada la Municipalidad, entonces, a partir de ahí con el fundamento técnico y jurídico de eso, entonces, a partir de ahí ya nosotros podemos tomar la

decisión de que hacemos, porque ahora, por ejemplo, digamos hablando lo de las calles, yo veo aquí en el 2010, en el 2011, aquí tengo un oficio en el expediente donde Kendry le dice que no le visa los planos porque primero se tiene que entregar las calles públicas y eso todavía no está frente a calles públicas, entonces, aunque hubieran caminos dentro de la finca no podían visarse los planos porque no estaba frente a calle publica, entonces, se constituyeron calle publica hasta en el momento en que el mismo Kendry visó los planos a finales de marzo del 2011, antes de eso lo que habían eran callejones o cualquier cosa pero no eran calles públicas, entonces, digamos en ese sentido, eso es, necesitamos nosotros que la Administración nos diga, verdad, que tipo de desarrollo es, me parece, entonces, ahí se les pidió, a ellos se les pidió que tenían que tener los desfogues pluviales, servicio de agua potable, el tendido eléctrico aquí dice previo al visado, se les pidió que desarrollaran todo eso, verdad, aquí está el oficio.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, solo como un paréntesis, aunque usted haga una lotificación el municipio puede hacer mejoras a la media vía, yo entiendo que lo que pidieron ellos fue, está bien, porque ahí en los visados del 2009, pero yo lo que entiendo que se pidió fue mejorar la vía.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez señala, dice por ejemplo primero fue el otro Dávila dice en el 2010, dice que el visado 40 planos, dice CITA EL PLAN REGULADOR DE GOICOECHEA, CAPITULO II, ARTICULO 4, INCISO 2, LA CONDICION PARA APROBACION DE VISADOS CORRESPONDIENTES QUE LA CALLE PUBLICA Y QUE LA ESTRUCTURA CORRESPONDIENTE ESTE CUMPLIDA Y RECIBIDA POR LA MUNICIPALIDAD, en el 2010 no estaba recibido por la Municipalidad, DICE ESTA DISPOSICION JURIDICA ES QUE GENERO LA NO APROBACION DEL VISADO DE SEGREGACION SOLICITADO POR USTEDES EL PASADO 11 DE FEBRERO DEL 2010, o sea, no era calle publica en el 2010, eso es lo que dijo el Ing. Dávila, en el 2010, en el 2011.

El Director de Ingeniería y Operaciones manifiesta, pero él ya había visado los planos en el 2009, eran lotes grandes.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, perdón, pero yo estoy hablando de lo que él dice aquí, en el 2010, él dice no son calles públicas, no se han recibido como calles públicas y no le puedo visar los planos, eso es lo que dijo aquí Dávila y es lo mismo muy parecido lo dice después Kendry le dice que no se le reciben por lo mismo, y entonces, dice ADEMAS COMO REQUISITO INDISPENSABLE PARA LA ORDENACION DEL INVENTARIO (no se entiende el audio) NUESTRAS DEBIDAS DEL CANTON SE REQUIERE PLANO CATASTRADO CALLE PUBLICA (no se entiende el audio) PARA EL TRASPASO RESPECTIVO, EN ESTE PLANO SE DEBERA CONSIGNAR COMO USO DESTINADO A CALLE PUBLICA, todavía ahí en el 2011 no estaba.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, nada más para inscribir, no porque no tenga el hecho que sea calle pública.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez señala, si, pero dice que no se ha recibido como calle pública.

El Director de Ingeniería y Operaciones manifiesta, hay muchas calles que son públicas y no tienen un plano inscrito y a favor del municipio.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, por eso yo digo que el Ing. Dávila en ese momento en ese momento dijo que no se visaban porque no existía, eso no era una calle publica, digamos, entonces, esas todas son esas dudas que digamos nosotros necesitamos los criterios técnicos jurídicos que nos las aclaren, porque eso es lo que yo en mi ignorancia en estos temas, esos temas

son muy técnicos, aquí le dice también Kendry verdad, le dice que tienen que ceder el 10% y le cita que TODO FRACCIONADOR DE TERRENOS SITUADO POR EL CUADRANTE DE LAS CIUDADES O ZONAS PREVIAMENTE URBANIZADAS SE DEBEN DEJAR LAS AREAS VERDES, ahí dice que tiene que ceder para uso comunal y todo eso, entonces, que es lo que necesitamos nosotros, nosotros como Concejo Municipal para tomar una decisión, (no se entiende audio), no es que nos digan exactamente repito que tipo de desarrollo fue ese, a que está obligada la Municipalidad con eso y a que está obligado el urbanizador y por donde estamos, si hay un cumplimiento del urbanizador, si tenemos que recibir y cuál es la finca que recibimos y cual es la condición de esa finca, nosotros necesitamos, la finca que nos está dando el desarrollador es este número de finca, entonces, que es lo que necesitamos que el desarrollador nos mande una nota sino está inscrita que es para obra pública que se firme, lo que sea, pero que nos diga exactamente qué, porque si nosotros decidimos, esta así como en la nube, necesitamos específicamente, a mí me sigue con la duda, verdad, cuando fue calle publica, sí, yo puedo tener una calle terciaria con un acceso de una calle no clasificada, sigo con esa duda no me queda claro, si legalmente puedo hacerlo, una calle terciaria con un único acceso a calle no clasificada, yo casi casi hago una calle, pero esa duda me queda a mí, verdad, si, yo no puedo recibir una calle terciaria si tengo el acceso a una calle no clasificada, no sé, lo desconozco, pero yo tengo esa duda, verdad, entonces, talvez, todas esas dudas nosotros necesitamos que nos respondan por escrito, nos aclaren, entonces, ya podemos contestar al señor, verdad, decir, ok, no tenemos la obligación de expropiar por esto, esto y esto, verdad, entonces, a mí me parece pero tengo que justificarlo jurídicamente y de la ley de caminos o lo que tenga que meter ahí, pero que expropie no, compre usted si quiere ampliar la calle pero nosotros no, por esto, esto y esto, me parece, y si al señor no le gusta lo que le contestamos que se vaya al Contencioso, verdad, pero ya le contestamos nosotros y salimos de eso y esperamos a ver el Contencioso que dice, si dice que

tenemos razón y si dice que no tenemos razón, veremos, pero yo estoy de acuerdo que tenemos que definir, tenemos que decidir, sí o no, les gusto o no les guste, hay que decirles algo, es mi criterio.

El Presidente de la Comisión expresa, yo tengo una pregunta, yo he escuchado algunos vecinos de la comunidad y creo que hay una nota incluso que mandaron, no sé en cual comisión cayó si en Obras o Jurídicos, digamos, la zona que está destinada para ser la zona verde, verdad, esa zona es zona de protección?., según digamos la revisión de esos planos.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, no, la zona de protección digamos es la que está a la par del Río Purral, esa zona inclusive en estos momentos ya están con una limitación que creo AyA porque por ahí va pasar el colector de este sistema sanitario nuevo, los terrenos que se tienen destinados para ser públicos podrían tener una fracción de zona de protección, pero en su gran mayoría no forman parte de la zona de protección, te voy a explicar porque, el que anda con esa historia es ese señor Rolando, dice este señor Rolando que ahí tenían que aplicar 50 metros de retiro del río, que es lo que dice el artículo 33 de la Ley Forestal en el inciso d), en terrenos quebrados se tienen que dar 50 metros de zona de protección, no obstante, en el expediente está el retiro que el INVU estableció que es de 10 metros, eso ya establece que ese es el retiro que la finca tenía que respetar como zona de protección, aunque Rolando diga que eran 50 metros, lo que es oficial y la única institución que está vinculada para dar eso es la Dirección de Urbanismo del INVU y está en 10 metros, entonces, es de donde sale el comentario de este señor de Rolando.

El Presidente de la Comisión indica, ok, y entonces la vez que nosotros habíamos ido, verdad, de este lado de calle es donde esta esa zona verde, al otro lado de la calle, que era lo que había, una cuenca o que era.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, no es que, las dos callecitas se llegan a zonas públicas.

El Presidente de la Comisión indica, que es un terreno verde muy grande que es donde se llega a la acera, esta es esta parte, aquí.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, no, esos no son destinados a ser públicos, solo los del lado izquierdo, nosotros llegamos acá, estuvimos parqueados acá, aquí es donde yo les enseñe se veía un play viejo.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran manifiesta, eso les exigieron a ellos porque hay un manto acuífero.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, ahí no es zona destinada a ser pública.

El Presidente de la Comisión expresa, esa zona de manto acuífero pasa por acá, no?.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, pasa un curso de agua acá.

El Director Jurídico señala, Usted no puede edificar encima de eso.

El Presidente de la Comisión señala, eso es lo que ellos están peleando, que tampoco se puede recibir porque tiene ese tema.

El Director Jurídico manifiesta, ahora no se podrían hacer construcciones donde está el área de protección de esto, pero los terrenos siguen siendo aprovechables,

por ejemplo, si fuera en una finca mía yo podría tener caballos o vacas, lo que no puedo es construir encima del área esa.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, cómo ponen un play?.

El Director Jurídico manifiesta, sí, porque el play estaba antes de la declaratoria, ya el play estaba cuando llego la declaratoria, era pre existente.

El Director de Ingeniería y Operaciones expresa, este es como el resumen del área que va a ser publica, aquí va la calle, esta es la calle y aquí llega la otra calle, el otro martillo, entonces, lo que estamos viendo es un terreno que es algo como pareciera, maso menos.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, y aquí estaría el retiro de 10 metros.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, si ese es el retiro de los 10 metros.

El Presidente de la Comisión manifiesta, todavía aquí hay un terreno que no se ha construido nada que no es parte de los 3 mil 200 no sé cuántos metros.

El Director Jurídico expresa, no, ya quedo afectado por eso ya no van a construir.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, y ni se va construir.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez señala, este es el quebrado.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, esta es la parte quebrada.

Todos hablan a la vez

El Presidente de la Comisión manifiesta, y esta es la parte donde él dice que son 50 metros, pero en realidad son 10.

El Director de Ingeniería y Operaciones expresa, bueno, eso es lo que dijo el INVU, acá si se pueden aprovechar como unos 700, 800 metros y de este lado talvez unos 500 metros.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran indica, Mario, pero esto es un relleno ahora.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, sí, pero se les pueden hacer unos estudios de capacidad de soporte lo que decía Fello talvez con unos muros contener para poder aprovechar.

El Presidente de la Comisión manifiesta, que era lo que Grupo no sé qué iba hacer.

El Director de Ingeniería y Operaciones expresa, lo que iba hacer el Grupo Estrella, el Grupo Estrella iba rellenar todo eso.

El Presidente de la Comisión indica, don Mario entonces, igual una pregunta aquí con el mapa esta parte de acá donde está el manto acuífero, qué alcances tiene eso a su alrededor.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, ahí ellos no pueden construir.

El Director Jurídico manifiesta, a partir de la declaratoria de la existencia ya no se puede construir.

El Director de Ingeniería y Operaciones expresa, ellos no pueden construir, ni los dos lotes que están a la par de la zona de parque.

El Director Jurídico indica, los que ya habían construido sus casas ahí, ellos construyeron bien, porque no existía, según parece fue un (no se entiende audio) que comenzó a botar agua, en el momento que comienza a botar aguar, alguien fue a Dirección de Aguas denunció, vinieron, entonces, a partir de ahí ya no se puede construir, si vos hubieras hecho tu casa en el 2014, no te van a decir ahora, no es que a futuro salió, que bote la casa, eso no va pasar.

El Presidente de la Comisión señala, ok, si la municipalidad recibiera esa parte por donde se supone debe pasar ese manto acuífero de alguna medida pasa, cierto, debajo de ese terreno, que se recibiría de zona verde, ahí se podría utilizar.

El Director Jurídico manifiesta, esa parte no.

El Director de Ingeniería y Operaciones expresa, no han ofrecido esos terrenos, estos terrenos nos los han ofrecido.

El Presidente de la Comisión indica, no, no, este terreno no, pero ese manto acuífero.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, aquí del otro lado va entubado ya, va entubado.

El Presidente de la Comisión indica, pero no es parte.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, nosotros podríamos hacer un aprovechamiento de esto como zona verde, área de parque, lo que no podemos es construir edificios, salón comunal, talvez de este lado si se pueda donde el retiro no de como unos 100 metros.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez señala, digamos que no se pueda, entonces, no podemos recibir nada para facilidades comunales.

El Director de Ingeniería manifiesta, yo diría que sería así, y yo le podría, podríamos establecer Alonso talvez un radio para si hay una zona que no esté afecta de los 100 metros, aquí podría haber una zona no afecta de los 100 metros.

El Director Jurídico expresa, Carlos, es importante determinar facilidades comunales son exigidas cuando es por el artículo 40 de Ley de Planificación Urbana, hasta donde llegamos hasta aquí, no es por el artículo 40, sino por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización anterior que no exigía zonas de facilidades comunales.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, pero Kendry le dijo lo contrario al señor en el 2010, Kendry le dijo lo contrario.

El Director Jurídico señala, es que Kendry sin aplicarle, sin aplicarle la ley de planificación hay que poner también los requisitos de planificación.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, yo lo que estoy diciendo es que un documento oficial de la Dirección de Ingeniería le dijo al señor que tenía que darnos un % para parques y facilidades comunales.

El Director Jurídico indica, usted me puede ofrecer a mí un área pública, no me puedo oponer porque es por la Ley de Planificación, entonces, exíjame que cumpla con la Ley de Planificación.

El Presidente de la Comisión manifiesta, ok, entonces, quiere decir si nosotros recibiéramos esto, solo se podría recibir como zona de parque.

El Director Jurídico señala, sí señor.

El Presidente de la Comisión manifiesta, y se podría hacer, y si podríamos utilizar el lugar sin ningún problema.

El Director de Ingeniería y Operaciones expresa, como zona verde.

La Regidora Propietaria Carolina Arauz Duran indica, es que de esos mismos que ya Mario Iván presento en el informe nos diga que se puede y que no se puede hacer en cada zona verde que usted ya le realizo estudio.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, la recomendación nuestra es que se haga un nuevo plan de catastro donde quede unificado toda la zona y donde también ya venga la naturaleza del terreno, para que ya nazca la propiedad con una naturaleza.

El Presidente de la Comisión manifiesta, existe o no existe un diseño de sitio?.

El Director de Ingeniería y Operaciones expresa, no, lo único que existe es un plano de las calles, eso del plano, digamos que se le pidió en su momento la Dirección de Ingeniería para que tener como cuánto media ese terreno para

inscribirlo en el Registro a nombre de la Municipalidad, pero no hay un diseño de sitio.

El Presidente de la Comisión expresa, o sea, no es primordial un diseño de sitio para visar planos ni para todo este procedimiento que se hizo.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, no, no.

El Topógrafo Municipal indica, el diseño de sitio es solamente cuando es una urbanización usualmente viene un croquis, una guía para la misma planificación.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, si, se llama plano de efectos catastrales, ese el mosaico catastral.

El Asesor Legal del Concejo Municipal manifiesta, si a mí me parece que lo que debemos definir y decidir es la naturaleza de ese residencial, urbanización ya sabemos que no es, si no que fue producto de un fraccionamiento frente a calles que se dijeron que eran públicas, pero que, si se permitía, se permitía siempre que una trocha o una calle publica que estuviera señalada, se establecía como una calle que podía admitir fraccionamiento frente a ella, que después se declare publica, se declara publica y se le traspasa a la Municipalidad pero que venga con todas las condiciones de una calle publica, entonces, lo que a mí me llama la atención es que esta como un fraccionamiento o una lotificación frente a calle, pero diay mas de 40 lotes, es que un fraccionamiento o una lotificación es para un determinado número de lotes ya para 40 unidades habitacionales lotes eso ya requiere todos los servicios prácticamente de una urbanización, verdad, entonces, ahora la situación es que ya no es cuestión de ley ya no es cuestión de reglamentos, sino, que es cuestión que ahí hay una situación a la que se tiene que acomodar la Administración, la Municipalidad para poder recibirle las áreas

verdes, o sea, tiene la municipalidad que decir, eso es lo que hay, lo vamos a recibir en la forma como este, pero diay hay disposiciones legales, reglamentarias, la Ley de Planificación Urbana que si bien es cierto no se aplica aquí para la publicidad, para la demanialidad no se aplica, pero lo cierto es que son más de 40 lotes y ya eso tira diay que es una urbanización, ahora si recibe la Municipalidad como ellos lo pretenden significa que la Municipalidad tiene que habilitarlos y la ley dice que no, que por eso es que tenemos ese problema ahí en el sector este de Purral y Los Cuadros y todo eso, porque hay una gran resistencia siempre de la Municipalidad, incluso cuando yo fui Director Jurídico a recibir eso porque eso significa que hay que meterle plata a esas obras, lo que pasa es que a pesar de esa resistencia con solo que fueron a la Sala Constitucional, la Sala Constitucional decía hay que invertir en esas obras, donde eso era un asunto del estado, cuando desarrollaron todo eso, entonces, lo que hay que definir es como hacer para recibir eso, que, cuales son los requisitos que se exigen en esas condiciones para que la Municipalidad los pueda recibir sin violentar la ley, porque si la Auditoria dice que lo tenemos que hacer pero eso significa violentar un reglamento, violentar la Ley de Planificación Urbana, tampoco, verdad, entonces, definir eso para ver de qué forma se recibe, ahora la demanialidad y las áreas públicas hay un principio de derecho público de que las áreas son públicas o son demaniales por el simple uso, por ejemplo, la plaza de Calle Blancos, esa es publica solo por el hecho de que ya tiene más de 40 años de que se utiliza como plaza pública, ya ahora nadie puede venir a decir no eso no es así es del otro lado y si así fuera, bueno, como se busca esa publicidad si entráramos en que no se violentan las normas o que nos podemos acomodar a mí se me ocurre tal y como tenemos nosotros el Parque Centenario, el Parque Centenario era una propiedad privada que la Municipalidad adquirió y eso es público, demanial y se denomina así Parque Centenario, publico, demanial, eso no se puede utilizar para otra cosa, tiene esa característica de demanialidad, entonces y creo que en la escritura si mal no recuerdo, creo que en la escritura se dispuso al respecto que se eso era un parque centenario del

Cantón para su uso público, pero primero tenemos que ver si es posible aceptar esa donación o ese traspaso que no es una donación en el sentido de los vecinos que compraron los lotes todo eso lo pagaron, ver si lo podemos recibir y de qué forma y si no y si exigen requisitos que no se puedan cumplir, porque si son 40 casas o lotes y se va entrar y la entrada es de 5 metros y las aceras son de 1 metro 10, diay ahí no va poder pasar nadie con silla de ruedas y va tener muchos problemas para ese asunto, para los discapacitados, que es lo que ya primero se fija la gente como van a recibir calles de 5 metros con una acera de 1 metro 10, verdad, eso es lo que yo opino que debemos de ver cómo nos acomodamos a la situación si no violentamos ninguna ley, ningún reglamento, porque para recibir eso tiene que venir finalizado, si son parques enzacatados con mallas, con los juegos infantiles y con todo eso, verdad, porque si la Municipalidad no va poder invertir en eso, no va poder acondicionar un parque, porque ya lo recibió y si lo recibió ya está, eso es lo que hay que ver, esa naturaleza.

El Presidente de la Comisión indica, es decir, tendríamos que hacer una inversión antes de recibir todo eso.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez señala, es Inversiones Calin.

El Presidente de la Comisión manifiesta, Calin tendría que entregar el parque listo, todo listo, pero no el parque que está ahí puesto, tendría que ser algo de verdad.

El Asesor Legal del Concejo Municipal señala, como dice la ley, finalizado, acondicionado para ser usado.

El Alcalde Municipal manifiesta, vean, yo creo que la Administración ya tiene una posición definida porque se le ha contestado a la Defensoría de los Habitantes sobre el tema, muy claramente en este momento, lo que digamos Kendry

contestara hace algunos años, que dijo una cosa y visó planos, el otro ingeniero dice otra cosa y al final los visó, porque el problema viene desde los visados de ellos no viene de nosotros, entonces, cuando escriben diay se enredan, verdad, hablan de urbanización, en este momento 2020 y 21 el criterio del Director de Ingeniería actual, estudiando y Álvaro y la gente que ha visto el tema, es que eso dio como un residencial, que hayan usado el termino de urbanización, bueno, un problema quien los usó, y quien los escribió, que coincidentemente usan el termino y visan, verdad, usan el termino y hacen el visado frente a calle publica en una propiedad que llama segregación en cabeza propia, que la puede hacer cualquiera en su propiedad privada en el tanto tenga calles internas, entonces, hoy en día la tesis del Director de Ingeniería y estudiando eso y las respuestas a la Defensoría que nos hemos reunido varias veces es que eso por la historia que tiene es producto de un residencial segregado, con un acceso de calle no clasificada, es cierto, si fue un acceso en una calle que estaba desde hace años ahí que no cumple con un acceso de 8 metros o 10 o 12 no se para ser una urbanización, entonces, ese racionamiento que ya está escrito se lo podemos dar de nuevo a la Comisión que se ha contestado a la Defensoría, no es secreto, entonces, si nosotros nos repreguntamos muchas cosas va ser complicado llegar a un acuerdo para tratar de ayudar a los vecinos que es en el punto donde estamos, posiblemente si nosotros les pedimos al desarrollador que lo vi un día porque le pedi que trajera una carta, y lo conocí ese día, si estaba dispuesto a entregar a donar los terrenos para parque, que desarrolle eso se puede hacer, hacerle una nota, no estoy tan seguro que conteste que sí y dice que no entonces en qué quedamos, en otros 10 años, verdad, tenemos que tenerle, porque al final de cuentas lo que dice Mariano es cierto, la mayoría de áreas verdes que no están a nombre nuestro, que el municipio las tiene que están en un plano, están en un diseño, diay termina la Municipalidad viendo como acondiciona el lugar de alguna manera, eso se los digo porque si efectivamente si la decisión es recibir eso, que el carajo dispuesto a entregarlo y no está dispuesto hacer nada y la Municipalidad

lo recibe en función de la bienestar de la colectividad de los vecinos que están ahí si posiblemente nos va tocar a futuro mejorárselos, o sea, hacer algo ahí para mejoras de ellos o nosotros o el que venga, no sé, no lo sé, pero si al final de cuentas el punto es darle esa respuesta a esa gente en algún momento dado, entonces, nosotros quedaríamos esperando que ustedes nos hagan las consultas, creo que ya hay un criterio de la Administración en base al tema de cómo se considera que es el residencial y su origen, que hay notas contradictorias es posible que las haya, según la lectura que se les den a ellas, verdad, pero con mucho gusto lo aclaramos, verdad, y que el fin al final de cuentas si no hemos conversado con los vecinos es ver si le encontramos una salida para resolverles a ellos un problema que tienen, verdad, de hace años, entonces, diay no se nosotros con todo gusto, ustedes nos mandan todo aquello que consideren y tratamos de por escrito dejarles las consideraciones que hemos hecho hoy para que ustedes tengan un panorama para mejor resolver en definitiva verdad.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran indica, yo lo que, aterrizando con esto, lo que más me ha preocupado siempre desde el principio indistintamente de otras cosas, pero si son las zonas públicas, con esto que dice Fello me surge una pregunta, habrá algún mecanismo legal o cohesión para estos señores de Calin para que nos entreguen la zona tal y como debe ser, con juegos, con malla.

El Alcalde Municipal señala, a esta altura del partido tantos años después

El Director Jurídico señala, no porque como no es urbanización, no se le puede exigir garantizar las obras, si hubiera sido proyecto mediante urbanización, entonces, si se le puede exigir la garantía de cumplimiento, como es una sociedad, porque Inversiones Calin simple y sencillamente las liquidan, pagan el impuesto y ya.

El Director de Ingeniería y Operaciones señala, ya el proyecto como tal no tiene en que cambiar, yo lo que quedo es eso.

El Director Jurídico manifiesta, la parte comercial termino,

El Director de Ingeniería y Operaciones expresa, y en buena teoría si ellos venden ese terreno todavía lo tienen complicado vender porque no tiene la naturaleza pública, digamos técnicamente en estos momentos no hay como obligarlos ni que nos den eso que nos van a dar.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran indica, y lo último básicamente lo que decía Lilliam sobre, obviamente con el dictamen lo vamos a solicitar, el oficio donde usted nos puede orientar en el sentido del enfoque que fue lo que se hizo, y lo otro, es que ya pasaron todos estos años, pero ahora hace poco que yo volví a ir siguen echando tierra Mario donde vimos aquel día.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, recientemente?.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran hace unas semanas

El Director de Ingeniería y Operaciones manifiesta, inclusive el Alcalde me mando, yo estuve un sábado, estábamos viendo que sigue la complicidad de ese señor grueso que estaba en la caseta, es el abogado, un famoso abogado, un señor que está en la caseta muy grueso, y entonces, le decía yo, pero al final de cuentas ese es el terreno destinado a ser público, esta malísimo, no podemos hacer resguardo del terreno porque todavía.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran expresa, si porque en este momento esa tierra que están echando ya se está desboronando hacia el río.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, ahí lo que se puede hacer es un banqueteo de zacate vetiver.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran señala, si lo que usted nos decía el otro día, pero si por eso es urgente que se tomen acciones, verdad, como estábamos hablando ahora.

El Presidente de la Comisión indica, para que quede todo eso que usted está diciendo Manuel.

El Presidente de la Comisión da lectura al oficio MG-AG-DI-0423-2021.

El Presidente de la Comisión manifiesta, verdad, que eso fue lo último que se.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, la propiedad se encuentra a nombre de don Rony ni siquiera Inversiones Calin, nunca estuvieron a nombre de Inversiones Calin.

El Director de Ingeniería y Operaciones indica, Calin fue el desarrollador, yo entiendo que ese señor era como el mayoritario de la sociedad.

El Presidente de la Comisión señala, y en esta queja la última, ellos ponen, en una queja que envió un señor que entro al Concejo Municipal.

El Presidente de la Comisión da lectura al oficio.

El Director de Ingeniería y Operaciones manifiesta, ahí está mal utilizado el nombre cuenca.

El Presidente de la Comisión da lectura al oficio.

El Alcalde Municipal manifiesta, en esta decisión no se le va quedar bien al 100%, se los dije ese día en esa reunión, ustedes quieren y este señor no quiere, este señor quiere que le entreguen una pista ahí, no es posible, o sea, diay, es complicado, porque una gran cantidad de vecinos quieren resolver el problema y hay uno, entonces es una decisión complicada para todos, pero yo por lo que he visualizado es que la mayoría de esa urbanización, la mayoría quiere una solución al respecto y hay alguien que va pelar hoy, mañana y pasado mañana, porque le parece un hueco, porque le parece que esta charraliado.

El Presidente de la Comisión expresa, bueno muchas gracias.

Todos hablan por más de 10 minutos.

Finaliza primera parte con Lic. Rafael Ángel Vargas Brenes, Alcalde Municipal, Lic. Álvaro Salazar Castro, Director Jurídico, Mario Iván Rojas Sánchez, Director Ingeniería y Operaciones, Lic. Mariano Ocampo Rojas.

Segunda parte con la presencia de Carlos Calderón Zúñiga, Presidente, Lilliam Guerrero Vásquez, Manuel Vindas Duran y Herbert Blanco Solís.

El Presidente de la Comisión indica, compañeros ahora con respecto al dictamen.

El Asesor Herbert Blanco Solís señala, Lilliam a mí me parece que esa idea de dictaminar eso para que la Administración diga que en que estamos parados, es lo ideal, podemos hacer eso y hacer las preguntas que corresponden.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, a mí me parece que que hay que preguntar, porque nadie me contesto lo de la calle terciaria con un acceso y hay que preguntarlo específicamente porque esa es una de las cosas que está preguntando ese señor, y entonces, y a mí me parece que sí que tenemos que preguntar yo diría Carlos yo creo que talvez, no vamos a decir rápidamente como preguntaríamos, a la hora de redactar creo que no es tan fácil como quedar redactado ahora.

El Presidente de la Comisión señala, no, ahorita no va quedar redactado, talvez lo que podemos hacer es una serie de puntualidades, verdad, de que es lo que hay que preguntar mínimo como le damos forma al dictamen para que quede plasmada la idea, porque hay que hacer un considerado que va ser como de 200 páginas, verdad, con todos los oficios que hay.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, la misma Auditoria dice que nosotros podemos consultarle al INVU, yo creo que nosotros deberíamos consultarle al INVU llegar y contar la historia al INVU.

El Presidente de la Comisión expresa, en un por tanto 1 le haríamos la consulta a la administración, en el por tanto 2 hacerle una consulta al INVU.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, o nosotros como comisión hacerle la consulta al INVU, mientras vienen los documentos el del INVU y la Administración, al INVU hay que tratar de hacerle como un resumen decirle paso esto y esto, y le decimos al INVU, debe el Concejo Municipal recibir, tenemos, o sea.

El Asesor Herbert Blanco Solís señala, hay que plantearle al INVU lo que hay, así a groso modo y ahora si preguntarle tenemos estas y estas consultas, y eso de la calle es importantísimo.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran manifiesta, recuerde que el tipo este precisamente lo hizo de esta manera para brincarse las ordenaciones que hace el INVU.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, Manuel para mi hay responsabilidad de él, pero también hay responsabilidad Administrativa, por qué.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran indica, porque ahí le falto malicia o se prestó.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, y yo no comparto con esa burla, a mí me molesta mucho, Rohrmoser no, no, si, yo puedo comprar una casita muy sencilla, pero tienen que tener cordón y caño, tiene que tener aceras, tiene que tener electricidad, agua, parque, verdad, aunque mi casa sea un huevo y lo más humilde del mundo, verdad, y con un acceso, porque esa calle no tiene aceras, una persona con discapacidad en una silla de ruedas, ahí en la calle y entonces, y si esa acera, estoy de acuerdo con don Mariano eso es muy delicado y ahora la propiedad tiene varios practicados y nosotros para recibir esa propiedad tiene que sacarla del proceso judicial.

El Asesor Herbert Blanco Solís expresa, eso debería de ir en esas consultas.

El Presidente de la Comisión indica, tiene embargos?.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, si, si porque está a nombre incluso, las calles, eso es una finca, que él genero con este plano catastrado y sigue estando a nombre de él.

El Asesor Herbert Blanco Solís expresa, la calle es una finca que está a nombre de él y que además está embargada.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, tiene un embargo, u proceso judicial del 2020, está empezando.

El Asesor Herbert Blanco Solís señala, está empezando, pero entonces eso tiene que ir en el dictamen para que se reciben esas anotaciones, de una vez, se dice ahí claramente, porque si no, es decir nosotros tenemos que resolver el tema, pero resolverlo bien, no podemos decir cosas así a lo loco, pero tenemos que tratar de resolver y para resolver nosotros bien, a derecho, tenemos que tener resueltas todas esas consultas, y saber qué pasa con eso, como están las aceras si ya se puede, si no se puede, como están los terrenos verdes, si realmente son importantes para la muni, todas esas preguntas.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, porque imagínese que el señor Mario Iván reconoce que hay que hacer un muro de contención ahí enorme para que eso no se derrumbe, entonces, cuanto es esa inversión.

El Presidente de la Comisión expresa, que eso era lo que iba hacer Grupo Puentes.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, eso era lo que iba hacer Grupo Puentes, pero estaba prácticamente sin permiso.

El Presidente de la Comisión señala, a mí me parece, es que ahí se hizo un relleno, sobre una parte que está cerca de esa zona que se está construyendo una casa, o yo no sé qué es lo que se está haciendo, pero Grupo Puentes nunca llego poner vagonetas ni mucho menos, ellos lo que si estaban ofreciendo la tierra e incluso querían ampliar las tuberías, ellos están dispuestos a invertir en la ampliación de las tuberías en la nivelación de todo, eso sería, porque a ellos les sirve más hacer todo eso que tener las tierras puestas en no sé dónde

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, digamos el dueño registral no estaba solicitando el permiso, para hacer esos movimientos de tierra tiene que tener un permiso de Ingeniera Municipal y ese Rony no estaba solicitando el permiso.

El Presidente de la Comisión expresa, por lo menos hacer una serie y luego montar, de aquí al domingo por lo menos intentar y ustedes talvez con lo del tema de la consulta al INVU que tiene que ser todavía más específica.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, nosotros nos agarramos con lo de la consulta al INVU.

El Presidente de la Comisión señala, preliminarmente las consultas era lo de la calle no clasificada y entrar en una calle terciaria.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez manifiesta, aja, después que tipo de desarrollo fue el que la Municipalidad aprobó ahí.

El Asesor Herbert Blanco Solís expresa, eso es lo más importante, que tipo de desarrollo.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez indica, bajo que normativa, que normativa rige y bajo que normativa, porque decir de acuerdo a ese reglamento anterior, bajo los artículos tales y tales se puede hacer eso, después cuales son las obligaciones del desarrollador en cuanto a zonas públicas.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran señala, las zonas públicas que tienen que ceder o donar.

El Presidente de la Comisión manifiesta, ok.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, y cual es la normativa que se aplica ahí, y él dice que no es el artículo 40 de la Ley de Planificación, entonces, cual es verdad.

El Asesor Herbert Blanco Solís indica, está bien lo de las zonas públicas, pero también el tema de calles y aceras y todo eso.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez señala, eso no porque ya ellos recibieron las calles.

El Asesor Herbert Blanco Solís manifiesta, quien recibió las calles?.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, la municipalidad en el momento que viso el plano, entonces, se puede preguntar porque el plano que se viso donde se establecieron las calles publicas porque continua a nombre del señor Rony, ahí está el número de finca.

El Presidente de la Comisión indica, porque el plano que se viso para calles publicas sigue estando a nombre de un privado.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez señala, después en cuanto a la zona de parque y facilidades comunales, cuales son las condiciones que debe tener ese terreno para ser recibido por la municipalidad y cuál sería la forma de recibirlo y la parte de zona de protección y rio y mantos acuíferos, verdad.

El Presidente de la Comisión manifiesta, ok, creo que estaríamos ese sería como el sentido del dictamen, vamos cerrando y nos vamos a encargar de redactar lo pertinente para que se traslade el dictamen al Concejo Municipal.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerrero Vásquez expresa, Herbert y yo redactamos la consulta al INVU.

El Regidor Suplente Manuel Vindas Duran indica, si, pero dejar abierto ahí la consulta a la Administración de otros temas que nosotros no estamos, talvez en que costos incurriría la Administración los gastos, la Municipalidad de recibir eso así.

El Asesor Herbert Blanco Solís señala, preguntar en qué condiciones se tienen que recibir el área verde, la zona comunal, las zonas de facilidades.

El Presidente de la Comisión manifiesta, ok, que quede abierto que si hay algo más se puede sumar, si no cuando se lea el dictamen.

La Regidora Propietaria Lilliam Guerreo Vásquez expresa, que se ponga cualquier otra información que la Administración nos pueda dar que nos ayude a tomar las decisiones, cualquier criterio técnico jurídico que la Administración pueda aportar.

Carlos Calderón Zúñiga
Presidente

Carolina Arauz Duran
Secretaria