

## S E S I Ó N No. 18-2011

1  
2 **Acta de la sesión No. 18-2011, extraordinaria** celebrada por el Concejo Municipal de  
3 Desamparados en el salón de sesiones, a las 19 horas y 15 minutos del día 21 de marzo de dos mil  
4 once con la asistencia de las siguientes personas:  
5

6 **REGIDORES PROPIETARIOS:** José Corella Cruz, María del Rocío Salas Porras, Domingo Solís Solís,  
7 María Aurora Sánchez Garbanzo, Lilliam María Arguedas Quesada, Saúl Mora Vargas, Luis  
8 Fernando Morales Castro, Randall Alberto Pérez Araya, Jorge Roberto Vargas Chacón (**PRESIDENTE**  
9 **MUNICIPAL**), María Ester Rodríguez Fernández, Alejandra María Aguilar Zamora (**VICEPRESIDENTA**  
10 **MUNICIPAL**).  
11

12 **REGIDORES SUPLENTE:** Jorge Arturo Agüero Chaves, Sileny María Flores Mora, Marino Cristóbal  
13 Pérez Guzmán, Giselle Marín Muñoz, José Solís Rojas, Jonatan Mauricio Chavarría Sibaja, Francisco  
14 Pérez Morales, Sheiris Chacón Cortés, José Mora Mora, Manuel Araya Badilla.  
15

16 **SINDICOS PROPIETARIOS:** Marvin Enrique Monterrosa Ramírez (Sust. a Jenny Cecilia Castillo Pereira),  
17 Álvaro Antonio Ruiz Méndez, Rocío Lucrecia Fallas Castro, Freddy Gutiérrez Umaña, Santos  
18 Wagner Carrillo Obando, Enrique Calderón Robles, Sandra María Matamoros Ugalde, Otto  
19 Cordero Ortega, María Deyanira Chaves Rivera (Sust. a Álvaro Antonio Fallas Segura), Carlos Luis  
20 Carmona Santamaría, Severo Argüello Jiménez, Juan Ignacio Alfaro Alvarado y Olga Marta Páez  
21 Vindas (Sust. a Hernán Marchena Serrano).  
22

23 **SINDICOS SUPLENTE :** Ligia Marina Elizondo Hidalgo, Carlos Eduardo Solís Monge, Marielos López  
24 Alpízar, Ana Isabel Salazar Jiménez, Alice Quirós Calvo, Edwin José Cascante Fallas, Margie Leiva  
25 Bonilla, , Simey Herrera Retana, Evangelina Chaverri Pérez, Xinia Patricia Madrigal Garro y  
26

27 La señora Maureen Fallas Fallas, **ALCALDESA MUNICIPAL**, la Licda. Laura Bonilla Herrero, **ASESORA**  
28 **LEGAL** y el señor Mario Vindas Navarro, **SECRETARIO**.  
29

### Orden del día

- 30  
31 I. Exposición sobre el proyecto La Arboleda  
32  
33

34 **Sr. Presidente:** Aclara que hoy hará la presentación únicamente la Arq. Jessica Martínez; los  
35 desarrolladores fueron invitados para evacuar dudas.  
36

37 **Arq. Jessica Martínez:** Dice que su presentación se basa en la misma que hicieron los  
38 desarrolladores a la Administración, pero hizo un recorte para ajustarse al tiempo en la medida de  
39 lo posible, de manera que como será muy rápida, tendrán muchas consultas que podrán hacer  
40 al final de la presentación. Señala que la ubicación del proyecto es detrás de la Villa Olímpica, en  
41 Gravilias y Damas, en una finca de 43.5 hectáreas que tiene una parte que se conservará en  
42 verde; detrás queda la Loma Salitral. Acota que es importante mencionar que el proyecto inicia  
43 en el 2004, y de allí en adelante se han venido realizando los respectivos trámites y cambios en el  
44 anteproyecto, sustentados estos en los estudios físico-ambientales que la Dirección de Urbanismo  
45 le pidió al Desarrollador para tener certeza respecto a las áreas por intervenir, de allí que el  
46 proyecto se ha pulido hasta llegar a lo que es hoy. Consiste en un proyecto mixto, como una  
47 urbanización tradicional y una parte vertical en condominios, donde se le pidió al desarrollador la  
48 posibilidad de contemplar dentro del mismo, un núcleo de servicios comerciales y recreativos que  
49 puedan proyectarse también a las comunidades vecinas. Dice que se maneja un concepto de  
50 ciudad compacta, autosuficiente, con espacios públicos y contemplando la posibilidad de dejar  
51 previsto un terreno para un futuro crecimiento, centro educativo, iglesia o guardería, etc. En  
52 cuanto al tema de equipamiento urbano, el proyecto contaría con una planta de tratamiento y  
53 agua potable; el manejo de desechos sólidos obviamente, la recolección en lo interno. Indica  
54 que en cuanto a las obras de recreación, además de lo establecido por ley para un condominio  
55 destinado a los usuarios internos o privados, de acuerdo con reunión mantenida con el  
56 Desarrollador, se solicitó que la Municipalidad pudiera tener acceso a una serie de terrenos para  
57 proyectar áreas de servicios y sitios recreativos a las comunidades vecinas. Manifiesta que en el  
58 tema de las aguas pluviales, se ha venido trabajando con el Ing. Jesús Chinchilla, y obviamente  
59 se incluyó el asunto de las lagunas de retención, de las cuales verán más adelante cuál es el  
60 funcionamiento en cada uno de los módulos. Comenta que lo que se pide al desarrollador es el  
61 concepto de ciudad antigua que se ha perdido con el tiempo, con un parque central, quiosco y  
62 demás elementos necesarios, con una visión mixta de centro de servicios. Señala que son 340  
63 lotes los que se van a tramitar, con más de 240 unidades tipo condominio, en 5 etapas

1 constructivas proyectadas de acuerdo con cierta distribución que muestra en mapa. Acota que  
2 los lotes son de 250 a 300 metros, y están ubicados en los extremos del proyecto. Menciona que  
3 se discutió mucho si hacer privada o pública la ruta principal, llegando a la conclusión de que lo  
4 más lógico es que sea privada y con la contribución de los condóminos, sin embargo, el acceso  
5 no será restringido, sino que la gente podrá disfrutar de los servicios disponibles. Indica que el área  
6 cedida a la Municipalidad colinda con el sector de El Porvenir; la idea es recuperar espacios  
7 recreativos, y se estaría definiendo otra parte educativa o para culto, pero son detalles que se  
8 están trabajando. Agrega que en términos de lo que se está aprobando, la zonificación de uso  
9 de suelo sí quedaría establecida de esa manera. Señala que hay un 41 % de áreas vendibles, y un  
10 40 % de áreas comunes, es decir, la cobertura del proyecto es positiva para la Municipalidad,  
11 donde habrá una filtración de agua muy importante, y la parte de sellamiento de pisos será  
12 cubierta por las lagunas de retención. Agrega que cada bloque de condominio tendrá su laguna  
13 de retención.

14  
15 **Reg. Francisco Pérez:** Dice que de acuerdo con lo que ha leído en torno al proyecto, en la  
16 SETENA se ha debatido mucho si ese proyecto se encuentra en una zona de amortiguamiento de  
17 la Loma Salitral; los desarrolladores han alegado a SETENA que esa zona no existe y que no ha  
18 nacido legalmente, incluso, SETENA rechazó la viabilidad ambiental, argumentando que el  
19 proyecto estaba en la zona de amortiguamientos, según el decreto 25902 del año 1997, que  
20 modificó el GAM de 1982. Menciona que la Municipalidad pidió criterio al INVU y coincide con  
21 este en que esa zona no fue creada legalmente por el GAM, y es lo que Leonel Rosales ha  
22 expresado, sin embargo, el Plan Regulador de Desamparados detalla los límites, tanto de la Loma  
23 Salitral como de la zona de amortiguamiento, según el mapa que se logra acceder en la página  
24 Web de la Municipalidad, en lo correspondiente al Distrito Damas, pero los desarrolladores se han  
25 amparado en un transitorio que les permite que se les aplique el plan GAM del 2007; con vista en  
26 ello, pide a alguno de los desarrolladores le indique cuál es ese transitorio al cual ellos han hecho  
27 referencia, tanto en SETENA como a nivel municipal.

28  
29 **Asesora Legal:** Le indica al Sr. Regidor que esa respuesta debe darla la Administración, no los  
30 desarrolladores. Si acaso quedara duda sobre lo que diga la Arquitecta, podría darse la palabra  
31 a los desarrolladores, porque lo importante para el Concejo es la opinión de los técnicos  
32 municipales, no la de los desarrolladores.

33  
34 **Arq. Jessica Martínez:** Señala que efectivamente es una zona creada a partir de la  
35 implementación del Plan Regulador, el 18 de diciembre de 2007, cuando se oficializan algunas  
36 zonas bajas dentro de las cuales se ubica el área de La Arboleda, sin embargo, el proyecto se  
37 empezó a tramitar antes de que entrara en vigencia el Plan Regulador, de hecho, el primer  
38 certificado de uso de suelo se otorgó, incluso con la venia del Concejo Municipal, en el año 2004,  
39 y el transitorio del Plan Regulador que se menciona es aquel que pretende cubrir aquellos  
40 desarrollos o trámites que se habían iniciado con la anterior normativa (Plan GAM), de forma tal  
41 que el transitorio 4 dice que aquellos desarrolladores que hayan tramitado uso de suelo y hayan  
42 presentado anteproyecto en un plazo de 8 meses después de la entrada en vigencia del Plan  
43 Regulador, podrán adoptar la normativa anterior, y es lo que ocurre con ese proyecto. Acota  
44 que existe un decreto en el cual se establecieron algunas zonas, el problema es que los límites de  
45 la zona nunca quedaron fijados a través de coordenadas geográficas, sino que simplemente se  
46 hablaba de la Ruta Intercantonal y del Anillo Periférico, y resulta que cuando la Municipalidad  
47 envía la consulta al INVU, la institución responde que al no haberse publicado el decreto  
48 conjuntamente con un mapa que definiera los límites y las coordenadas, el decreto perdía  
49 vigencia, y fue en esos términos que la Municipalidad entrega uno de los primeros certificados de  
50 uso de suelo a los desarrolladores, y a partir de allí es que se inicia el proceso.

51  
52 **Reg. Francisco Pérez:** Lee de nuevo el transitorio cuarto referido por la Arq. Jessica Martínez, y  
53 dice que eso lo lleva a otra pregunta que desea se le aclare: dice que si la última renovación del  
54 uso de suelo se les dio el 13 de agosto del 2007, el cual establece al final del documento que  
55 tiene una vigencia de 12 meses, y ellos vinieron renovando desde el 2004, cuando se les da el  
56 primero, y además, el Plan Regulador se aprueba en La Gaceta 243 del 18 de diciembre de  
57 2007, el vencimiento del transitorio, contando 8 meses desde diciembre, se vencería el 19 de  
58 agosto de 2008; y si la Arq. Jessica Martínez dice que la aprobación del anteproyecto se dio el 21  
59 de noviembre de 2008, a su criterio, el transitorio ya no le habría alcanzado a los desarrolladores  
60 para poderse acogerse a él, porque este vencía en agosto, por ende, hace la consulta a doña  
61 Jessica Martínez y a la Asesoría Legal.

1 **Arq. Jessica Martínez:** Expresa que hubo varios desarrolladores que presentaron el anteproyecto  
2 antes del 18, porque en realidad la fecha del vencimiento del transitorio es el 18 de agosto 2008,  
3 dado que el plan se publicó el 18 de diciembre 2007, y en ese sentido la Dirección de Urbanismo  
4 hizo la consulta legal para saber si efectivamente la respuesta que se iba a dar a esos  
5 anteproyectos iba a ser muy posterior a la fecha en que caducaba el transitorio, sin embargo, el  
6 Departamento Legal indica que lo que vale es la fecha en la que ellos presentan el  
7 anteproyecto, es decir, que cualquiera que lo hubiese presentado inclusive el 17 de agosto, tenía  
8 derecho a acogerse al transitorio, incluso, si la Dirección de Urbanismo le hacía alguna corrección  
9 al proyecto, el desarrollador tenía derecho a volverlo a presentar, porque ya había cumplido  
10 con el requisito inicial. Indica que en el caso que los ocupa, el anteproyecto se valora y la fecha  
11 que tiene allí don Francisco en el expediente, indica que es 21 de noviembre, que fue  
12 posiblemente cuando se valoró en los términos que recomendó el Departamento Legal.  
13

14 **Reg. Francisco Pérez:** Solicita a la Asesora Legal le aclare, dado que el texto del transitorio cuarto  
15 dice que debían tener "aprobado" al menos el anteproyecto, no dice al menos "presentado" el  
16 anteproyecto, y esa es la duda que tiene.  
17

18 **Asesora Legal:** Dice que en ese sentido manifestado por don Francisco, le gustaría conocer el  
19 criterio de la Administración, antes de darle una respuesta, porque desea ver en qué se está  
20 fundamentando, para lo cual solicita a la Alcaldía el traslado pronto de los documentos, para dar  
21 un criterio formal.  
22

23 **Sra. Alcaldesa:** Explica que cuando se puso en vigencia el Plan Regulador, muchas personas  
24 empezaron a incorporar trámites que saturaron la capacidad de la Administración de dar  
25 respuesta en tiempo efectivo, y eso causó muchas apelaciones que enfrentó el Concejo  
26 Municipal de la época, porque sucede que todo instrumento nuevo genera innovaciones en la  
27 tramitología y demás, lo cual hace como observación de lo que sucedió dentro de todo el  
28 contexto con la puesta en vigencia del Plan Regulador, máxime que los desarrolladores, al  
29 conocer ese transitorio, presentaron los anteproyectos prácticamente en tiempo.  
30

31 **Reg. Francisco Pérez:** Manifiesta que en el acta N° 73-2008 del primero de diciembre de 2008,  
32 estuvo presente el Ing. José Guillermo Ching, y en el folio N° 3, líneas 15-17, dijo textualmente que:  
33 "...además de que se cuenta con un anteproyecto visado por el INVU y actualmente están  
34 tramitando el visado municipal...", de forma tal que le genera otra duda, porque si el ingeniero  
35 Ching en diciembre dijo que estaban tramitando el visado municipal, infiere, porque no estuvo en  
36 la sesión, que sería el visado al anteproyecto, por eso no le queda claro si la Municipalidad lo  
37 aprobó el 21 de noviembre de 2008 o posterior a la sesión del primero de diciembre, o durante el  
38 año 2009, por esa acta que revisó, que dice que se dio el primero de diciembre de 2008.  
39

40 **Arq. Jessica Martínez:** Indica que don José Guillermo Ching es un ingeniero de Consultores  
41 Urbanos, quien era una empresa contratada por los personeros de La Arboleda; ella desconoce  
42 la información que en ese momento dio o en qué términos la dio, pero lo cierto es que la fecha  
43 en la cual el documento establece que se dio el anteproyecto, es la fecha oficial en la que  
44 trabajaron, y si la fecha consignada es 21 de noviembre, es porque fue en ese momento.  
45

46 **Reg. Francisco Pérez:** Dice que precisamente eso le genera la duda, por la sesión del 1° de  
47 diciembre, y desea hacer una última pregunta.  
48

49 **Asesora Legal:** Señala que para aclarar todas esas dudas y a pesar de que la Arquitecta les ha  
50 dado las fechas, para el Concejo sería importante que doña Maureen aportara la  
51 documentación, a fin de evacuar cualquier duda al respecto; quizá la puedan adjuntar para la  
52 siguiente sesión, con los documentos de la Asesoría Legal.  
53

54 **Reg. Francisco Pérez:** Dice que tomando como base esa sesión en la cual intervino el ingeniero  
55 Ching, quien llegó a dar la información oficial sobre el proyecto y donde este dijo que "cuando  
56 dicha empresa desarrolladora llega a un lugar, se aboca a evaluar la población, las costumbres  
57 y necesidades, puesto que el desarrollo que se proyecta debe hacerse pensando como vecino  
58 que debe hacer aportes, convivir y aprovechar los mismos recursos y beneficios", le surgen dos  
59 preguntas concretas para los desarrolladores: ¿Cuáles fueron los resultados de ese estudio, según  
60 lo que se mencionó ese día? y ¿cuáles fueron las necesidades detectadas, por ejemplo, en el  
61 tema social, educación o infraestructura?, y en el caso de necesidades de infraestructura,  
62 suponiendo que el estudio reveló algunas, ¿cuáles fueron estas?; además, ¿qué van a hacer ellos  
63 como desarrolladores, así como los dueños de finca para colaborar con esas necesidades?,

1 viendo eso como un tema de responsabilidad social del proyecto hacia el condominio, porque  
2 no pueden ver esos puntos aislados, debido a que se generará un impacto, y los impactos deben  
3 ser amortiguados; de manera que a su criterio debe haber una responsabilidad social para  
4 colaborar con el municipio.  
5

6 **Sra. Gabriela Bastos:** Dice ser Gerente de Relaciones Institucionales y de Responsabilidad Social.  
7 Comenta que la acompañan Manuel Terán, Gerente General de Urbanizadora La Laguna,  
8 Marieta Lizano, Regente ambiental, el Ing. Pablo Obando, Andrés Obando, del Departamento de  
9 Tramitología, y don Francisco González. Manifiesta que efectivamente, cuando el Sr. Regidor  
10 indica que el consultor de la empresa expresó al Concejo que ellos tienen un proyecto orientado  
11 a la comunidad, se refiere a que es justamente una política de orientación social que caracteriza  
12 a La Laguna; la urbanizadora tiene el proyecto Vecinos Responsables, que evalúa las  
13 necesidades de la comunidad, en conjunto con la Municipalidad; es un programa voluntario que  
14 incluye un fondo de inversión social que proviene de un porcentaje de las ventas, para orientarlo  
15 a solventar esas necesidades. Agrega que en diferentes comunidades han desarrollado  
16 programas de educación ambiental, comunicación en la parte de tecnología, cómputo dirigido  
17 a adultos mayores, a amas de casa y a personas de bajos recursos, así como a infraestructura  
18 comunal. En el caso de La Arboleda, han trabajado orientados con la Municipalidad para dirigir  
19 el fondo de inversión social a la donación de los terrenos que señaló la Arquitecta en la  
20 presentación, zonas que suman más del 1.5 Ha, analizando con la Municipalidad la necesidad de  
21 espacios públicos, además de que también han dejado un área cuya orientación será definida  
22 por la Municipalidad, de acuerdo con la necesidad que tengan. Agrega que un proyecto de  
23 desarrollo urbanístico, además de aportar un dinero o un terreno, une esfuerzos para mejorar  
24 ambientes a la comunidad, y es lo que haría en este caso La Arboleda.  
25

26 **Reg. Francisco Pérez:** Expresa que no se le ha respondido su pregunta concretamente, porque  
27 esas son facilidades en lo interno del condominio.  
28

29 **Sra. Gabriela Bastos:** Dice que no, que las facilidades en lo interno del condominio están  
30 consideradas en un 50 % de terreno aparte, que son áreas comunales privadas; las 1.5 hectáreas  
31 son terrenos que serán traspasados a la Municipalidad.  
32

33 **Reg. Francisco Pérez:** Señala que la pregunta concreta va en el sentido de un proyecto  
34 urbanístico que llega a modificar el entorno y que como tal cambiará la cantidad de vecinos, de  
35 manera que no correrá la misma cantidad de agua, lo cual ha provocado en este cantón  
36 problemas en las quebradas, incluso hace 10 años se dijo en sesiones del Concejo, que no se iban  
37 aprobar más proyectos residenciales, de forma que pregunta cuáles fueron las necesidades en  
38 las que en conjunto con el municipio se tenía que invertir, por ejemplo, para resolver problemas  
39 en quebradas o cajas de registros y tragantes de los sectores externos, como una responsabilidad  
40 social del condominio, porque hay que ser claros y concretos: los desarrolladores venden y tienen  
41 sus buenas ganancias, por ende, desea saber qué beneficio tendrá el entorno inmediato en  
42 cuanto a mejorías de infraestructura y para desahogo del presupuesto municipal. Acota que  
43 quizá no se dio a entender desde el principio en cuanto a su pregunta concreta.  
44

45 **Sra. Gabriela Bastos:** Comenta que en cuanto a las quebradas, obras de infraestructura,  
46 desfogues y temas que son de la preocupación del Sr. Regidor, justamente la Municipalidad  
47 solicitó estudios y obras adicionales que tienen que correr por cuenta del desarrollador, y eso es lo  
48 que se llaman lagunas de retención, que cree ya se tienen en el cantón y son conocidas; esos  
49 estudios constan en los expedientes y son los que permitieron desarrollar el diseño de las lagunas  
50 de retención ubicadas en cada uno de los lotes *condominiales* que señaló la arquitecta, las  
51 cuales tienen una infraestructura que sostiene el agua de lluvia por cierto tiempo, para que  
52 salgan, sin causar impacto, al desfogue autorizado. En cuanto a la infraestructura y áreas verdes,  
53 indica que la Municipalidad no tiene ninguna responsabilidad respecto a mejoramiento, eso es  
54 parte de los condóminos que compran el lote, además, pagarán sus impuestos y permisos  
55 municipales, que de alguna forma son un beneficio, sin que el municipio tenga que invertir en  
56 ellos.  
57

58 **Reg. Francisco Pérez:** Dice que la respuesta no le fue de satisfacción, pero lo dejará así porque  
59 cuando el Ing. Ching en su momento se refirió a las necesidades, él imaginó que se trataba de  
60 otro tipo de necesidades, dado que la Municipalidad ha estado por años invirtiendo en las  
61 quebradas para mitigar todas las emergencias que se dan en invierno, y muchas de las aguas del  
62 proyecto van a caer a estas quebradas, y aunque el impacto no es en el desfogue, lo será aguas  
63 abajo, por ende, imaginaba que las mejoras consistían en invertir recursos privados para mejorar

1 una problemática pública producto de un desarrollo, como una responsabilidad social para todo  
2 el cantón. Pregunta qué información arrojaron los IFAS que ha elaborado la Municipalidad y que  
3 se han presentado a la SETENA, informe que está pendiente de que la Comisión Plenaria apruebe  
4 o no para ser incorporados al Plan Regulador, sobre la zona en cuestión, de lo que es Loma  
5 Salitral y el área de amortiguamiento. Comenta que el año anterior tuvo acceso a un curso en la  
6 UNED, donde el profesor presentó el mapa integrado de IFAS, de una presentación que la Arq.  
7 Martínez hizo para la Universidad, donde se percibe una zona frágil con muchas nacientes, fallas  
8 tectónicas e inundaciones en el sector de Damas y Gravilias, de manera que pregunta qué tipo  
9 de información hay con respecto a los IFAS, para valorar si el proyecto es viable o no. Comenta  
10 que a nivel de SETENA, el proyecto ha sido rechazado, el Área de conservación de San José ha  
11 dado su criterio en oficio del 2010, y está a la espera de que SETENA resuelva si aprueba o no la  
12 viabilidad ambiental, que ya la rechazó en un momento.

13  
14 **Reg. Aurora Sánchez:** Solicita una moción de orden para aplicación del artículo 32 del  
15 Reglamento Interno del Concejo, porque se están excediendo en el uso de la palabra.

16  
17 **Sr. Presidente:** Se muestra anuente al comentario de la Sra. Sánchez.

18  
19 **Arq. Jessica Martínez:** Se refiere al tema de la responsabilidad social-empresarial. Manifiesta que  
20 la Municipalidad se rige por lo que establece la normativa vigente (lee), y se han abocado a  
21 hacer un trabajo conjunto con el Desarrollador, para negociar, porque en realidad no tienen  
22 facultad legal para hacer lo que están haciendo: pedirle una serie de mejoras e infraestructura  
23 que el cantón necesita, entre ellas, la cobertura que se les exigió; se les dijo que no podían  
24 traspasar el 50 % de cobertura total del lote, de forma tal que la permeabilidad libre es una  
25 ventaja muy importante que ningún proyecto ha tenido en el cantón, y es una situación que  
26 beneficiará no solo a quienes vivirán allí, sino al resto de los ciudadanos de los alrededores; igual  
27 se valoró la conectividad vial y, de hecho, hay una prevista para generar conectividad con ese  
28 sector, al oeste del terreno y hacia el sureste, es decir, eso garantiza que las nuevas  
29 urbanizaciones no cargarán las arterias viales, de forma tal que es un valor agregado que genera  
30 el proyecto, además, en lo interno, la Municipalidad no tendrá ninguna responsabilidad, como lo  
31 dijo la Sra. Bastos. Acota que de la misma manera, las lagunas de retención serán una ventaja, y  
32 deben recordar que estas se diseñan bajo un estudio de cuenca que es valorado por el ingeniero  
33 de Obras Públicas, mitigando el efecto aguas abajo, es decir, desde esa perspectiva hay otro  
34 criterio de integralidad que se valora, además de las plantas de tratamiento sanitarias que se  
35 están implantando y del porcentaje de áreas que cederán. Señala que se está generando un  
36 núcleo que se establece exclusivamente para servicios, como elemento innovador, y que como  
37 dijo, se está haciendo a través de una negociación con el Desarrollador, porque no tienen  
38 respaldo legal en la Dirección de Urbanismo para pedir lo que están pidiendo. Concretamente  
39 en el tema IFAS, dice que Desamparados (no solamente Loma Salitral), está catalogado en su  
40 mayor parte con índices de fragilidad muy altos, altos y moderados; la Loma Salitral no es la  
41 excepción, y la zona donde están planteando el proyecto se ubica dentro del índice de  
42 moderada fragilidad ambiental, igualmente, hay categorías asociadas entre lo que se puede o  
43 no se puede construir en ese bloque, y valga la consulta para ahondar en el tema del IFAS.  
44 Señala que una de las razones por las cuales el anteproyecto inicial tuvo que ser modificado, fue  
45 precisamente porque la Municipalidad contó con el instrumento IFA, que dio como resultado una  
46 serie de quebradas, ojos de agua y afectaciones, como es el caso de una falla geológica que  
47 atraviesa el proyecto, que no estaban contempladas en el diseño del anteproyecto original, por  
48 eso se les solicitó el cambio, y ellos indicaron que lo que tenían correspondía a la realidad, donde  
49 la Administración les dijo que no, que debían ajustarse a los índices de fragilidad ambiental o, en  
50 su defecto, hacer un estudio más específico, a una escala menor, de índices para el terreno, y  
51 efectivamente eso fue lo que se hizo, y los índices arrojaron la misma información que ellos tenían,  
52 es decir, al final los desarrolladores tuvieron que modificar el anteproyecto en términos de la  
53 ubicación de lotes e infraestructura y servicios planteados. Comenta que uno de los cambios más  
54 específicos fue la línea de falla, porque en el diseño anterior había todo tipo de construcciones,  
55 pero se les indicó que allí podían construirse solamente las vías, áreas verdes y áreas públicas, y  
56 fue uno de los cambios que se generaron a nivel de anteproyecto; en el tema de la viabilidad  
57 ambiental, la Municipalidad no otorga el permiso hasta que esta no se gestione correctamente,  
58 pero lo que se apruebe dentro de la SETENA o lo que diga el Área de Conservación es  
59 competencia de ellos, porque a la Dirección de Urbanismo lo que le interesa es que la viabilidad  
60 esté debidamente aprobada por la SETENA .

61  
62 **Sra. Alcaldesa:** Como observación general, dice que ese proyecto es de mucho interés para  
63 todos, porque desde que se dice que se hará un desarrollo urbanístico en las faldas de la Loma

1 Salitral, la primera impresión es de expectativa, por la vigilancia que se ejerce sobre la zona, pero  
2 desea hacer un llamado en el sentido de que es necesaria la sesión de trabajo para que haya  
3 retroalimentación y apertura con respecto a las dudas, porque si bien es cierto, don Francisco es  
4 Ingeniero, muchas de las dudas que planteó fueron puntuales con respecto a lagunas de  
5 retención, que fue lo que se dio en la primera presentación en la que Arq. Jessica Martínez  
6 explicó. Señala que como Municipalidad, cuando se pide al Desarrollador responsabilidad social  
7 en la cuenca, no se puede obviar que como Administración han sido vigilantes para eso, y a ella  
8 en lo particular le enorgullece el equipo técnico, desde el Ing. Jesús Chinchilla y la Arq. Jessica  
9 Martínez, quienes exigen y requieren, de tal forma que el urbanizador debe tener una actitud  
10 para hacer las cosas bien. Dice hacer en este caso una especie de reseña, porque el proyecto  
11 inicial que traían ha tenido una transformación sustancial, desde el punto de vista técnico y  
12 ambiental. Considera que Desamparados es la única Municipalidad que ha pedido un estudio  
13 IFAS 1-1000 por un tema de responsabilidad en cuanto al desarrollo del cantón, y en ese caso  
14 agradece a la empresa haber hecho la inversión, porque el estudio tiene un valor significativo.  
15 Acota que se han agregado otros factores, como los que mencionó la Arq. Jessica Martínez,  
16 que a ninguno se ha pedido, y desea que haya transparencia, de manera que si la Arquitecta ha  
17 dicho que se van a colocar 5 lagunas de retención como medida preventiva para que no se  
18 generen afectaciones, no deben dudar de ello. En el tema vial, le parece una alternativa  
19 importante, tal como la comunicación de El Porvenir con el sector, porque se trata de zonas que  
20 generan taponos porque no hay conectividad vial. Dice entender las inquietudes de los vecinos,  
21 las cuales son comprensibles, pero también desea abogar porque durante 4 años los  
22 profesionales de la Municipalidad han estado afinando ese proyecto de forma muy responsable,  
23 y sinceramente no hay en Desamparados algo tan visionario que se asemeje a eso, si es que se  
24 llega a concretar, y es un orgullo tener un desarrollador como La Laguna, que ha trabajado  
25 también en San Pedro, Curridabat y Heredia, para citar ejemplos; si Desamparados se hubiera  
26 desarrollado bajo modelos de esta naturaleza, no tendría las consecuencias que viven hoy,  
27 porque muchos de los proyectos fueron desarrollados de forma inescrupulosa por las autoridades  
28 que en ese momento se encontraban, y espera que lo que se está pidiendo y se está  
29 planificando sea lo que se haga en la realidad, para tener en Desamparados proyectos de ese  
30 nivel.

31  
32 **Sra. Gabriela Bastos:** Aclara sobre la última pregunta del Sr. Regidor, con respecto a la posición  
33 del MINAET, que dentro de lo que existe hoy en el expediente, hay dos certificaciones sobre  
34 áreas de conservación, las cuales señalan que no hay ningún área protegida donde se ubica el  
35 proyecto, y eso es importante destacarlo porque la primera certificación sale cuando se solicita  
36 el primer estudio de impacto ambiental, y la segunda certificación la saca voluntariamente la  
37 empresa, porque nunca la SETENA lo requirió, cuando ya se había hecho una inspección en sitio y  
38 un funcionario subalterno extiende una constancia donde emite un oficio que nunca notificó a la  
39 empresa desarrolladora, pero cuando el abogado está resolviendo un recurso, se le aporta una  
40 segunda certificación adicional extendida por un nuevo jefe, es decir, no hay coincidencia en  
41 las firmas, y con dos o tres años de diferencia entre una y otra, siendo que el criterio técnico de  
42 MINAET se mantiene, es decir, que tiene más validez la constancia emitida por el Director que el  
43 resultado de una Inspección de campo de un funcionario que tampoco es especializado en  
44 materia de planificación urbana. Dice que deseaba aclarar eso para que no quedara duda en  
45 el ambiente.

46  
47 **Reg. José Solís:** Como vecino del lugar, dice que durante 30 años ellos han sido perjudicados con  
48 inundaciones en la parte de abajo, a causa de urbanizaciones que han hecho en la parte de  
49 arriba. Pregunta a los desarrolladores cuáles son las medidas que tienen en las áreas de  
50 amortiguamiento en el cerro Salitral, porque en reunión con el PRUGAM, sobre el Plan Regulador,  
51 donde estaba también el topógrafo Ronny Monge, y tres compañeros más, él preguntó si se  
52 podría construir en las áreas de amortiguamiento, y la respuesta fue que no se podía construir;  
53 además, donde están las aguas termales hay una falla volcánica y zonas de protección, porque  
54 también hay nacientes, por ende, aunque hagan 4 lagunas de retención, siempre habrá perjuicio  
55 para los que viven abajo. Señala que según dicen, las aguas de esas lagunas van para la  
56 quebrada de El Padre, y para la quebrada Caliente, sitio que precisamente visitó hoy, donde  
57 observó que la Quebrada Caliente está casi seca, sale un chorrito de agua, y no sabe por qué,  
58 dado que se trata de una naciente permanente de agua; asume que está desapareciendo por  
59 lo que están haciendo en la parte de arriba, y como dijo antes, en zonas de amortiguamiento  
60 no se puede construir. Acota que las instituciones como la Comisión Nacional de Emergencias,  
61 saben que donde está el cerro es una zona de riesgo; hay una falla volcánica y se pregunta qué  
62 pasaría si en Desamparados ocurriera lo mismo que se dio en Santa Ana, Cinchona, Escazú y  
63 Moravia. Dice dejar constancia que en eso se lava las manos, porque si sucede una desgracia,

1 habrá que dar explicaciones, y él hace responsable al Concejo Municipal y a la Municipalidad de  
2 Desamparados, porque allí hay una falla volcánica que se puede activar en cualquier momento.  
3 Pregunta adónde van a desfogar las lagunas de retención, y cuánta capacidad soporta cada  
4 una; cuál es el sistema de funcionamiento que tienen, porque ya tuvieron la mala experiencia  
5 con la laguna de retención de la Urbanización La Marianela, donde hubo muchos problemas, y  
6 al final los urbanizadores desaparecen, como ha sucedido muchas veces, además de que el  
7 proyecto que hoy se presenta es de lujo, para gente adinerada, no para pobres, y afectará a  
8 quienes viven abajo.  
9

10 **Arq. Jessica Martínez:** Aclara respecto al tema PRUGAM, que tanto la Administración como el  
11 equipo profesional que ella coordina, han sido absolutamente respetuosos del tema, tanto de los  
12 IFAS que ellos propusieron, como de las propuestas que se hicieron puntualmente a cada  
13 Municipalidad y su Plan Regulador, tanto es así que cuando los desarrolladores presentaron sus  
14 estudios de fragilidad 1-1000, quienes ayudaron a los técnicos de la Municipalidad fueron  
15 precisamente los del equipo PRUGAM, entre ellos, el Arq. Eduardo Brenes, geógrafos y geólogos  
16 como Sergio Feoli y Tomás Martínez, quienes dieron apoyo ad honorem y se hizo en virtud de la  
17 buena relación que existía con ellos, además, se hizo en 2 oportunidades porque el primer estudio  
18 tuvo observaciones importantes, dentro de ellas, el tema de la falla, sobre la cual se solicitó un  
19 estudio tectónico que requirió pruebas de campo e información que en el primer estudio no se  
20 contaba, y es importante aclararlo porque es información que el Desarrollador no conoce, sino  
21 que se hizo en lo interno de la Administración y el equipo técnico, directamente con el PRUGAM.  
22 Dice que otra aclaración con relación a la falla, es que efectivamente el país está cruzado por  
23 una serie de fallas, y Desamparados no es la excepción, donde cree que lo importante es  
24 establecer en ese caso el tipo de falla de la que están hablando, porque hay fallas activas,  
25 inactivas y rupturas superficiales, entre otras, de manera que lo que arroja el estudio tectónico son  
26 las medidas de seguridad que deben tomarse alrededor de esa falla, por eso precisamente  
27 pueden ver en el anteproyecto las franjas de amortiguamiento que se exigieron a ambos lados,  
28 donde se establece el tipo de estructura que puede construirse ahí. Dice que es importante la  
29 referencia que hace el Sr. José Solís en torno a los casos de Escazú y Santa Ana, porque es muy  
30 triste lo que se ve, y precisamente la semana pasada estuvo en un congreso de vivienda donde  
31 se habló sobre todos esos temas de fragilidades y vulnerabilidades, y unas de las apreciaciones  
32 decía que en todos los lugares donde hubo deslizamientos, los índices indicaban muy alta  
33 fragilidad, es decir, si los municipios hubieran hecho caso del instrumento de los IFAS establecidos  
34 por el PRUGAM, posiblemente eso se hubiera podido evitar o minimizar, pero lamentablemente  
35 en el país ha habido pugna entre instituciones que han tenido que dar esos avales, donde ello se  
36 ha atrasado, pero en Desamparados se han valorado todos los proyectos con índices de  
37 fragilidad ambiental, con el plan municipal y con base en lo que suministra el PRUGAM, lo cual les  
38 da certeza sobre lo que pueden hacer, pero deben ser respetuosos de lo que allí se establece.  
39 Aclara que en el tema de las fallas y áreas de retiros, existen disposiciones establecidas en los  
40 Códigos del Colegio de Ingenieros y Arquitectos, que dicen cuáles son los requisitos, de manera  
41 que si en el país consideraran que no pueden construir en ningún lugar donde hay vulnerabilidad,  
42 estarían en un problema bastante serio, porque un porcentaje alto del país tiene algún tipo de  
43 vulnerabilidad, ya sea de deslizamientos, inundaciones o fallamiento local y salud, por ello cree  
44 que lo que deben hacer es hacer uso de los códigos, de los retiros y sobre todo trabajar con los  
45 IFAS para tratar de minimizar las situaciones, si no se pueden eliminar del todo, evidentemente  
46 dentro de un marco de eventos de normalidad, y estimar la periodicidad de los mismos.  
47

48 **Ing. Pablo Obando:** Comunica que la propiedad del Proyecto La Arboleda es una de las que  
49 más han estudiado a nivel hidrológico, porque está atravesada por las quebradas El Padre y  
50 Caliente, y desea externarle a don José Solís que el proyecto cuenta con la naciente de la  
51 quebrada Caliente, que ya está incorporada dentro del plano de sitio, con un radio de  
52 protección de 100 metros, si bien es cierto hay otras nacientes, estas no están dentro del lote por  
53 desarrollar. Acota que también se han incorporado los retiros de las quebradas, tanto de la  
54 Caliente como la de El Padre. Con respecto a las lagunas de retención, recalca que son obras  
55 hidráulicas que responden a un área importante para mantener las aguas dentro del proyecto  
56 durante un tiempo, antes de ser canalizadas a los cuerpos de agua autorizados, todo lo cual  
57 mejorará la escorrentía, debido a que una vez que el proyecto se desarrolle, este va a generar  
58 una captura de agua que será canalizada a las lagunas dentro del proyecto, para que una vez  
59 pase el evento de lluvia, poco a poco se canalicen al cuerpo de agua, sin que produzcan  
60 ninguna afectación en otros puntos. En relación con la falla tectónica, dice que están tomando  
61 las zonas de amortiguamiento de un estudio realizado por don Allan Astorga, el cual dio  
62 recomendaciones que se incorporaron a nivel de anteproyecto; es decir, de la línea de falla, en  
63 la periferia de 50 metros no puede haber construcción de permanencia humana, y en los

1 siguientes 50 metros no pueden sobrepasar los dos pisos, por lo tanto, es algo que ha sido  
2 estudiado, y como decía la Arq. Jessica Martínez, Costa Rica es altamente sísmico y las zonas que  
3 podían estar habitadas, ya están ocupadas; a los ingenieros les queda evaluar el resto de las  
4 propiedades para generar núcleos urbanos, porque la gente siempre necesita dónde vivir con  
5 todos los servicios.

6  
7 **Reg. Saúl Mora:** Expresa que una de las principales preocupaciones que tiene la ciudadanía,  
8 sobre el proyecto, es el tema vial: primero, que existen dos accesos al proyecto, y quisiera  
9 solicitarle a la Arquitecta le identifique más claro en el mapa cuáles son esos dos puntos, para  
10 saber qué características tienen para que sean por allí; además, desea saber si existe un estudio  
11 vial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y qué medidas van a tomar para que los  
12 desamparadeños estén tranquilos en el sentido de que eso no va a aumentar el caos vial que  
13 actualmente existe en el cantón, lo cual es ya evidente para todos. Comenta, como referencia,  
14 que en los años 90 se construyó la urbanización Llanos de Monteverde, en el sector sureste de  
15 Damas, con cerca de 200 viviendas, y todas las aguas de ese residencial desfogaron y desfogan  
16 en la Quebrada El Padre y a partir de ese momento la quebrada colapsó, la empresa realizó un  
17 desfogue que nunca funcionó, aunque técnicamente no puede decir por qué ni tampoco  
18 podría opinar de forma técnica sobre La Arboleda, porque no es técnico, pero lo cierto es que la  
19 quebrada colapsó, los problemas siguen y desea saber si ahora habrá algún tipo de mejora con  
20 ese cuerpo de agua, dado que paralelo a esa quebrada pasa una red de alcantarillado  
21 sanitario, y le inquieta esa parte. Pregunta cuál es el estatus actual del proyecto en SETENA, y  
22 además, tomando en cuenta que en la presentación se decía que el proyecto está dirigido a los  
23 vecinos de Desamparados, pregunta cómo pueden asegurar que será realmente para  
24 desamparadeños.

25  
26 **Arq. Jessica Martínez:** Dice dejar claro en actas que el retiro de la falla es de 25 metros a cada  
27 lado. En el tema vial, dice que se ha tratado de lograr la mayor cantidad de conectividades  
28 viales, pero obviamente el municipio no puede resolver el problema del transporte público,  
29 además, la institución encargada es el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, aunque la  
30 Municipalidad ha tratado de minimizar, garantizando la mayor cantidad de conexiones. Indica  
31 que luego les puede hacer llegar un mapa de la manera como está inserto el proyecto; hay una  
32 entrada principal con el gran bulevar, haciendo conexión con el sector oeste, que en este  
33 momento es un terreno en verde, donde los desarrolladores estarían anuentes a generar esa  
34 conectividad, sin embargo, allí no hay siquiera lastrado ni trocha. Dice que también hay la  
35 posibilidad de una conexión en el sureste, con las urbanizaciones del sector, con la idea de  
36 permitir la salida de mayor cantidad de personas por puntos diferentes. Señala que el estudio  
37 sobre el impacto vial es requisito para dar el permiso de construcción, sin embargo, lo que se está  
38 haciendo, tal como se hizo con el centro comercial, es enviar notas al MOPT con  
39 recomendaciones y sugerencias respecto a temas específicos, y la última palabra la tiene  
40 Ingeniería de Tránsito, porque la Municipalidad no tiene la potestad sino que hace la  
41 recomendación, de forma tal que esas son las medidas que podrían aliviar la parte vial, pero el  
42 estudio como tal prefiere que lo brinde el ingeniero. En torno al desfogue sobre la Quebrada El  
43 Padre, dice que se han venido implementando las famosas lagunas de retención, de momento  
44 es la medida probada que han estado manejando; hay otras alternativas como pavimentos  
45 permeables que se podrían valorar, pero es un tema de ingeniería donde ella ha sido respetuosa  
46 del criterio emitido en ese sentido, y como parte de todo el procedimiento, son situaciones que se  
47 han valorado en su momento, y lo afectado hasta el momento no se lo pueden cargar al  
48 Desarrollador, sino que de aquí en adelante hay que tratar de minimizar los efectos, con el  
49 problema de que no tienen un instrumento legal para impedir que ellos desarrollen, y eso desea  
50 que quede claro, que la Municipalidad ha tratado como equipo técnico de minimizar o mitigar  
51 al máximo todas las situaciones de riesgo que se puedan generar. Acota que a la par de la  
52 quebrada El Padre hay un alcantarillado que de hecho ellos están contemplando dentro del  
53 proyecto, con condiciones especiales. En cuanto al status en la SETENA, dice desconocer  
54 totalmente el tema, por ello prefiere que lo explique el ingeniero; y lo relativo a los beneficiarios,  
55 es tema del desarrollador, propiamente.

56  
57 **Ing. Pablo Obando:** Menciona que el estudio vial no solo se ha centralizado en el proyecto,  
58 porque la Dirección de Tránsito les ha solicitado mejoras en la calle ancha, desde la ampliación  
59 que no tiene carpeta asfáltica ni señalización; igual les han solicitado que colaboren con mejoras  
60 en el cruce del Palí, que es de 3 vías.

61  
62 **Sra. Gabriela Bastos:** Aclara que el proyecto va dirigido a la clase media, no es para millonarios,  
63 como se ha señalado, y eso lo dicen las dimensiones de los lotes, que no son como para



1 mansiones. Agrega que en el tema de viabilidad ambiental, el proceso inició desde el 2007, ante  
2 SETENA, dentro de ello presentaron un recurso ante la Sala Constitucional, la cual resolvió con  
3 lugar, confirmando que el proyecto se les había otorgado, de manera que se condenó al Estado  
4 al pago de daños y perjuicios, siendo que el expediente consta de 3 o 4 ampos y actualmente  
5 está disponible en MINAET, para consulta de quienes tengan interés en verlo.  
6

7 **Asume la presidencia doña Alejandra Aguilar.**

8  
9 **Reg. María Ester Rodríguez:** Dice que justo en apego al marco legal que deben tener, le llama la  
10 atención el párrafo N° 1 del folio N° 4, del documento D-U-i-0059-08 del 2011, donde se expresa  
11 textualmente que : “ *La cesión de área que la empresa ofrece al municipio no es una obligación,*  
12 *ya que el proyecto se tramitará bajo la modalidad de condominio, donde no es obligación*  
13 *hacer áreas para uso público*”, sin embargo, parte de las condiciones que la Dirección de  
14 Urbanismo puso, fue precisamente estos espacios, y le preocupa mucho porque estarían  
15 condicionando un permiso: los permisos se dan si cumplen con los requisitos y, si no,  
16 sencillamente se deniegan. Acota que justamente el día que estuvo en el Concejo el MINAET,  
17 hablando sobre el Plan de Ordenamiento Territorial, esas eran las indicaciones, de manera que  
18 como Concejo Municipal no pueden poner esos condicionamientos; el concepto de  
19 responsabilidad social corporativa nace cuando la organización voluntariamente decide  
20 acogerse a él y ceder, pero en este caso, el Concejo estaría condicionando el permiso, y eso no  
21 está bien. Consulta si de acuerdo con el diseño, ese proyecto cumple con la ley 7600, y dice que  
22 discrepa cuando se cree que el funcionario de campo no tiene igual conocimiento que un  
23 Director Administrativo de un lugar, porque normalmente el personal de campo es el que lleva la  
24 información para que el Director Administrativo pueda trabajar.  
25

26 **Sra. Gabriela Bastos:** Dice que tal como le explicó a otro de los regidores, La Laguna tiene su  
27 política de responsabilidad social corporativa y, como información, la empresa nació hace más  
28 de 40 años, no nació para ese proyecto; es una empresa costarricense que ha desarrollado  
29 proyectos en todo el país, igual que en Desamparados, y cuando alguien le dice que tiene que  
30 desarrollar un terreno, se le indica que debe destinar una parte de los recursos a la  
31 responsabilidad corporativa, específicamente a un fondo de responsabilidad social y sobre los  
32 cuidados ambientales, sin embargo, el desarrollador no es un ente de bien social, pero une  
33 esfuerzos con otras instituciones que tengan proyectos, porque en ese caso saben lo que la ley  
34 les exige, por eso han conciliado el diseño a las necesidades de mercado y a lo que le conviene  
35 a la comunidad. Con respecto a la ley 7600, dice que lógicamente lo han considerado, más  
36 cuando el proyecto pasa por el INVU, Ministerio de Salud y Acueductos y Alcantarillado, donde le  
37 aplican todos los reglamentos de diseño, por lo que en este momento el proyecto ya cuenta con  
38 esos visados.  
39

40 **Reg. Lilliam Arguedas:** Consulta, tomando en cuenta que el desfogue de las aguas es en la  
41 Quebrada El Padre y que esta va al río Damas, a quién corresponde mitigar los efectos que se  
42 van a generar a partir de allí: al Desarrollador o a la Municipalidad.  
43

44 **Arq. Jessica Martínez:** Señala que la Dirección de Urbanismo trabaja con base en la normativa,  
45 sin embargo, algunos desarrolladores son más receptivos que otros y negocian las condiciones,  
46 no obstante, el marco legal es bastante omiso en muchas cosas, y eso se ve en el tipo de ciudad  
47 que se tiene actualmente, de manera que si por conciencia tienen que ir más allá, lo lógico es  
48 pedírselo al desarrollador; no todos lo aceptan y nada se puede hacer porque tienen claro que  
49 en muchas cosas no se tiene el respaldo legal que quisieran, aunque sepan que hay una  
50 necesidad, siendo que quienes lo aceptan lo incorporan dentro de sus diseños, y habrá otros que  
51 no, entonces, no hay más que aceptarlo en las condiciones que la ley establece. En cuanto a la  
52 quebrada El Padre y río Damas, aunque no es la experta en el tema, maneja alguna información  
53 que podría ayudarles a entender mejor.  
54

55 **Reg. Lilliam Arguedas:** Pregunta si esa parte le corresponde a la Municipalidad, a los ingenieros o  
56 a la empresa La Laguna.  
57

58 **Arq. Jessica Martínez:** Dice que a ambos, porque la Municipalidad tiene un departamento de  
59 obras con un ingeniero que pide las medidas de mitigación, y todo lo relacionado con ese  
60 campo sobre un determinado desfogue pluvial, y el resultado es analizado por la Dirección de  
61 Urbanismo, pero también hay una responsabilidad de los desarrolladores y de los profesionales  
62 responsables, quienes han hecho los estudios hidrológicos, porque todas esas decisiones se  
63 basan en estudios que responden a una determinada cuenca. En el caso del río Damas, por

1 ejemplo, el proyecto Parque La Libertad está contemplando dentro del plan, la construcción de  
2 lagunas de retención para ayudar en el tema de inundaciones en el Damas, con ello quiere decir  
3 que con un único proyecto no pueden pretender resolver el tema de inundaciones que ha  
4 venido afectando por años a Desamparados, por ende, todos aquellos proyectos que  
5 desfoguen en el Damas tendrán que implementar sus medidas de contención, obviamente los  
6 nuevos, no los que ya fueron aprobados en una condición específica, porque es obvio que las  
7 leyes y las condicionantes no son retroactivas; es decir, el tema es más integral.  
8

9 **Reg. Lilliam Arguedas:** Expresa que es un hecho que el caudal aumenta.

10  
11 **Arq. Jessica Martínez:** Dice que tendría que revisar el estudio hidrológico para saber los cálculos  
12 que allí se establecen, sin embargo, hay que ver cómo son mitigadas esas coberturas con la  
13 laguna, cuánto caudal se inyecta y cuándo se inyecta; además, hay otras medidas como las  
14 áreas verdes, que pueden ayudar a minimizar, pero todos esos porcentajes son datos  
15 establecidos en el estudio hidrológico y habría que ver ese estudio para atender de manera  
16 puntual la consulta.  
17

18 **Reg. Lilliam Arguedas:** Dice tener entendido que la semana pasada la SETENA iba a dar un criterio  
19 sobre los IFAS en Desamparados, y desea saber si llegó o no ese documento, y si pueden  
20 conocerlo.  
21

22 **Arq. Jessica Martínez:** Indica que a su oficina no ha llegado; en realidad, debieron haberles dado  
23 el resultado hace un año, cuando se presentó, pero enhorabuena si doña Lilliam tiene  
24 conocimiento de que ya se emitió algo, porque esperaría que le llegara pronto a la oficina.  
25

26 **Reg. Lilliam Arguedas:** Señala que la Arquitecta dijo que a raíz de los condominios, se iba a dar  
27 una serie de beneficios, sin embargo, cree que es aventurado ese criterio, porque el fin de los  
28 condominios y su legislación no es para negociar con antelación ese tipo de beneficios, porque  
29 es un hecho que el condominio se maneja bajo una asamblea de condóminos que incluso  
30 puede decidir venderlo, donde cada quien sería el dueño de su fundo, y en ese sentido puede  
31 suceder lo que ha sucedido en el pasado, donde más de un desarrollador, cuando hace el acta  
32 constitutiva, por ser dueño del 100 % de la propiedad en ese momento, puede definir las  
33 prerrogativas por ceder (en este caso, respecto a las actividades de las que se harán cargo los  
34 condóminos dentro de la zona). Solicita el criterio personal a doña Jessica, en el sentido de que  
35 son 43 hectáreas, de las cuales 1.5 ha se va a ceder a la Municipalidad; el proyecto tiene un 60%  
36 constructivo y quedaría un 40% de zona verde, de manera que le consulta si en un afán  
37 ambientalista ella consideraría que es bueno sacrificar ese 60% en estructuras, por un 1 %, que es  
38 lo que le generarían a la Municipalidad. Le dice que no está obligada a contestar.  
39

40 **Arq. Jessica Martínez:** Comenta que en lo que a ella respecta cuando hablaron del "beneficio"  
41 de los condominios, fue en el sentido de que la Municipalidad no tendrá que asumir el  
42 mantenimiento de la infraestructura vial, ni de las aceras o redes en lo interno, por ser una finca  
43 privada, y es desde esa perspectiva que ella lo entiende; dice que se debe recordar que una vez  
44 que se empiecen a vender las filiales, dejarán de pertenecer a La Laguna, porque pasarán a ser  
45 de una serie de condóminos, pero ciertamente existe un reglamento, el cual solo podría ser  
46 modificado por consenso del 100 % de ellos, de manera que han estado conversando con el  
47 Desarrollador sobre eso: que deben respetarse en el reglamento las zonificaciones que se  
48 autorizaron en el anteproyecto, y eso significa que el uso allí establecido no se puede cambiar, el  
49 plan maestro se tendrá que mantener en las diferentes etapas de construcción. Menciona que es  
50 complicado responder a doña Lilliam su última pregunta, porque ella (Jessica) está aquí en una  
51 posición técnica, valorando aspectos técnicos y legales específicos para un proyecto  
52 determinado, dado que esa es la función para la cual fue contratada, por lo que no es correcto  
53 expresar criterios personales en ese ámbito, más cuando están en el marco de una legalidad,  
54 pero puede decirle que se ha logrado muchísimo, más de lo que usualmente se logra en otros  
55 desarrollos; la receptividad del Desarrollador ha sido sumamente importante en cuanto a lo que  
56 se le ha pedido, y el criterio personal que ella pueda tener no cuenta, porque lo que interesa es  
57 valorar que el beneficio y mitigaciones que se están planteando satisfagan el marco legal  
58 vigente.  
59

60 **Sra. Gabriela Bastos:** En torno a los porcentajes mencionados, aclara que solamente el 40 % se  
61 desarrollará en lotes, casi un 18 % corresponden a vialidad y conexiones, y un 40.5 de zonas  
62 verdes para el proyecto. En cuanto a las decisiones de los condóminos, dice que hay  
63 compromisos ambientales adquiridos a través de los estudios, y las aprobaciones que no son

1 negociables, siempre hay que respetarlas,, así como algunas condiciones de reglamentación de  
2 uso de suelo, como señala la Arquitecta, o facilidades que se puedan desarrollar a futuro en un  
3 uso asignado, que tampoco se pueden variar, de manera que si tuvieran alguna otra decisión  
4 que tomar en algún aspecto, tienen que contar con el cien por ciento de votación; por otra  
5 parte, el reglamento se incluye dentro de la inscripción del Registro Público, y el que desea  
6 comprar, debe aceptar las condiciones de ese reglamento.  
7

8 **Reg. Lilliam Arguedas:** Dice que conoce bastante de los reglamentos, porque trabaja con  
9 condominios, por eso no le preocupa el uso de suelo, dado que eso está en el Plan Regulador, lo  
10 que le preocupa es que se han dado situaciones de condóminos que para no pagar cuota de  
11 mantenimiento, deciden separarse, y eso conlleva a que las calles internas pasen a ser  
12 cantonales, y otra serie de circunstancias que se dan por esa causa. Señala que cuando  
13 compra, el adquirente se somete a un reglamento, pero sabe que se dan casos en que los  
14 desarrolladores se dejan partes importantes del proyecto, para manejar un 50 o 51% en la  
15 votación de las asambleas condominales.  
16

17 **Reg. Manuel Araya:** Pregunta, como miembro de la Comisión de Asuntos Ambientales, si la  
18 quebrada El Padre, junto con los dos focos de aguas termales que hay en la zona, no se verán  
19 afectados por las aguas que bajan de la laguna de retención, o si es que estas tienen capacidad  
20 real para que el agua no baje con mucha presión, sin destruir esos focos de aguas termales.  
21

22 **Asesora Legal:** Aduce que esa consulta es para la Administración, y advierte al Desarrollador y sus  
23 representantes, que si necesitan hacer alguna acotación, pueden pedir la palabra a la  
24 Presidencia.  
25

26 **Arq. Jessica Martínez:** Reitera que no tiene con ella el expediente completo, por ende considera  
27 que deberían hacer una sesión de trabajo con el Ing. Jesús Chinchilla, que tiene a cargo ese  
28 aspecto, pero en cuanto a la capacidad de la laguna, el diseño se basa en un estudio  
29 hidrológico, lógicamente que el visto bueno del desfogue se hace de manera preliminar, pero las  
30 dimensiones y demás aspectos se aprueban con el permiso de construcción; el ingeniero da la  
31 directriz del volumen que se debe retener para compensar el área que se va a permeabilizar, y  
32 decide si se necesita una o más lagunas, pero siempre se trabaja con factores de seguridad en  
33 todos los diseños, tomando en cuenta posibles imprevistos.  
34

35 **Reg. Luis Fernando Morales:** Comenta que en lo personal queda satisfecho con la presentación,  
36 porque recuerda la forma en que se desarrollaban los proyectos hace 20 años, y eso hay que  
37 valorarlo. Manifiesta que al ver ese tipo de planteamientos para un desarrollo de proyecto, le da  
38 tranquilidad en cuanto a los beneficios a la comunidad, no como se hizo Gravilias, sin ninguna  
39 previsión, lo que ha causado inundaciones por un desarrollo irresponsable de los proyectos.  
40 Acota que ve un trabajo serio con base en la normativa legal, donde la misma constructora está  
41 cediendo un espacio a la Municipalidad. Agradece la información suministrada.  
42

43 **Sr. Presidente:** Pregunta cuánto de la Loma se tomaría en relación al proyecto; dice que si no  
44 pueden contestarle, quizá puedan darle luego un informe al respecto.  
45

46 **Arq. Jessica Martínez:** Manifiesta que podrían revisar porcentualmente con mapas, pero deben  
47 recordar que el proyecto se ubica fuera de la Loma Salitral, en lo que el Plan Regulador establece  
48 como zona de amortiguamiento, y en ese marco si podrían darle la información,  
49

50 **Sra. Alcaldesa:** Propone ponerse de acuerdo mañana sobre la sesión de trabajo, porque aún  
51 cuando la información presentada ha sido bastante extensa y se han aclarado muchas dudas,  
52 hay temas muy técnicos y puntuales que podrían trabajar mejor en una sesión de trabajo,  
53 además, incorporar la información de Ing. Jesús Chinchilla en torno a las aguas, y poder contar  
54 con el expediente para confirmar datos.  
55

56 **Sr. Presidente:** Agradece a los expositores su presencia.  
57

58 El Sr. Presidente finaliza la sesión a las 21 horas y 34 minutos.  
59  
60  
61  
62

63 **Jorge Vargas Chacón**  
64 **Presidente Municipal**

**Mario Vindas Navarro**  
**Secretario**