

SESIÓN EXTRAORDINARIA No. 21-2008

Acta de la **sesión extraordinaria No. 21-2008** celebrada por el Concejo de Desamparados en el salón de sesiones, a las diecinueve horas y diez minutos del día lunes 7 de abril de dos mil ocho, con la asistencia de las siguientes personas:

REGIDORES PROPIETARIOS: José Alberto Porras Abarca (**Presidente**), José Antonio Mora Bermúdez, Maricela Morales Mora, María Aurora Sánchez Garbanzo, María Luisa Valverde García, Carlos Alberto Agüero Alfaro, Mirna Smith Bannet, Jorge Luis Padilla Abarca, Efraín Delgado Ríos (**Vicepresidente**), Gloria de los Ángeles Romero Alfaro, Walter Jesús Garro Araya.

REGIDORES SUPLENTE: Fernando Gerardo González Agüero, Sandra María Matamoros Ugalde, Fanny Pérez Hidalgo, Jorge Fco. Matamoros Ugalde, José Luis Jiménez Bermúdez, Mariano Luis Chanto Mora, José Solís Rojas, Jeanina González Pérez, Manuel Araya Badilla y Miriam Vives Jiménez.

SINDICOS PROPIETARIOS: Elizabeth González Parra, Marco Vinicio Varela Miranda, Juan Borbón Pérez, Jorge Arturo Agüero Chaves, Mayra Castro Gamboa, Enrique Calderón Robles, Víctor Hugo Monge Camacho, Otto Cordero Ortega, Alfredo Agustín Porras Hidalgo, María De Los Áng. Castro Chaves, Severo Argüello Jiménez, Rosario Jiménez Palma, María Gerardina Brenes Quesada (cc. Mayra Brenes Quesada).

SINDICOS SUPLENTE: Marvin Enrique Monterrosa Ramírez, Andrea Rojas Valverde, Mariluz Aux. Picado Granados, Manuel Francisco Villaplana Chaves, Virginia Jiménez Hidalgo, Jacqueline Méndez Murillo, Hazel Marcela Torres Hernández, Clara Alfaro Badilla, Carlos Luis Carmona Santamaría, Daisy María Del Valle Chacón, Luis Amadeo Alvarado Boirivant, Minor Eduardo Jiménez Valerio

La señora Maureen Fallas Fallas, **ALCALDESA MUNICIPAL**, y el señor Mario Vindas Navarro, **SECRETARIO**.

Orden del día

I. Audiencias

CAPÍTULO I Audiencias

1. Exposición a cargo de la regidora Maricela Morales.

Reg. Maricela Morales: Dice presentar un vídeo para reflexión de los presentes, a la vez invita a que hagan los comentarios y consultas que consideren, posterior al mismo.

Reg. Aurora Sánchez: Manifiesta que ese aporte, que humildemente presenta hoy la compañera Maricela Morales, es una muestra de lo cotidiano, que por lo general no se toma en cuenta, o no se le pone el suficiente cuidado, no obstante, dice que con esta reflexión cada uno puede apreciar más sus habilidades y sus virtudes y dejar de quejarse desde que amanece hasta que anochece. Expresa que el tema llegó al corazón y no hay suficientes palabras para expresarlo.

Sínd. Marielos Castro: Comenta que el ser humano llegó a este mundo con toda la fuerza, el poder y con todo bien puesto, como Dios lo mandó, pero aún así, en ocasiones se vuelve inútil para la vida. Dice que sería bueno que a cada uno le quede grabado algo de dicha reflexión y puedan trabajar unidos por el bien del cantón.

2. Atención al empresario Miguel Solano Rodríguez

Sr. Miguel Solano: Explica que en el año 2006 él y sus socios solicitaron un permiso de uso de suelo para un proyecto de bodegas en la propiedad donde se ubicó el antiguo matadero. Dice que para dicho efecto, se marcaron las pautas de acuerdo con lo que establecía el plan vigente, pero el 17 de diciembre, cuando presentaron otra solicitud de uso de suelo, esta resultó condicionada, situación que es cuestionada por los clientes, quienes se retiran causándoles pérdidas millonarias. Señala que hicieron grandes inversiones en el lugar, y en su caso, hipotecó la casa por un monto de \$ 200 mil, además de que deben un préstamo por \$ 300 mil a una financiera y los otros socios buscaron dinero en diferentes lugares, invirtiendo al final \$ 800 mil en el proyecto, siendo que el 12 de diciembre tenían lista la negociación para la venta de 4 bodegas, por un monto de \$ 380 mil, pero debido a esa situación del uso de suelo "condicionado", todo se les ha venido abajo, además de que no han podido alquilar, causándoles una situación bastante desesperante, porque los acreedores ya están solicitando el pago de las obligaciones y no tienen dinero. Considera que la

1 gente que trabaja en la municipalidad no tiene conciencia, primero porque para obtener un uso de
2 suelo los trámites tardaron desde diciembre hasta febrero, lapso en el que tuvieron que entregar
3 papel tras papel y la respuesta es siempre la misma: permiso de uso condicionado. Manifiesta que su
4 solicitud no tiene que ver con el nuevo Plan Regulador, porque cuando hizo su trámite, estaba
5 vigente el plan anterior, y con base en ello se hizo la inversión. Agrega que está buscando la forma
6 de resolver el asunto pacíficamente, porque considera que sus intereses son los mismos de la
7 municipalidad, dado que es una misma cadena, porque si esta institución o ellos mismos
8 “embarrialan la cancha”, se afecta a gran número de familias, y por eso ha sido muy honesto y ha
9 trabajado con toda el alma en el proyecto, del cual pueden salir otros negocios para beneficio de la
10 comunidad. Señala que ellos compraron ese lugar en \$ 200 mil dólares, el cual antes era ocupado
11 por pandillas y drogadictos, y después que ellos lo sanearon, la comunidad se mostró contenta
12 porque dicen que se le ha dado vida, pero con esta situación que se presenta con la municipalidad,
13 ahora están estancados. Con vista en ello, solicita la ayuda del Concejo Municipal.

14
15 **Arq. Jessica Martínez:** Dice que hará una breve reseña histórica para poner en autos a los presentes
16 sobre el proceso seguido en el caso de don Miguel Solano. Manifiesta que el interesado presentó en
17 el 2006 una solicitud de uso de suelo para construcción de bodegas, respuesta que en su momento
18 firmaron el Ing. Olman Clark y el Ing. Minor Bolaños, quienes le entregaron una serie de
19 consideraciones respecto a la reglamentación que debía cumplir, en este caso, el capítulo 10 del
20 Reglamento de Construcciones del Plan GAM vigente en ese momento. Agrega que sobre la base
21 de ese uso de suelo, don Miguel construyó las bodegas, pero el 12 de diciembre del 2007, él ingresó
22 una solicitud de consulta a la Plataforma de Servicios para desarrollar una actividad comercial en
23 una de esas bodegas, resultando que en ese momento, el Área de Gestión Territorial se percató de
24 dos problemas, uno es que presenta dos planos catastrados en esa solicitud, el primero de la finca
25 madre de la propiedad, el cual era poco legible y además no contaba con el visado municipal, que
26 como todos saben, es un requisito obligatorio de acuerdo con el artículo 33 de la Ley de
27 Planificación Urbana. Explica que si un plano no tiene el visado municipal, la municipalidad no tiene
28 certeza respecto a si han existido segregaciones posteriores, o si hay consistencia, entre otros tantos
29 detalles que se deben conocer. Dice desconocer las razones que tuvo el ingeniero encargado de
30 permisos de construcción en ese momento para no solicitar el plano visado, pero ella está en la
31 obligación de aplicar la norma y sobre esa base se le indicó al solicitante que ese plano de la finca
32 madre presentado por él, no contaba con el visado y era poco legible, además de que el segundo
33 plano que presentó, elaborado por la ingeniera topógrafa Sandra Álvarez, no estaba catastrado,
34 no estaba inscrito y tampoco estaba visado, donde básicamente le segrega las bodegas en filiales,
35 es decir un condominio de bodegas, de manera que con ese plano evidentemente no se podía
36 tramitar su solicitud. Comenta que esto generó toda una polémica con don Miguel, quien se
37 presentó con su abogado, aduciendo no saber que eso debía ser así y que no se lo habían pedido
38 antes, de manera que atendiendo la situación, porque efectivamente debió haberse solicitado
39 desde el momento en que él tramitó su permiso, ella gira la directriz de que en este caso el
40 compañero Minor Bolaños, quien hizo las labores de visado de planos en aquel momento,
41 procediese a valorarlos para comprobar que la finca madre (que es la que está inscrita), cumple
42 con lo que indican los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana. Agrega que posterior a la
43 valoración, el Sr. Minor Bolaños dijo que efectivamente el plano de la finca madre cumple, y que se
44 procede con el visado. Señala que sobre esa base la compañera Fanny Alvarado, encargada de
45 elaborar el certificado del uso de suelo, entra a conocer la solicitud que ingresó Don Miguel Solano el
46 12 de diciembre, que en realidad consistió en una consulta, a la cual se le responde que la actividad
47 que él está realizando es conforme con lo que indica el Plan GAM. Señala que a principios de este
48 año se reunieron y le hicieron saber la resolución a don Miguel, al Abogado y a los demás
49 interesados, a la vez que se les entregó el documento final, sin embargo, en esos primeros días de
50 enero los interesados en alquilar las bodegas ingresaron una solicitud para realizar una actividad de
51 esterilización de desechos hospitalarios, y como en ese momento la municipalidad ya tenía vigente el
52 Plan Regulador, que empezó a regir el 18 de diciembre del 2007, no podían decirle a don Miguel que
53 el uso era “no conforme”, porque había un antecedente legal que no se podía obviar. Agrega que
54 lo que se hizo fue oficializar la condición que él ya tenía de un uso existente no conforme que, de
55 acuerdo con la nomenclatura del plan, se definía como “condicional”, por lo que se le transcribieron
56 en el certificado de uso del suelo, las características de un uso condicional, es decir, que serán
57 considerados condicionales aquellos que fueron otorgados con anterioridad a la entrada en
58 vigencia del Plan Regulador, pero que por el tipo de actividad podría generar alguna molestia, de
59 manera que el interesado debe estar en la mayor disposición de tomar las medidas que
60 correspondan en caso de que los vecinos se quejen de dicha actividad. Comenta que eso desató
61 la polémica que los ocupa hoy, y un poco la inquietud de don Miguel fue que el hecho de poner la
62 palabra “condicional” significaba que los señores no le alquilarían y que el Ministerio de Salud no le
63 daría la patente, entre otras cosas. Señala que a raíz de esas inquietudes, se procedió a tramitar
64 varios informes, uno a Salud, otro a don Miguel y otro a la Alcaldía, aclarando el significado de uso

1 condicional, además, el asunto de las fechas, sin embargo, todos los detalles están en el respectivo
2 expediente. Acota que don Miguel solicitó audiencia con doña Maureen para exponer otra vez su caso,
3 en los términos ya mencionados, por lo que la Sra. Alcaldesa solicitó que se hiciera una nueva aclaración
4 al respecto, de forma que se explicó que el hecho de indicar que el uso es condicional no significa que
5 sea "no conforme", sino que es "conforme", pero debe adaptarse a las estipulaciones que indica el Plan
6 Regulador en cuanto a las restricciones. Indica que eso fue lo último que se conoció respecto a la solicitud
7 de uso de suelo, no obstante, le parece oportuno indicar que hace poco se dio una situación
8 preocupante, dado que don Miguel construyó en su propiedad una obra que no fue autorizada dentro
9 del permiso de construcción original, porque si se revisan los planos, estos no contenían un área de más de
10 100 metros lineales de tapia perimetral, donde lo más grave del asunto, es que está construida en la zona
11 de protección del río Cañas, condición preocupante, aparte del malentendido que se pudo haber
12 generado con el uso de suelo, porque se trata de una violación a los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal,
13 que le parece evidentemente necesario resolver y donde ya se tomaron medidas en lo interno, se
14 coordinó con el MINAE y se está trabajando con el Tribunal Ambiental, de lo cual se comunicó a don
15 Miguel Solano, a fin de que supiera que para mantener esa construcción debe tener un permiso del MINAE
16 o de la Comisión Nacional de Emergencias, que indique que esa obra es necesaria para proteger su
17 terreno. Expresa que si eso no se da, evidentemente, la municipalidad tendría que coordinar las acciones
18 necesarias para llevar a cabo la demolición.

19
20 **Reg. Mirna Smith:** Dice comprender que en el 2006 se hizo la solicitud de uso de suelo, y que con esa
21 solicitud se construyó, pero ella tiene entendido, y está estipulado, que un certificado de uso de suelo no
22 es la autorización para construcción de inmuebles. Pregunta si eso es correcto.

23
24 **Arq. Jessica Martínez:** Reitera que el certificado de uso de suelo no autoriza la construcción, pero don
25 Miguel tramitó los planos con todos los requerimientos necesarios en ese momento, para hacer objeto de
26 la licencia constructiva que se le otorgó, y en ese caso la inquietud fue que cuando se elaboró el
27 certificado del uso de suelo inicial del 2006, para el permiso de construcción, la persona que estaba a
28 cargo en ese momento, nunca le solicitó tener el plano visado, es decir, se le autorizó sin ese aval, de
29 manera que el certificado hace referencia al Reglamento de Construcciones del Plan GAM,
30 específicamente, del capítulo 10, donde habla de zonas industriales. Señala que sobre esa base, se otorga
31 el permiso de construcción. Indica que el 12 de diciembre de 2007 él ingresó una consulta para desarrollar
32 una actividad comercial en las bodegas que ya había construido.

33
34 **Reg. Mirna Smith:** Acota que el Plan Regulador fue aprobado el 18 de diciembre de 2007.

35
36 **Arq. Jessica Martínez:** Indica que no puede decir con exactitud cuándo aprobó el Concejo Municipal el
37 Plan Regulador, pero puede afirmar que salió publicado en La Gaceta del 18 de diciembre del 2007, y a
38 partir de esta fecha, empieza a regir.

39
40 **Reg. Carlos Agüero:** Manifiesta que dentro de lo que ha podido escuchar, el asunto ya tiene "largas", y
41 dice que del contexto de la pregunta que hizo la compañera Mirna Smith, surge una contestación que
42 no fue concretada, es decir, que ellos solicitaron un certificado de uso de suelo que en realidad es un
43 certificado de que la propiedad está dentro del GAM, pero que se construyó sobre eso. Indica que la
44 Arquitecta señala que posteriormente don Miguel presentó los documentos que hacían falta, y con vista
45 en ello solicita a dicha funcionaria le aclare si fue que construyó solamente con el certificado de uso de
46 suelo, o lo hizo cuando presentó el resto de los documentos.

47
48 **Sra. Arquitecta:** Expresa que en el 2006 ella no laboraba en la institución, pero puede comentar lo que vio
49 en el expediente. Agrega que en ese año, don Miguel solicitó el certificado de uso de suelo como parte
50 de los requisitos para tramitar el permiso de construcción, de manera que además del certificado,
51 presentó los planos constructivos, el plano catastrado y la respectiva solicitud, es decir, cumple con los
52 requerimientos de ese entonces para tramitar el permiso de construcción, sin embargo, se detectó ahora
53 el problema que mencionó anteriormente, en cuanto al otorgamiento del permiso sin ningún
54 inconveniente, y él construyó las bodegas, pero evidentemente después de la construcción de las
55 bodegas, él pretende iniciar una actividad comercial en ellas, y ahí es donde debe volver a sacar un
56 certificado de uso de suelo, porque el que tramitó es para construcción, no para el desarrollo de actividad
57 comercial, por lo tanto, cuando hace el nuevo trámite, no lo ingresa como solicitud, sino como consulta, y
58 ahí es donde ella giró la directriz y se percataron de que el plano no está visado ni catastrado.

59
60 **Reg. Carlos Agüero:** Con vista en lo anterior, consulta si el asunto es de patente, porque lo otro fue
61 superado.

62
63 **Sra. Arquitecta:** Señala que fue superado relativamente, dado que hubo que retomarlo por el problema
64 de la tapia.

65
66 **Reg. Carlos Agüero:** Acota que eso no debería afectar la segunda solicitud en cuanto a obtener una
67 patente, y el problema de la tapia es asunto que atenderá la Administración como corresponda. Agrega

1 que la parte que está en discusión es si el trámite de patente, iniciando con el uso de suelo, se hizo
2 después del 18 de diciembre, cuando ya había un plan regulador vigente, además, si la actividad
3 propuesta choca o es conforme con lo que señala ese Plan Regulador. Solicita se le aclaren estos
4 aspectos.
5

6 **Arq. Martínez:** Aclara que el problema es que la actividad que desean realizar choca con el Plan
7 Regulador, debido a que esa zona está definida como residencial, donde no se permite ese tipo de
8 actividades, por lo tanto, riñe con dicha normativa, con el problema de que ya él tenía una situación
9 jurídica consolidada en el tanto se emitió una licencia constructiva en el 2006 para una actividad de
10 bodegas, que si bien es cierto, en aquel momento era compatible con el Plan GAM, que era sumamente
11 general, en este momento no es compatible, y por esa razón, en el certificado de uso de suelo no podían
12 poner "conforme", porque estarían actuando en contra de lo que el plan indica. Señala que tampoco
13 podía ponerse "no conforme", dado que él ya tenía una situación jurídica consolidada, de manera que la
14 única opción que el plan plantea es condicional.
15

16 **Reg. Carlos Agüero:** Dice que entonces el asunto se está simplificando a que la bodega puede ser para
17 otros usos, pero no para lo que él está solicitando, porque si se le compromete a construir unas bodegas,
18 de hecho tiene que darles algún uso, y dentro del uso está especificado que no puede realizar ciertas
19 actividades.
20

21 **Arquitecta Martínez:** Señala que en un principio, en una de las primeras respuestas dadas a don Miguel, se
22 le solicitó que presentara la categorización que hace el Ministerio de Salud para actividades que en
23 alguna medida son nocivas, pero a él se le complicó un poco esto, y al final la situación se resolvió, de
24 manera que se le otorgó un permiso para construcción de bodegas, donde la municipalidad no le puede
25 negar el permiso para desarrollar actividades en ellas, porque ya hay una situación dada de previo, y
26 para negársele, habría que anular el permiso, lo cual significaría anular el acto administrativo y hacer el
27 pago de daños y perjuicios, entre otras cosas, de manera que lo único viable es decirle que el uso de
28 suelo es condicional en el tanto pueda desarrollar cualquier actividad industrial, porque el plan no tipifica
29 ni establece que del todo no se pueda realizar ninguna, y ahí es donde radica el problema, porque se
30 trata de una zona residencial. Como ejemplo, menciona que si no hay estacionamiento y tienen que
31 descargar tres furgones, el Sr. Solano deberá confinar molestias en su propiedad y habilitar un espacio
32 para que esos camiones descarguen internamente, además, si se genera algún tipo de olor o ruido,
33 tendrá que tomar las medidas para mitigar los efectos de la actividad.
34

35 **Reg. Carlos Agüero:** Pregunta si eso quiere decir que la parte condicionada es la que ellos no aceptan,
36 además, consulta si esa parte está puntualizada y si ellos conocen esos puntos, porque de no ser así,
37 quedarían al aire tanto la Administración como ellos.
38

39 **Arq. Martínez:** Señala que al Sr. Solano se le hizo una transcripción textual, en el primer certificado que se le
40 otorgó, sobre lo que establece el Plan Regulador en cuanto a los usos condicionales, además, en el oficio
41 129-01 del 31 de enero se le aclara al Dr. Jimmy Vargas (del Área Rectora de Salud) el significado de "uso
42 condicional", a fin de que no haya problema a la hora de valorar el certificado. Aclara que en todos los
43 trámites se le transcribió esta información, además de que se le dieron explicaciones de forma verbal.
44

45 **Sínd. Juan Borbón:** Comenta que él vive cerca del lugar donde se ubica ese proyecto, por lo que podría
46 decirse que es inspector del mismo, sin embargo, considera que ese es asunto que compete a la
47 Administración, no a su persona, pero le preocupa mucho la tapia perimetral que fue construida en ese
48 lugar, de forma tal que cuando se inició la obra, él envió una nota a la Sra. Alcaldesa, además de que
49 hizo una exposición del proyecto, con el compañero Jorge Agüero, en el Concejo. Agrega que cuando
50 se presentó la emergencia con el río Cañas, el 19 de septiembre, toda esa construcción fue inundada por
51 el río, y por ello, sus dueños procedieron a construir la tapia, donde después que él envió la carta, solicitó
52 un informe de la inspección, pero no se lo entregaron, de manera que no sabe si el Inspector hizo la visita.
53 Señala que esa tapia está en la zona de protección de la ribera del río, en algunos puntos, a escasos 3
54 metros de la orilla, además de que fueron socavados algunos árboles que tienen entre 50 y 60 metros de
55 altura, los cuales pueden ser arrastrados en el invierno, con lo cual caerían sobre las casas que están del
56 otro lado, y eso les preocupa mucho. Acota que esa tapia fue construida en un fin de semana, cuando no
57 trabajan los inspectores municipales, de manera que si se hubiera actuado cuando iniciaron, ellos no
58 hubieran incurrido en ese gasto, dado que es una tapia bastante larga, con 4 metros de altura, de forma
59 tal que hoy los vecinos de San Juan de Dios y de la urbanización Villa Fuentes, no estarían en peligro de
60 sufrir las consecuencias cuando llegue el invierno. Solicita proceder conforme corresponda en este caso.
61

62 **Sra. Alcaldesa:** Manifiesta que en este caso se debe cumplir con las especificaciones, como lo dijo la Sra.
63 Arquitecta, además, señala que no se pueden definir las condiciones, porque eso depende del uso en
64 particular que soliciten y de lo que dicte el ente rector de salud, y para eso se hizo la vinculación con el Dr.
65 Jimmy Vargas, con la nota aclaratoria sobre el uso condicionado. Expresa que hay un reglamento, una ley
66 y un plan sobre los cuales se tienen que regir, y con base en ellos, lamentablemente en este caso no
67 pueden decir sí. Con respecto a la tapia, informa que la inquietud se trasladó en su momento a

1 Urbanismo, sin embargo, en este y en Permisos de Construcción se dieron algunos cambios para mejorar,
2 de forma tal que se tomaron acciones, porque de antemano, nadie adquiere un derecho si se actúa de
3 manera irregular o ilegal, menos en este caso en que pueden generarse afectaciones en las zonas de
4 riesgo que tanto han tratado de defender. Agrega que este tema se está trasladando al MINAE y a la
5 Comisión Nacional de Emergencias.

6
7 **Reg. Efraín Delgado:** Comenta que en una gira con el Arquitecto Gustavo Zeledón, pudo observar la
8 situación que se está planteando, donde dicho funcionario le indicó que la parte de inspección ya estaba
9 trabajando en el lugar. Considera que se debe actuar pronto, dado que se acerca el invierno y los árboles
10 que mencionó el compañero pueden ser arrastrados. Consulta a la Arquitecta Martínez cuánto es el
11 término para visar un plano una vez que se presenta el interesado al departamento.

12
13 **Arq. Martínez:** Responde que la norma establece 10 días hábiles en lo que respecta a trámites y consultas
14 rápidas, y 30 días cuando se trata de trámites que requieren algún tipo de análisis y estudio.

15
16 **Reg. Efraín Delgado:** Considera que en su oportunidad se acordó aprobar el uso de suelo para el trámite
17 de permiso de construcción, de manera que existe el grave problema de que la persona responsable, el
18 Ing. Olman Clark, en su momento no cumplió con respecto a la solicitud del visado, y cuando se aprueba
19 el Plan Regulador, se complica más el asunto porque muchas veces se aprueban los usos de suelo sin
20 saber para qué, porque la consulta se hacía para determinar si se podía construir, y por eso el tema se
21 está saliendo de las manos. Solicita analizar el asunto a profundidad y que la Comisión Técnica
22 Administrativa brinde una respuesta para deliberar posteriormente.

23
24 **Reg. Carlos Agüero:** Consulta si se puede hacer un trámite para construcción de bodegas y que se dé la
25 situación de que posteriormente no encaje el uso que se le quiere dar a esas edificaciones. Dice sentir que
26 ahí queda un espacio que genera desconfianza, porque no se estaría brindando el suelo firme al
27 inversionista, de manera que a futuro se debe definir el uso que pueden dar a lo que están construyendo,
28 de lo contrario, se les estaría causando un daño. Señala que el interesado debe tener la información para
29 que sepa a qué atenerse al hacer la construcción.

30
31 **Sra. Alcaldesa:** Explica que se hizo la solicitud para permiso de construcción de bodegas, de manera
32 paralela no se hizo la solicitud de patente y cada actividad tiene una condición diferente, además,
33 cuando entra en vigencia el Plan Regulador, ingresa otra serie de requisitos, por lo cual se le condiciona el
34 uso para que no se afecte el área residencial. Indica que igual sucede sin el Plan Regulador. Señala que ni
35 ellos mismos sabían de antemano el uso que se daría a esas bodegas.

36
37 **Arq. Martínez:** Señala que el Área de Gestión Territorial parte de la premisa legal de que no puede aplicar
38 la norma retroactivamente, y por esto debe analizar muy bien las licencias que se han dado en términos
39 de patentes y de permisos, y sobre esa base aplicar el plan en el marco de las excepciones que este
40 plantea para esos casos, de manera que si don Miguel, cuando solicitó el permiso de suelo para
41 construcción en el 2006, hubiera tramitado también el uso de suelo para las actividades que desarrollaría,
42 posiblemente no hubiera tenido ningún inconveniente en ese sentido, pero lo que se está haciendo con el
43 uso del 2007, es oficializando la situación que él tiene de previo a la aplicación del Plan Regulador y
44 sencillamente se le está diciendo que aunque el plan no lo permite, como él tiene un permiso otorgado,
45 puede, pero tiene que ajustarse a las regulaciones en el caso de que la actividad genere alguna molestia
46 para los vecinos.

47
48 **Lic. Dennis Rubi:** Manifiesta que es abogado del Sr. Solano. Indica que el proyecto en cuestión lo
49 conforman 12 bodegas ubicadas en un barrio urbano-marginal, a un costado de la cárcel de mujeres, el
50 cual podría generar cerca de 200 empleos en la zona. Manifiesta que don Miguel cumplió con todos los
51 trámites y pagó los respectivos permisos, precisamente para evitar las sorpresas a futuro, porque la
52 corrupción genera sorpresas, y tanto es así que se cumplió incluso con la licencia requerida para demoler
53 las antiguas instalaciones del matadero que existía ahí. Agrega que la Administración Municipal percibió
54 sumas millonarias en este caso, de manera que no hay necesidad de decir que el plano no estaba visado,
55 porque todos saben que para solicitar un certificado de uso de suelo o gestionar un permiso de
56 construcción, lo primero que piden es el plano visado, y el Sr. Solano cumplió con ese aspecto, pero
57 internamente la anterior Administración lo perdió, sin embargo, el plano catastrado existe desde el año
58 1987, se presentó y se visó, de manera que ese no es el motivo del conflicto que los ocupa en ese
59 momento. Por otra parte, dice que, efectivamente, para beneficio del cantón se aprobó un plan
60 regulador que dará ordenamiento y seguridad jurídica, tanto a los ciudadanos como a la municipalidad,
61 para saber qué uso tiene cada espacio territorial, y don Miguel no tiene problema con eso, pero al tratarse
62 de una norma nueva, esta viene a cambiar situaciones consolidadas y, en este caso, el interesado inició
63 los trámites y cumplió con todos los requisitos que la Administración exigía antes de que se publicara ese
64 plan regulador, con lo cual se da una cuestión de seguridad jurídica, lo que significa que los ciudadanos
65 deben tener claro cuáles son las reglas que se aplican para realizar actividades válidamente en el cantón,
66 pero pierden la seguridad cuando un día les dicen una cosa y después les dicen otra. Comenta que todo
67 esto afecta la inversión en el cantón y las decisiones que tome la gente, debido a la falta de certeza

1 respecto a lo que mañana le puedan decir. Señala que el Plan Regulador debe contener un capítulo de
2 transitorios para resolver estos casos excepcionales, para no afectar a las personas que están a mitad del
3 río, por decirlo así. Comenta que la solución que da la Administración Municipal es una aplicación
4 retroactiva del Plan Regulador, que afecta a don Miguel, porque anteriormente las posibles respuestas de
5 esta, a una petición de un certificado de uso de suelo, eran conforme o no conforme, es decir, se ajusta o
6 no se ajusta a las normas, sin embargo hoy se utiliza la palabra "condicional", que significa "sujeto a algo
7 futuro e incierto", lo cual causa una situación de inseguridad, no obstante, dice que eso no sería problema
8 si la definición de condicional que da el artículo 77 fuera clara y precisa, tal como deben ser las normas.
9 Menciona que este artículo trata de molestias que se puedan causar a los usos conformes, pero considera
10 que una molestia es algo muy subjetivo, es decir, impreciso, y al ser implementado, genera conflictos.
11 Agrega que este artículo se refiere a "ciertos requisitos", pero no especifica cuáles son esos requisitos, de
12 manera que ya hay 2 conceptos jurídicos indeterminados, además de que deja un elenco abierto cuando
13 dice "medidas como", debido a que puede generar diferentes interpretaciones en cada Administración.
14 Continúa diciendo que el término condicional que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial, si se lee
15 objetivamente, no es preciso ni es conciso, afectando a don Miguel Solano, porque le están cambiando
16 las reglas del juego mediante una aplicación retroactiva. Señala que en este caso hubiera sido preferible
17 que le pusieran que no era conforme y le dijeran el porqué, a que le dijeran que era condicional sin saber
18 lo que ello significa, porque cualquier persona que quiera alquilar o comprar una de esas bodegas,
19 preguntará a qué se refieren con la palabra condicional, y aunque se le explique, al leer el artículo 77 se
20 confunde y decide no hacer la negociación. Acota que en este caso, no hay ningún acto de corrupción
21 porque Don Miguel cumplió con todos los requisitos. En cuanto al tema de la tapia, dice que es un
22 elemento nuevo que se introduce hasta hoy, el cual viene a confundir al Concejo, además de que no es
23 el motivo por el cual se dio al interesado un uso de suelo condicionado y, en todo caso, será la Comisión
24 Nacional de Emergencias o el MINAE los que dicten las medidas por tomar al respecto, mismas que serán
25 acatadas, aunque es difícil mantener materiales o mercadería en unas bodegas sin algún tipo de
26 protección. Comenta que el comportamiento que tuvo el río el año pasado se ve como un evento de
27 carácter extraordinario, porque no se da hace 60 años, sin embargo, si existiera la amenaza de que la
28 corriente arrastre los árboles que mencionó el Sr. Síndico, eso no es responsabilidad de don Miguel Solano,
29 porque él no tocó esos árboles. Reitera que ese proyecto dará empleo a muchas personas de la
30 comunidad, y la gestión que se hizo el 12 de diciembre, como consta en el expediente, fue una solicitud
31 de uso de suelo, pero internamente se le denominó consulta, cuando la intención del interesado fue que
32 se le otorgase un certificado de uso de suelo. Aclara que su intención al aportar más información al
33 Concejo, como órgano deliberativo, es para que se tome la mejor decisión en este caso. Reitera que el Sr.
34 Solano no tiene nada en contra del Plan Regulador, el cual en buena hora se aprobó, pero considera que
35 este debe contener una definición para los casos transitorios, considerando que todas las normas tienen
36 una aplicación en el tiempo, a partir de su nacimiento, donde lo cierto es que cuando se publicó esa
37 normativa, el 17 de diciembre, ya las bodegas estaban terminadas completamente, con una inversión de
38 más de ¢ 500 millones de colones solicitados mediante préstamo al banco, de manera que la
39 Administración debe medir las consecuencias de las decisiones, y debe procurar un equilibrio entre la
40 protección de los intereses de la Administración Municipal y los intereses de los ciudadanos, porque se
41 trata de una convivencia necesaria para ejercer controles, fiscalización y hacer las cosas como la ley
42 manda. Considera que lo relativo a los tipos de actividad, será determinado por el Ministerio de Salud
43 mediante el permiso sanitario de funcionamiento, y en este caso, cree que la municipalidad se está
44 atribuyendo una competencia, porque legalmente le corresponde a Salud determinar los requerimientos
45 para cada actividad, y para ello cuenta con técnicos especializados y con el respectivo reglamento.

46
47 **Arq. Jessica Martínez:** Dice que en aras de aclarar algunos puntos que mencionó el señor Abogado, se
48 permitirá señalar, en primera instancia, que el Sr. Miguel Solano sacó el permiso correspondiente para
49 demolición de tapia, la cual se tasó en ¢ 1.500. 000, por lo tanto, lo que él canceló a la Administración
50 Municipal fueron ¢ 15 mil, equivalente al 1 % del valor de la obra, monto que no puede catalogarse como
51 una suma millonaria, particularmente en el caso del permiso de demolición. En cuanto al plano
52 catastrado, señala que en ningún momento se ha dicho que este no existía en el expediente del permiso
53 de construcción, sino que efectivamente existía pero con el problema de que nunca fue visado ese plano
54 catastrado de la finca madre. Respecto a la aplicación retroactiva del Plan Regulador, particularmente
55 con la definición de usos condicionales, dice invitar al señor Abogado a revisar el plan GAM, porque
56 resulta que en él sí se establecen usos condicionales, al igual que se establecen usos conformes y usos no
57 conformes, de manera que esa condición no es nueva. Expresa la importancia de hablar sobre la
58 determinación clara y concisa del articulado 77, inciso c) del plan, que mencionó el Licenciado, porque
59 por esa razón se elaboró cantidad de oficios en los que se aclaraba específicamente aquellos aspectos
60 que debían considerar a la hora de introducir la actividad. Agrega que en todo caso, ya la coordinación
61 de la Gestión Territorial Ambiental, conjuntamente con las jefaturas, está elaborando un análisis y estudio
62 del Plan Regulador, a fin de revisar todas las situaciones que pudieran prestarse para algún tipo de
63 confusión, además de que es importante hacer notar que el Plan Regulador es un instrumento que se está
64 empezando a aplicar, donde no todos participaron en su formulación y es evidente la necesidad de
65 hacer una revisión del mismo cada año, de manera que en ese sentido, agradece al Lic. Rubi sus
66 observaciones y manifiesta que definitivamente serán consideradas dentro del estudio que se está
67 realizando. En cuanto al asunto de la tapia, señala que no es correcta la apreciación del señor Abogado,

1 en el sentido de que es un elemento que se vislumbra hoy, porque don Miguel Solano fue notificado hace
2 un mes, de hecho, como comentario sobre el asunto de la irregularidad, dice a don Juan Borbón que la
3 obra fue clausurada. Indica que lamentablemente la tapia ya estaba construida, aunque desconoce las
4 razones por las cuales se llegó hasta ese punto. Informa que lo que se está haciendo con relación al
5 MINAE y a la Comisión Nacional de Emergencia, es viendo la posibilidad de que la obra se pueda
6 mantener, si ellos giran una orden directa de que la tapia es necesaria e indispensable, pero de apegarse
7 a la realidad de la norma, la tapia nunca debió construirse, porque, para empezar, no estaba
8 contemplada en el permiso de construcción y, en segundo lugar, violenta los artículos 33 y 34 de la Ley
9 Forestal, por lo tanto, deberían proceder a derribarla. En cuanto a la generación de empleos, comenta
10 que eso es muy loable y aplaudible, pero es una situación absolutamente independiente de los
11 compromisos que don Miguel debe cumplir a nivel urbano, llámese plan GAM o Plan Regulador. Sobre la
12 aseveración de que ellos quisieron indicar una solicitud de uso del suelo y no consulta, siendo que fue una
13 mala interpretación de la Administración, dice instarlo a revisar el expediente, específicamente la solicitud
14 que está en blanco y negro, donde dice "Consulta", porque con respeto debe indicar que ella no puede
15 adivinar que la consulta es un uso, porque estaría incurriendo en un error. Acota que ella debe remitirse a
16 la información escrita que la persona le solicita, como bien lo dijeron ahí. Expresa que lamentablemente
17 no toda la información es lo consistente o lo completa que ella quisiera, y precisamente por eso es que
18 usualmente deben estar llamando hasta tres veces para que aclaren qué es exactamente lo que desean
19 tramitar. Expresa que en este caso específico, puede presentar el expediente donde se puede observar
20 que el primer trámite realizado el 13 de diciembre, dice "Consulta".

21
22 **Reg. Mirna Smith:** Pregunta a los Sres. Solano y Rubi, cuál es la intención al solicitar la presente audiencia.
23 Agrega que ya se han escuchado los planteamientos, tanto de ellos como de la Arq. Jessica Martínez, de
24 manera que estaría solicitando que realicen el planteamiento de lo que pretenden.

25
26 **Lic. Rubi:** Manifiesta que al existir una norma que requiere de 4 cartas para entenderla, significa que la
27 norma no es clara ni precisa, de manera que la pretensión de acudir al Concejo es para que este revise el
28 expediente y se empape más del caso, para que reconsidere las decisiones que ha tomado la
29 Administración, y que a don Miguel se le apliquen las normas y, sobre todo, los términos existentes antes de
30 la aplicación del Plan Regulador. Aclara que no tienen nada personal contra doña Maureen o contra la
31 Arquitecta Martínez, sino que se trata de una cuestión meramente de trámite.

32
33 **Reg. Mirna Smith:** Pregunta si con eso quiso decir que el Concejo reconsidere el uso de las bodegas.

34
35 **Lic. Rubi:** Dice que la construcción tiene un uso de bodegas, pero esto es un caso especial porque hay
36 una situación jurídica consolidada antes del Plan Regulador, y con vista en ello solicitan que el Concejo
37 revise el caso y le dé un tratamiento, de manera que los certificados de uso de suelo no sean
38 condicionales, sino que se mantenga el permiso de uso conforme para bodegas, que otorgó la
39 municipalidad en aquel momento.

40
41 **Reg. Mirna Smith:** Solicita aclaración, dado que según entiende, se mantuvo el dictamen y lo que se
42 había dictaminado con lo que establece el GAM en cuanto a la construcción de las bodegas, porque en
43 ese momento no existía el Plan de Ordenamiento Territorial, de manera que esa es la razón por la que hoy
44 existen bodegas en un área residencial, de forma tal que si en este momento llega alguien a solicitar un
45 uso de suelo para bodegas en esa área, con base en el articulado del Plan de Ordenamiento Territorial, se
46 le estaría denegando, sin embargo, eso se le respetó a don Miguel, pero viene la segunda etapa, donde
47 esas bodegas ya construidas serán utilizadas, en este caso específico, para esterilización de desechos
48 hospitalarios, que es una materia bastante delicada. Señala que es ahí donde se le está aplicando el
49 nuevo Plan Regulador, puesto que esa solicitud ingresó posterior a su publicación, lo cual implica
50 situaciones diferentes, donde una situación no implica la otra.

51
52 **Lic. Rubi:** Manifiesta que en este caso, todas las solicitudes que se hagan saldrían con uso condicional, y
53 ese es el punto que a él lo lesiona, porque sería preferible que a él se le diga "no conforme", a que se le
54 establezca el "uso condicional" sujeto a molestias. Señala que por ello, la pretensión es que se diga
55 básicamente "uso conforme" o "uso no conforme", porque cuando se le concedió el permiso de
56 construcción, se le puso "uso conforme". Señala que este caso es excepcional porque está en medio del
57 nacimiento de una nueva norma que no debe aplicársele en lo que le afecta.

58
59 **Sr. Miguel Solano:** Comenta que ellos duraron 3 meses con los trámites para obtener permiso de Salud, con
60 grandes esfuerzos y lucha, para lo cual especificaron al Ministerio que esas bodegas eran para realizar
61 actividades industriales, porque así fue otorgado el uso de suelo. Expresa que doña Fanny le dijo que
62 anteriormente tenían un sistema en el que para el uso de suelo no se daban visados de planos
63 catastrados, y él tiene los recibos donde pagó ¢ 2,840.000 a la municipalidad, pero antes de pagarle,
64 debió ir al INS a pagar ¢ 4 millones para los empleados, porque el proyecto estaba valorado en ¢ 230
65 millones, y para esto se vio en la necesidad de sacar tarjetas de crédito, mientras los bancos giraban el
66 dinero. Agrega que si el Ministerio de Salud no le hubiera dado todos los permisos (mismos que menciona),
67 hubiera vendido los terrenos para evitarse todos esos enredos. Acota literalmente, que "yo me rijo por la

1 ley y el Ministerio me puso las pautas, pero la municipalidad hoy me dice que para ese tipo de cosas no, y
2 Fanny es testiga". Comenta que para iniciar el proyecto, se hizo un estudio de factibilidad y se realizaron
3 todos los trámites, según correspondía, sin embargo, allí funciona una chatarrera en un lote de 80 metros
4 que no se ajusta a la ley. Con respecto al río, dice que en el uso de suelo se establece que no hay que
5 construir en 10 metros, de forma tal que por eso las bodegas se construyeron casi a 18 metros del río,
6 además, según un estudio que hicieron, hacía 65 años que no llovía con la intensidad que llovió el día en
7 que se dio la inundación, en la cual el río se introdujo a las bodegas, se llevó sacos de cemento y una serie
8 de materiales, lo cual causó pérdidas de ¢ 3 millones, provocando que unos árboles se desplomaran por el
9 viento. Comenta que si alguien le pide que corte esos palos, él lo hace con gusto, y al ver toda esa
10 situación debe decir que construyó una tapia para protección de la propiedad, y acepta que violó un
11 reglamento, pero lo hizo para beneficio de la comunidad, además de que estuvo ayudando a los señores
12 de la Comisión Nacional de Emergencias que estuvieron por allí, usando sus sierras, poniendo dinero y
13 descongestionando de basura el río. Acota que aparte de eso, la Comisión debe hacer un muro a lo largo
14 de todo el río para proteger esas casas, y para construirlo, han tratado de cotizar con él. Señala que la
15 misma Comisión Nacional de Emergencias estaría economizándose la construcción de ese tramo de muro
16 que costó ¢ 45 millones, y aclara que nunca se trabajó en él los sábados o domingos, como se dijo, porque
17 lo han hecho de sol a sol, de lunes a lunes, porque si no se hubiera hecho esa tapia, el río se lo hubiese
18 llevado todo y según dijo la Comisión Nacional de Emergencias, ese río está buscando el antiguo cauce y
19 solo el muro puede encauzarlo. Expresa que todos cometen errores y están en un proceso de aprendizaje,
20 pero la actitud es la que vale y él quiere ayudar al pueblo, pero también necesita que le ayuden, porque
21 con el uso de suelo condicionado, su proyecto no puede salir adelante.
22

23 **Lic. Laura Bonilla:** Expresa que de acuerdo con lo planteado, hay una inconformidad de parte del
24 administrado con un certificado de uso de suelo que, según la municipalidad, no fue un uso de suelo, sino
25 que más bien se trató de una consulta. Agrega que el Concejo Municipal solo puede manifestarse a
26 través de una cadena recursiva, porque en este caso hay una inconformidad con un oficio de la
27 Administración, pero no sabe si el Sr. Solano lo recurrió y si está a tiempo todavía para presentar un recurso
28 de apelación, pero ese sería el procedimiento correcto, porque el Concejo no puede saltarse la cadena
29 recursiva, que en este momento tendría que ser primero ante la Administración.
30

31 **Arq. Martínez:** Comenta que el Licenciado manifestó que hubieran deseado que el uso se indicara "no
32 conforme" por las razones ya conocidas, pero ella se tiene que ajustar a lo que la norma indica, y si la
33 norma establece que para una condición consolidada se debe indicar condicional, no puede a
34 discreción suya decir que es "no conforme" o "conforme", porque no le es permitido. Con respecto a la
35 indicación hecha por don Miguel, de que el Ministerio de Salud le hizo una clasificación, dice que
36 precisamente se trata de que el Ministerio le indique cuáles actividades se pueden desarrollar, pero es
37 claro que el artículo 169 de la Constitución Polífrica y los artículos 15 y 28 de la Ley de Planificación, indican
38 que la competencia para regular el desarrollo urbano local, le corresponde a la municipalidad, no al
39 Ministerio de Salud, y eso hay que tenerlo claro, aunque evidentemente ambas instituciones se
40 complementan, porque cada una tiene sus respectivas competencias.
41

42 **Sr. Presidente:** Respetuosamente, sugiere a los interesados que presenten un recurso de apelación, para
43 que sea conocido por la Asesoría Legal del Concejo.
44

45 **Sra. Alcaldesa:** Exterioriza al Sr. Solano que todos en el Concejo entienden su situación y las consecuencias
46 que se presentan a nivel económico, sin embargo, debe aclarar que las acciones tomadas no son
47 personales, son acciones basadas en criterios legales y profesionales de la Administración. Agrega que de
48 existir otro criterio en el Concejo o a título legal, para variar las condiciones, en buena hora, pero de
49 mantenerse la condición, dice que está anuente, si es necesario, a reunirse con los interesados en alquilar
50 las bodegas, para explicarles lo que significa un uso condicionado, a fin de que tengan completamente
51 claro el asunto. Señala que cualquier actividad comercial que se desarrolle, tendrá la limitante del
52 Ministerio de Salud, para regulación de la misma, de manera que será igual que lo diga la municipalidad o
53 el Ministerio de Salud, y en eso existe una pequeña diferencia entre la posición de quienes asesoran al
54 administrado y la posición administrativa, sin embargo, está tratando de buscar las mejores soluciones de
55 manera integral, con el propósito de que comprenda que no hay interés en afectarlo sino de buscar la
56 manera de arreglar la situación.
57

58 El señor Presidente concluye la sesión a las veinte horas con 58 minutos.
59
60
61
62

63 **José Alberto Porras Abarca**
64 **Presidente Municipal**

Mario Vindas Navarro
Secretario