N°22-2026

ACTA DE SESIÓN ORDINARIA

Sesión ordinaria celebrada por la Comisión Permanente de Obra Pública el catorce de enero del dos mil veintiséis, al ser las dieciséis horas, con la asistencia de los regidores Marvin Alvarado Méndez, quien preside, Andrés Zúñiga Orozco y Mónica Machado Barquero. Se encuentran ausentes el regidor Armando Canno Díaz y Marcela Quesada Cerdas. Atiende la comisión la funcionaria Monserrat Solano Céspedes. ----------

ARTICULO 1. –APROBACIÓN DEL ACTA N°21-2025. ----------

– El presidente Alvarado Méndez somete a discusión el acta 021-2025. Suficientemente discutida. Somete a votación el acta 021-2025, se acuerda de manera unánime con tres votos **afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, aprobar el acta N°021-2025.**

ARTÍCULO 2. - SOBRE ACUERDO 38-127-2025, REFERENTE A SOLICITUD Y PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO CARTAGO DN, PROYECTO INMOBILIARIO DE USO MIXTO, PRESENTADO POR FERNANDO SOLANO SALAS. ----------

Se conoce acuerdo 38-127-2025, referente a solicitud y presentación del anteproyecto Cartago DN, Proyecto Inmobiliario de Uso Mixto, presentado por Fernando Solano Salas; y que dice: *"…Me permito comunicarle lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 16 de diciembre del 2025, Acta Nº 127-2025 Artículo 38— ARTÍCULO 38. - SOLICITUD Y PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO CARTAGO DN, PROYECTO INMOBILIARIO DE USO MIXTO, PRESENTADO POR FERNANDO SOLANO SALAS. ----------Se conoce oficio de fecha 12 de diciembre del 2025, suscrito por Fernando Solano Salas, Gerente Desarrollo Inmobiliario; y que dice: "…Estimado Concejo Municipal Por medio de la presente, solicito formalmente la revisión correspondiente del anteproyecto Cartago DN, el cual corresponde a un proyecto inmobiliario de uso mixto. Este anteproyecto es el resultado de una serie de negociaciones realizadas con la Municipalidad de Cartago, con el afán*

de formar un nuevo centro multifuncional de uso mixto, complementándose con la ejecución del eje vial Guadalupe-Caballo Blanco mediante la donación de una franja de terreno para la construcción de este. Los acuerdos y aprobaciones por parte del Concejo Municipal en ejercicio al momento de las negociaciones pueden ser verificadas en las actas: N° 408 celebrada el 06 de Octubre del 2015 y N°25-2016 celebrada el 23 de agosto del 2016. El alcance general y los principales elementos del anteproyecto son los siguientes: 1. Alcance General del Proyecto El proyecto consiste en un desarrollo urbano integral de uso mixto, ubicado en el distrito de Dulce Nombre de Cartago. Su objetivo es consolidar un nuevo centro multifuncional que integre vivienda, comercio y espacios públicos de calidad, fomentando una comunidad sostenible, accesible y con servicios a corta distancia, integrándose a la mixtura de la zona circundante a la propiedad. 2. Componentes de la propuesta: El anteproyecto contempla tres zonas principales: a. Zona Residencial Horizontal • Desarrollo de 148 lotes destinados a viviendas unifamiliares. • Enfoque en un entorno seguro, tranquilo y con amplias áreas verdes. • Espacios adecuados para amenidades y zonas de convivencia familiar. b. Zona Mixta (Comercio + Residencial Vertical) • Tres torres de apartamentos de 8 niveles cada una. • Producto orientado a profesionales, familias jóvenes y parejas. • Integración de espacios verdes, amenidades, circulación peatonal y servicios cercanos. c. Zona Comercial • Conjunto de locales comerciales destinados a atender la demanda local: farmacias, cafeterías, servicios médicos básicos, tiendas de conveniencia, entre otros. • Diseño pensado en accesibilidad, con aceras amplias, zonas peatonales y estacionamientos adecuados. 3. Enfoque Urbano y Beneficios Comunitarios El desarrollo propone una mezcla balanceada de vivienda, comercio y espacio público, con una cobertura aproximada del 46% y áreas verdes significativas. El proyecto está concebido para: • Reducir desplazamientos al integrar servicios esenciales. • Fomentar el comercio local y la actividad económica del cantón. • Promover cohesión social mediante espacios de convivencia. • Crear un nuevo polo urbano ordenado, moderno y

respetuoso con el entorno. • Atender el crecimiento del cantón y la provincia con las nuevas zonas industriales que se han consolidado en el sector de La Lima y el Guarco, mediante la conectividad con el eje vial Guadalupe-Caballo Blanco. Con fundamento en lo anterior y de acuerdo con el artículo 16.8 del Plan Regulador, solicito respetuosamente al Concejo Municipal de Cartago la revisión del anteproyecto propuesto para su aprobación, y llevar a término el proyecto propuesto que definitivamente tendrá un impacto positivo para el cantón y la provincia. Quedo a disposición para ampliar cualquier información, aportar documentación adicional o atender las consultas técnicas que consideren necesarias…" - Visto el documento, el presidente Acevedo Gutiérrez propone remitir a la Comisión Permanente de Obra Pública. Somete a discusión. Suficientemente discutía. Somete a votación la propuesta; se acuerda por unanimidad de nueve votos afirmativos de los regidores Picado Chacón, Camacho Vargas, Zúñiga Orozco, Quesada Moya, Arce Moya, Quesada Cerdas, Pichardo Aguilar, Alvarado Méndez y Acevedo Gutiérrez, enviar a la Comisión Permanente de Obra Pública para estudio e informe. -El presidente Acevedo Gutiérrez somete a votación la firmeza; se acuerda por unanimidad de nueve votos afirmativos de los regidores Picado Chacón, Camacho Vargas, Zúñiga Orozco, Quesada Moya, Arce Moya, Quesada Cerdas, Pichardo Aguilar, Alvarado Méndez y Acevedo Gutiérrez, aprobar la firmeza. - Notifíquese este acuerdo con acuse de recibo y fecha a la Comisión Permanente de Obra Pública, Fernando Solano Salas, Gerente Desarrollo Inmobiliario y al alcalde Mario Redondo Poveda. – Acuerdo definitivamente aprobado…" – Visto el documento, el presidente Alvarado Méndez indica: la propuesta de esta presidencia es enviar las propuestas de este anteproyecto al equipo técnico municipal y asesor de esta comisión, definida en el Plan Regulador Territorial para su estudio e informe. En discusión**. – El regidor Zúñiga Orozco indica:** Bueno, estoy de acuerdo con su propuesta, señor presidente. Sin embargo, esta regidoría ha venido haciendo un análisis del proceso, tiempos y movimientos con respecto a las solicitudes de presentación

de anteproyectos de diferentes solicitantes. En esa línea, hemos evaluado que en algunas ocasiones se dura mucho tiempo en darle una respuesta al solicitante y esto tiene una repercusión un poco más amplia, porque bueno, también es un factor que genera empleos, dinamiza la economía en el cantón y quisiéramos, tal vez para la próxima y en adelante, que este tipo de presentación de anteproyectos vengan de una vez con el informe técnico del comité técnico, para nosotros poderlo votar, de tal forma que nos estaríamos economizando tiempo, se estaría dando una respuesta más eficiente, con muchísimo menos tiempo el que llevamos y ese sería como mi comentario al respecto. Sé que no podemos hacer un acuerdo acá, pero estaríamos tratando de traerlo así desde el Concejo y también que en el orden del día quedara en cada uno de los puntos, si se entregó o no se entregó cada uno de los informes para poderlo ir aprobando en orden y dando respuesta a quien lo solicite. Entonces, de mi parte era un comentario relacionado con este tema y los futuros. Gracias. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** yo creo que la propuesta tuya es, ya lo hemos hablado y la veo muy positiva, ya que tanto, se atrasa mucho a veces en los trámites de urbanismo, lo que queremos aquí es darle trámite más rápido, porque cada día que se pierda tiempo pues cuesta dinero. Entonces, queremos ayudarles a todos los empresarios, pues ayudarles en ese aspecto. **– El regidor Zúñiga Orozco indica:** Señor presidente, voy a pedir un receso de hasta un minuto. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** Perfecto, vamos a pedir un receso de dos minutos. Se retoma la sesión. Sí, como les decía, sí es para acortar los tiempos de respuesta para que sea más eficaz, así que queden actas para ayudarles para acortar el tiempo. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, remitir al equipo técnico municipal para su estudio e informe.** -El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado**

Barquero, **aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------**

--<u>ARTÍCULO 3. - AUDIENCIA A LA ASADA ACUEDUCTO EMPALADO DE CALLE LA ANGELINA, SOBRE ACUERDO 49-122-2025. ----------</u>

-El presidente Alvarado Méndez indica: Para que tengan conocimiento, se les dará 10 minutos y por si acaso necesita uno o dos minutos, pues se les dará. Pueden hacerlo ahí mismo, ahí mismo pueden hacerlo o si gustan venir acá. Ustedes deciden venir acá. Voy a pedir dos minutos de receso para poder acomodar bien el sonido. Pueden proceder. Gracias. **– El señor Ricardo Bonilla Martin indica:** muchas gracias por este espacio a la comisión plena para nosotros, que representamos el Acueducto, la Asada, La Angelina. Es muy importante solicitar de esta forma ayuda a esta comisión para poder continuar, para poder resolver uno de los problemas más graves que aquejan a nuestro Acueducto y al desarrollo de nuestra comunidad. Nuestro Acueducto posee el convenio de legación con AyA y cubre una distancia de 16 kilómetros lineales y cuenta con 272 usuarios y posee el sello regulatorio de calidad del agua otorgado por la ARESEP. La situación actual que enfrenta nuestra situación, nuestro Acueducto, es que tenemos un problema de capacidad hídrica para otorgar nuevas disponibilidades, lo cual está limitando el desarrollo de nuestra comunidad. A esta fecha tenemos más de 100 solicitudes pendientes de disponibilidad, eso está afectando el desarrollo social y el desarrollo productivo de la zona. Para efectos de claridad, estamos ubicados en la zona de La Angelina, hacia la parte norte del RECOPE, llegando hacia Llano Grande. El 31 de julio pasado, la oficina de la AyA de Cartago aprobó el estudio técnico de nuestro Acueducto, luego de pasar un proceso riguroso, cumpliendo con toda la normativa que exige la AyA, y fue después de que logramos identificar una nueva fuente de abastecimiento de agua, que logramos que la AyA pudiera aprobar nuestro estudio técnico. Eso nos tomó alrededor de dos, tres años en ese proceso, llegar a ese punto de poder localizar una fuente de agua que pudiera, que tuviera las características técnicas adecuadas para poder ser

inyectada en nuestro Acueducto y que pudiéramos tener esa opción para poder darle continuidad a nuestro proyecto. Esta fuente de agua, esta naciente, está ubicada en la propiedad de Quircot, tenemos la autorización de la familia propietaria de esa naciente, de esa finca, ellos han mostrado la anuencia de participar y colaborar con nuestra comunidad para que se pueda explotar, si esa es la palabra técnica, o desarrollar esa naciente y poder inyectarla a nuestro Acueducto. De hecho, ya en nuestras sesiones de junta directiva, ese es un proceso, un proceso ampliamente discutido y ya la naciente tiene un nombre, le hemos llamado Naciente Dora María. Esa es una fotografía de la naciente, la naciente ha sido visitada inclusive por inspectores de la Municipalidad de Cartago, AYA, personal, especialistas técnicos que nosotros hemos contado y efectivamente hemos determinado que la naciente cuenta con todas las características de capacidad técnica para poder ser, para poder inyectarla a nuestro Acueducto. Mediante la resolución DA1942, la Dirección de Aguas del MINAE inscribió a favor de nuestra asada, dicho, un caudal de 4.69 litros por segundo. Ese caudal, de acuerdo a nuestro estudio técnico, es suficiente para poder garantizar el desarrollo de nuestro Acueducto por los próximos 40 años. Hemos logrado, a través de conversaciones con el INDER, la posibilidad de obtener recursos no reembolsables para desarrollar las obras que necesitamos para poder llevar a cabo el proyecto, es decir, realizar las mejoras de infraestructura que se requieren en nuestro Acueducto y la captación de la naciente para poder inyectarla y poder resolver nuestro problema hídrico. El proyecto, tal y como lo indica ahí, implica realizar mejoras sustantivas a la infraestructura del Acueducto, es un Acueducto que ya tiene muchos años en funcionamiento, para garantizar el servicio de calidad del agua a los usuarios. Y, entre ellos, las zonas más relevantes o importantes, sobre las cuales el INDER ha puesto su atención, los sectores del asentamiento San Isidro 2, para poder otorgar nuevos servicios también al asentamiento San Isidro 1. Son dos asentamientos sobre los cuales el INDER tiene un alto interés y de ahí la buena disposición de ellos de apoyar el proyecto para poder realizar la explotación.

Para avanzar en el proyecto, el INDER nos pide como requisito absoluto de que la ASADA cuente con los terrenos a su nombre, para poder hacer las obras de infraestructura que se necesitan. Estamos hablando de tanques de almacenamiento y el sistema de bombeo, para poder llevar a cabo el proyecto. Ahí es donde se presenta el problema y la petición concreta sobre la cual necesitamos la ayuda pronta de esta Comisión y de la Municipalidad. Hemos localizado ya tres puntos de interés sobre los cuales podemos instalar los recursos de infraestructura que ocupamos. Hemos conversado con los propietarios y tenemos su anuencia de poder ayudar al desarrollo del acueducto, sea a través de donaciones o eventualmente venta de terrenos que ocupa la ASADA para poder llevar a cabo su proyecto. El punto y razón por la cual estamos acá es que las áreas que necesitamos para poder darle continuidad a nuestro proyecto no exceden los 500 metros. Sin embargo, el plan regulador del Cantón Central de Cartago impide segregar dicha cantidad de metros cuadrados, pues el área mínima en algunos casos es de 5.000 metros cuadrados y en otros hasta 20.000 metros cuadrados. Esa es la situación que nos tiene acá y sobre la cual solicitamos la colaboración de ustedes, porque requerimos que nuestra ASADA, en primer lugar, pongo de manifiesto que nuestra ASADA tiene una declaratoria de interés público. Tenemos alrededor de 124 solicitudes pendientes de ser atendidas y el desarrollo de nuestra zona completamente varado, el desarrollo social y productivo. Hemos localizado una fuente de agua con suficiente cantidad y calidad para hacerle frente a dichas solicitudes y al crecimiento vegetativo de nuestra comunidad. Así las cosas, venimos acá a solicitar autorización, a solicitar ayuda para lograr una autorización, con el fin de que logremos agregar tres terrenos en diferentes puntos que necesitamos en la trayectoria de nuestro producto, que tienen un área que no sobrepasa los 500 metros cuadrados. De ahí nuestra petición, en aras de que podamos lograr esas autorizaciones prontamente y que podamos darle continuidad a nuestro proyecto y resolver el problema social y productivo que tiene nuestra comunidad en este momento. -

El presidente Alvarado Méndez indica: Muchas gracias, don Ricardo, por la exposición suya. Nosotros vamos a tomar nota en esto y tomaremos una decisión, lo pasaremos al Concejo y se le notificará. En discusión. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** Don Ricardo, tengo un par de preguntas. Ok, vamos a ver. Ustedes tienen 500 metros cuadrados de asada, pero no le entendí muy bien por qué es que el INDER les pide que tengan que segregarlo. **– – El señor Ricardo Bonilla Martin indica:** El INDER pide que para que puedan realizarse los proyectos de obra física, de infraestructura que se necesitan, las áreas o los terrenos deban estar a nombre del acueducto. Y nuestro acueducto es un acueducto pequeño, es un acueducto de 272 abonados. Digamos que es un acueducto que si bien funciona plenamente en este momento, de acuerdo al estudio técnico, es un estudio técnico formal bien sustentado, nuestro acueducto no tiene capacidad de crecimiento vegetativo. Eso lo que significa es que no tiene la capacidad de poder soportar el crecimiento de los próximos 20 años que requiere la zona. Entonces, mientras no logremos inyectar una nueva naciente y aumentar la capacidad hídrica, no podemos realizar ningún proyecto, ninguna obra, no podemos otorgar nuevas pajas de agua a la comunidad. El INDER, después de varios, ya alrededor de dos años que tenemos en conversaciones, tenemos ya expresamente manifestado el interés de financiar el proyecto. Y ya se han hecho sesiones de trabajo, inclusive para hacer los estudios de prefactibilidad ante MIDEPLAN, para poder realizar la obra. Pero es requisito sustantivo que los lugares donde se vayan a desarrollar las obras estén a nombre de la ASADA. Y para hacer eso, pese a que tenemos la autorización de los propietarios de ceder esos terrenos a la ASADA, en la zona de la Angelina tal vez conocerán que las propiedades son grandes, son bastante grandes. Entonces, hay propietarios que tienen, qué sé yo, tres, cuatro, cinco hectáreas y hasta más. Nosotros lo que necesitamos son alrededor de no más de 500 metros frente a calle pública, frente a calle pública, para poder ahí instalar tanques de almacenamiento o sistemas de bombeo, que le permitan inyectar el recurso hídrico a todo el sistema del acueducto. **-La**

regidora Mónica Machado indica: Tengo un par de preguntitas. Ustedes nos pueden indicar dónde, la ubicación de donde está la naciente de agua Dora María, verdad. Esa es una pregunta. La otra es la limitación que hay de la segregación, se debe a que las propiedades están en zonas protegidas, o cuál ha sido, es que el plan regulador tiene una limitación de metros cuadrados según donde esté la ubicación de los terrenos. Entonces, si la zona es protegida, la pregunta es, ¿es por eso que no se les está dando el permiso de segregación? ¿Ya lo han tramitado o están iniciando con la solicitud? Me puede aclarar esos puntos, por favor. **– La Licda. Patricia Méndez indica:** Efectivamente, en este mapita que ustedes ven ahí, hay un punto donde se encuentra la naciente, que es en la parte tal vez un poco más profunda. Ahora, exacto, por ahí está la naciente. Esa zona es zona de protección, ahí lo menos que se puede segregar son dos hectáreas. Cuando el INDER nos dijo esto, el presidente de la Junta Directiva y yo nos apersonamos y conversamos con don Andrés Sanabria y él nos dijo que de ninguna manera se podía segregar menos de dos hectáreas en esta zona que es de protección. Y en los otros puntos donde requerimos un espacio para los tanques de almacenamiento, la cantidad mínima por ser área agrícola serían 5.000 metros. El problema es que no tenemos quien nos done ni 5.000 metros ni dos hectáreas. Además, la naciente, la caja de captación y las tuberías las colocaría la asada, porque el INDER no hace este tipo de trabajo, con eso no hay problema. Porque además las tuberías transcurren por una servidumbre, pero al llegar a calle pública requerimos poner el sistema de bombeo. En ese cuadrito que ustedes ven ahí, en este mapita, ese cuadrito es el área que el dueño de la propiedad está dispuesto a donarnos para el sistema de bombeo. No sé si eso responde. Solamente agregar que este sector, este lugar donde queremos instalar el tanque de almacenamiento es la entrada de Río Loro. Esto es Río Loro, toda la zona esta verde que ven acá es Río Loro y aquí es donde está la entrada principal de Río Loro. En este sector que está acá tiene las características de ubicación y seguridad que necesitamos para poder instalar ahí el tanque de

almacenamiento y sistema de bombeo. Y como les decíamos esta área no es más de 500 metros. Luego, sólo para ejemplificar, esta es otra propiedad que está en la parte alta del acueducto. Bueno, esto es una propiedad también bastante grande y como vemos acá, frente a calle pública, en este cuadrito que está acá, que es un área igual, menos de 500, mucho menos de 500 metros, donde sería sustantivo para el acueducto instalar un tanque de almacenamiento. Ese tanque de almacenamiento es fundamental para el proyecto, para justificación ante el INDER, porque serían las reservas de almacenamiento que nos permiten abastecer los asentamientos que son de interés sustantivo del INDER. **– El regidor Zúñiga Orozco indica:** Bueno, no sé si usted trae una propuesta para este tema, pero quería permitirme hacer alguna propuesta para que lo tengamos en cuenta. Bueno, considerando que el agua es un derecho humano, la protección ambiental está definida como prioritaria en los Objetivos de Desarrollo Sostenible y también para el país en el plan de descarbonización, es importantísimo tener cobertura boscosa que pueda sustentar y alimentar los mantos acuíferos. Yo quisiera solicitarle a los compañeros y al presidente, si lo tiene bien, más que enviarlo al Concejo, enviarlo a la Unidad de Acueductos para que nos remita un informe a esta comisión antes de enviarlo al Concejo, porque el Concejo va a votar la recomendación que nosotros le demos, pero no podemos darle una recomendación sino si la unidad de acueductos no nos da un informe al respecto. Ok, y considerando lo que acabo de decir, en caso de que no fuese posible la solicitud y petitoria que están haciendo ustedes como solicitantes, tratar de explorar alguna opción en la cual se puedan alcanzar los objetivos planteados. Entonces, esa es como mi propuesta, señor presidente, si ustedes lo tienen a bien.**-El presidente Alvarado Méndez indica:** No, de acuerdo, Andrés, he conversado con la asesora que eso tiene que verlo acueductos, el ingeniero Alejandro es el que tiene que darnos un dictamen de la situación. Entonces, vamos a hacer lo siguiente, vamos acoger la recomendación de nuestro compañero y hacerlo llegar a Alejandro para que él tome un dictamen

y nos haga llegar al Concejo. Serán notificados ustedes, ¿verdad? Lo vemos, Alejandro nos trae a nosotros y nosotros lo estudiamos y va al Concejo. Sí, por eso, va Alejandro a comisión. Nosotros tomamos el dictamen, ya viéndolo, ya lo subimos al Concejo. – **El señor Ricardo indica:** Solo para comprender, es la unidad de acueductos de la Municipalidad de Cartago. **El presidente Alvarado Méndez indica:** sí correcto. es que acá hay una unidad de técnicos diferentes, entonces, en este aspecto va al ingeniero Alejandro, que es el de acueductos y él da un dictamen, él lo hace llegar a la comisión, a nosotros, nosotros lo estudiamos, ustedes van a ser directamente notificados y va al Concejo, y el Concejo dirá lo que deciden. **– La regidora Machado Barquero indica:** Yo tengo una consulta. Don Ricardo, ¿ustedes tienen algún plazo de parte del INDER para hacer la presentación del requisito que les está solicitando para financiarles el proyecto? – **– El señor Ricardo Bonilla Martin indica:**Sí, muchas gracias por su pregunta. Estamos, vamos a ver, nosotros perdimos ya la ventana de oportunidad, porque la expresión de interés que habíamos concebido y acordado con ellos, era que el proyecto pudiera desarrollarse en 2026, pero perdimos la ventana de oportunidad, porque teníamos que formular el proyecto en el segundo semestre de 2025. Esta situación nos generó un entrabamiento, nosotros hemos tratado de seguir el debido proceso y por eso es que estamos acá ahorita, de manera urgente, solicitando esta colaboración. El INDER nos ha expresado siempre el interés de mantener el proyecto, pero necesitamos cumplir este requisito y en este caso sería poder incorporarlo en el presupuesto extraordinario de este año, para poder ejecutarse en el segundo semestre de 2026, la primera parte de diseño, diseño constructivo, lo cual nos permitiría lograr la parte constructiva en el primer semestre de 2027, si logramos aprovechar la ventana que tenemos ahorita de presupuestación, de presupuesto extraordinario, que no recuerdo, pero creo que eso es en el primer trimestre de este periodo. **– La Licda. Patricia Méndez indica:** nosotros solicitamos el uso de suelo para la ubicación de la naciente, ese uso de suelo se nos denegó, hicimos una solicitud

nuevamente y tuvimos que hacer un poco de presión, porque se nos niega, porque es el área de protección. El Área Técnica de Acueductos, junto con el Área de Urbanismo, pidieron una reunión propiamente en la naciente, porque querían valorar el sitio. Entonces, ellos, fuimos con ellos a la ubicación de la naciente y nos enviaron una nota y un uso de suelo, una resolución donde nos piden una serie de requisitos para darnos el uso de suelo, entre los cuales está un dictamen de la dirección de aguas, porque como hay una naciente que se capta en Río Loro, la preocupación del departamento de acueductos, del área de acueductos era que esto pues les pudiera afectar. Se solicitó a la dirección de aguas, vino el inspector y estamos a la espera de ese criterio de la dirección de aguas y ya estamos avanzando, ya tenemos el alineamiento de limbo y otros requisitos que vienen en la resolución, pero sí nos falta eso y el plan de manejo de la finca para presentar y obtener el uso de suelo. Entonces, para que ustedes lo tomen en cuenta que estamos también paralelamente a la solicitud que tenemos con ustedes en ese proceso para obtener el uso de suelo para poder captar la naciente. **– La regidora Machado Barquero indica:** creo que es la última pregunta. Me dijo que tienen 124 solicitudes pendientes de ser atendidas. En la actualidad, estas personas o estas familias, ¿cómo se están abasteciendo de agua? **La Licda. Patricia Méndez indica:** Muchas de estas personas, algunas de estas personas han tomado, el problema es que el INDER les dio los terrenos y tomaron posesión de los terrenos y muchas de estas personas viven precariamente transportando agua. Otras simplemente tienen sus lotes en desuso, otras sólo siembran, les roban los cultivos. Tenemos muchos problemas con eso porque ellos necesitan construir la casa del peón, construir su vivienda para poder habitar las propiedades y cuidar sus cultivos. Por otro lado, hay gente que vive ahí y no tiene, no tiene agua y aparte de que la transportan, muchos de ellos, tenemos varios casos de personas con niños con discapacidad. Realmente ha sido muy preocupante para nosotros no poder darles agua, pero no podemos desvestir un santo para vestir otro, ¿verdad? Darles agua en ciertos sectores es dejar a alguien más sin agua.

Entonces, eso nos tiene muy preocupados. La gente tiene proyectos detenidos y otras viven en situación bastante precaria a causa de esto. **– El regidor Zúñiga Orozco indica:** Sí, yo creo que tenemos que valorar un poquitito más en detalle la propuesta, entonces quisiera solicitar un receso hasta por cinco minutos. Gracias, señor presidente. **– El presidente Alvarado Méndez** declara un receso de hasta por 5 minutos. Proseguimos con la sesión, ya tomando en cuenta todas las solicitudes de los compañeros de acueductos de La Angelina. Esta comisión y la presidencia toma la recomendación de solicitarle al Departamento de Urbanismo una revisión del trámite número 13.6766 del estudio de uso suelo, en conjunto con la unidad de acueductos, para determinar si es posible la solicitud y en caso de que no fuera posible buscar alguna opción. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, solicitarle al Departamento de Urbanismo una revisión del trámite número 13.6766 del estudio de uso suelo, en conjunto con la unidad de acueductos, para determinar si es posible la solicitud y en caso de que no fuera posible buscar alguna opción. -El presidente Alvarado Méndez indica:** compañeros de la ASADA de La Angelina, tomaremos todos los datos y se les comunicará el resultado. Ojalá que obtengan toda la documentación que les hace falta, para que sea un trámite, lo que queremos nosotros, que esta comisión sea un trámite rápido, para poderles ayudar en lo que podamos. **----------**

ARTÍCULO 4. – ALTERACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. ----------

- El presidente Alvarado Méndez solicita la alteración del orden del día para recibir primeramente en audiencia al señor Rodnny Durán Rodríguez sobre el acuerdo 45-123-2025. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, aprobar la alteración del orden del día. ----------**

ARTÍCULO 5. - AUDIENCIA AL SEÑOR RODNNY DURAN RODRÍGUEZ GRUPO PIRIE, SOBRE ACUERDO 45-123-2025. ----------

-El presidente Alvarado Méndez indica: se recibe en audiencia al señor Rodnny Durán Rodríguez, del Grupo Pirie sobre acuerdo 45-123-2025. **– El señor Rodnny Durán Rodríguez indica:** Nuestro proyecto es un proyecto de Grupo PIRI, es un proyecto urbanístico en la zona de Agua Caliente, Cartago. Para contarles un poquito los antecedentes de esta zona, en noviembre del 2012, cuando se aprobó el nuevo plan regulador, se extendió el anillo de contención urbana, que llegaba hasta el río Agua Caliente, y se extendió hasta estas fincas que se encuentran al lado sur de Cartago. Entonces, ahí se dio la oportunidad de un desarrollo, y en reuniones con la municipalidad se quiso que fuera un desarrollo armónico, en donde hubiera una buena vialidad y que la ciudad pudiera fluir de buena forma, que tuviera su buena comunicación en calles y parques, y todo lo que requiere una nueva ciudad, ¿verdad? Entonces, el 27 de mayo del 2014, el Concejo Municipal aprobó o nos aprobó ciertas condiciones para el desarrollo de toda esta zona de Agua Caliente. Entonces, a toda una finca grande, que es compuesta por varias propiedades, se le aprobó, en ese momento, lotes de 140 metros cuadrados, de área mínima de 140 metros cuadrados. Eso estaba un poco menor a lo que el plan regulador decía, pero se dio por motivos económicos, que veremos un poquito más adelante, para favorecer a toda la población cartaginesa y, curiosamente, del país, porque se han venido mucha gente de muchos lados a comprarnos a estos condominios que hemos desarrollado. Y después, un par de años después, en marzo del 2019, también el Concejo Municipal aprobó un Plan Master, para que toda la parte de calles quedara ya como preestablecido en la zona y que hubiera un ordenamiento, un ordenamiento vial también en esa zona. Aquí podemos ver usos del suelo que, en los distintos condominios que nosotros hemos hecho, se nos han aprobado y, como pueden ver, estos usos del suelo tienen una cobertura, un área mínima, perdón, de 140 metros, un frente mínimo de siete metros, una cobertura de 70 por ciento y un retiro frontal

de tres metros y posterior de tres metros, y retiros laterales que dice un retiro especial, pero casi siempre ese retiro especial lo ligan con los reglamentos de los condominios, propiamente. Este es otro de los usos del suelo para otro condominio que cumple con exactamente las mismas condiciones y el siguiente también es otro uso del suelo para otro condominio que se establecieron y se mantuvieron las condiciones. En esta filmina de acá podemos observar todo el desarrollo que se ha dado. Si nos podemos ubicar, esto de acá es Jardines de Agua Caliente, no sé si ven ahí la flechita, todo esto es Villa del Bosque, este de acá es Portón de Hierro, estos de aquí Puerta del Sol, Plaza Aranjuez, Puerto España y Senderos del Este. Tanto Villa del Bosque como Senderos del Este no fueron nuestros, pero están dentro de esa área de desarrollo que se aprobó. Y el Plan Maestro Vial, este es el final como quedó. ¿Por qué? Porque por error, no sé si ustedes se dieron cuenta, hubo una publicación del Plan Maestro Vial que tiraba una calle por aquí, traía otras por aquí y venía una rotonda grande por acá, entonces hubo que hacer una corrección y publicarse, que por cierto salió publicada este 5 de enero, donde se hizo la corrección y se ajustó el Plan Maestro Vial a esto que tenemos acá. El proyecto que yo vengo a presentar se llama Paseo del Prado y está acá, en esta finca. Entonces, uno de los otros antecedentes donde Jorge Mora, el jefe del Departamento de Urbanismo, le solicita a la municipalidad o casi que le exige a la municipalidad que ese Plan Maestro Vial tenía que estar dentro del Plan Regulador y por eso fue que se hizo la publicación. Al principio se hizo de forma errónea, pero ya después se corrigió. Ese Plan Maestro Vial lo publicaron en el Plan Regulador que es del 4 de julio del 2024. Acá es donde está, esta es la zona donde está las fincas en desarrollo. Voy a ver si lo puedo ampliar acá, si pueden ver ahí, bueno, el achurado ahí marca que es una zona residencial de muy alta densidad, de muy alta densidad y la recalifica, porque antes era como, el primer Plan Regulador la puso como un área mixta, donde puede haber vivienda y comercio. Ahora dejó esa parte mixta a donde van a estar propiamente los ejes de la calle, pero casi la gran totalidad la dejó en zona de muy alta densidad,

como un sector S5, que permite una densidad de 166 viviendas por hectárea, con una cobertura de cada supuestamente del 60% y un lote mínimo de 180 metros cuadrados, con un frente de seis metros. Es aquí donde el Plan Regulador a nosotros nos varió las condiciones, hizo que el lote fuera un poquito más grande, pensando en lotes en urbanizaciones y no en lotes en condominios, como son todos los proyectos que nosotros desarrollamos. Y este tamaño, supuestamente los ingenieros me dicen que es para cuando el lote no tiene planta de tratamiento y tiene que usar tanque séptico y para poderle hacer toda la red de desagüe del tanque séptico, de filtración del tanque séptico, entonces por eso es que lo hacen tan grande. Y le pone un retiro frontal de dos metros, un posterior según el reglamento del condominio y un lateral según reglamento del condominio. Ahí están los parámetros, esa es la tabla de parámetros que cogí del Plan Regulador, que ustedes se lo deben de saber de memoria más que yo, pero lo puse ahí para que se ratificara que todo lo que estábamos poniendo aquí era como viene en el Plan Regulador. Entonces, lo que nos están diciendo que supuestamente nosotros podemos hacer 166 viviendas por hectárea. Si dividimos los 10 mil metros entre las 166 viviendas, eso nos daría lotes de 60,24, pero nos están pidiendo lotes de 180 metros cuadrados como mínimo y eso, como vamos a ver más adelante, nos saca del mercado al que están visualizadas estas casas que nosotros estamos construyendo. Ahora en un cuadro económico se los voy a presentar, pero todo esto de las 166 viviendas por hectárea se puede dar, hay que tener en cuenta que el condominio tiene planta de tratamiento propia, nosotros trabajamos con planta de tratamiento, está la tiene y estas las que vamos a hacer ahorita, también le hicimos una mejora que va a tener una laguna de… se me fue el nombre, que reduce la velocidad de las aguas, también va a llevar eso. Entonces, aquí pueden ver el uso del suelo, que llaman de límite concurrente, porque según Andrés, el muchacho de urbanismo, nos dice que estamos en una zona que calificamos como para varias áreas, que una es de 200 metros, otra de 180 metros cuadrados y otra de 140 metros cuadrados, y que por ende

es la Comisión de Urbanismo la que le tiene que remitir al Concejo cuál va a ser la que supuestamente nos van a permitir construir en este condominio. Y reitero, en todas las urbanizaciones anteriores, perdón, todos los condominios anteriores, la superficie mínima del lote que teníamos dado por el Concejo Municipal era de 140 metros cuadrados. Nos ponen una cobertura de 50 al 60 por ciento y un frente mínimo de seis a diez metros. Retiros frontales, laterales y posteriores, según el reglamento del condominio. Como ven ahí, este es el condominio que nosotros vamos a desarrollar. Ya este condominio, tenemos casi cuatro años dándole vueltas en permisos y todo. Como pueden ver ahí, ya el condominio ya pasó por CFIA y ya hizo la primera revisión y ya hizo el primer rechazo con todas las cosas que ellos nos pusieron o nos notificaron, para que podamos arreglar. Este condominio cuenta con 245 fincas filiales, más o menos tiene 2.300 metros cuadrados en calles y ahí van las áreas verdes, la planta de tratamiento, la laguna de retención pluvial y todo lo demás. Es decir, es un condominio típico de los que hacíamos nosotros aquí en Cartago. Ya nosotros contamos con el permiso de ubicación de la planta de tratamiento otorgado por el Ministerio de Salud, que la planta de tratamiento se va a hacer para esas 245 fincas filiales y también tenemos el permiso de vertido de aguas del Ministerio de Energía y Ambiente, para esa cantidad de fincas. Ya tenemos SETENA, todas las características que se le presentaron a SETENA con el diseño de sitio que tenemos y también tenemos todos los vistos buenos de la municipalidad, el pluvial, el de basura, todos esos. El de agua está ahí, es el único que está pendiente, condicionado a que cumplamos con una donación de un terreno para un tanque de agua. Que por cierto, hoy andaba ahí en secretaría para ver cómo iba el asunto, porque ya está presentado en secretaría y me dijeron que ya fue visto y ratificado por el Concejo, y secretaria ya se lo pasó a la administración para que lo analizaran y lo aprobaran y que el alcalde pudiera firmar esa donación. Estas son más o menos las coberturas que nosotros tenemos de las casas típicas que nosotros hacemos. Esta es una casa, la huella de una casa 3-2, esta es la parte vivible, 3-2 llamamos nosotros tres cuartos

dos baños y esta es la parte vivible. Entonces, esa parte vivible más o menos tiene 80,22 metros cuadrados, con una cobertura del 57,30 por ciento. Como ven, estamos dentro**… -El presidente Alvarado Méndez consulta:** Disculpe un segundito, esas casas son horizontales**. -El señor Rodnny Durán indica:** sí señor, son condominios horizontales. Entonces, esto ya está llegando muy al límite, sólo el área vivible llega muy al límite de ese 60% de cobertura que está dando el plan regulador en este momento. ¿Y qué es lo que pasa? Que los clientes quieren, por lo general, la clase media siempre tiene sus carritos, uno o dos carritos, quiere una cochera y la cochera la quiere techada, ¿verdad? Pero si ya nosotros le ponemos techo a la cochera, ya la cobertura aumenta y nos pasamos de ese 60%. Por eso una de las cosas que vamos a pedir, es decir, que estamos pidiendo, que al final lo van a ver, es que nos mantengan ese 70% de cobertura para poderles hacer la cochera o que aumente un poquito del 70%, ¿verdad? Para darle una vivienda digna a nuestros clientes, ¿verdad? ¿Por qué? Y una de las razones es que nos dicen, cuando venimos aquí a plantear esto a los técnicos, es que las coberturas se dan para que el agua filtre, para que el agua llovida, descargue más lento, ¿verdad? Y que filtre en la tierra, pero las condiciones de terreno ahí de toda esa zona son sumamente arcillosa, entonces el agua puede pasar una semana y no filtra, más bien se queda ahí y queda causando muchos problemas en las áreas verdes de los patios y de jardines, ¿verdad? Entonces, llovió, el patio se inunda, el agua se les mete a la casa, entonces hay que empezar a hacerles drenajes y filtros para tratar de llevar esas aguas a unas cajas que saquen el agua rápido, entonces sería prácticamente lo mismo, o sea, el agua va a salir a la misma velocidad si se hace todo eso, que, si estuviera con el techito o con algo que los proteja, ¿verdad? Con el agravante de que, si el agua ha permanecido ahí, con el solo hecho que usted camine en el zacate, ya se hunde y hace un hueco, entonces en el próximo aguacero, ese hueco va a retener agua y se va haciendo más grande y más grande y más grande, por eso ahí pretender que las aguas drenen un poquito va a ser imposible y por eso siempre tenemos que trabajar con

plantas de tratamiento, porque con tanques sépticos no se puede, no se va a poder hacer. Esta es otra casa, también distinta, con las mismas condiciones, tres cuartos, dos baños, que también mide 83 y ve que ese tiene el 59,37. Si nos dejan con las coberturas del 60% no se podrían hacer las cocheras, entonces es ahí la importancia de para poder dar un producto digno y bueno a los clientes y que Cartago sea una opción para que ellos escojan para venir a vivir, todo el mundo lo quiere, nadie quiere bajarse del carro y que esté cayendo en aguacero y mojarse, ¿verdad? Entonces, ampliar un poquito la cobertura en estos lotes para poderle también hacer la cocherita. Y otro de los problemas que tenemos, esta casa es una casa muy ajustada y tan sólo tiene dos baños, dos cuartos, perdón, y sí, y dos baños, pero como ven el cuarto de pilas atrás llega hasta el final del lote, entonces según reglamento de condominio nosotros podríamos hacer eso, pero según los parámetros anteriores uno tenía que tener de retiro posterior de tres metros, ¿verdad? Entonces no permitía, no permitía hacer eso y eso nos pone en desventaja con otros lugares de otras zonas que sí lo hacen y si lo permiten. Entonces, a nosotros nos gustaría que nos permitieran llegar manteniendo cierta cobertura con esas con esas casas hasta el final para hacer ese cuarto de pilas, que las señoras porque muchas veces el cuarto de pilas para poder cumplir con los retiros es algo muy pequeño y se mojan las lavadoras, se moja todo porque es tan pequeño que casi que ni pueden ni pueden caminar por ahí. Entonces, esta casa es bastante gustada, pero como pueden ver ya de sólo dos cuartos, pero con sólo que se le amplíe el cuarto de pilas, sube a 93,58 metros cuadrados y tiene una cobertura del 66,84. O sea, esta casa ya quedaría descartada si tomamos lo del plan regulador actual y nos quitan lo que ya teníamos en derecho con el consejo municipal anterior de que nos había permitido el 70% de cobertura. Este cuadro es muy importante. ¿Por qué? Porque el banco manda. Las casas, las casas que nosotros buscamos, la clientela que nosotros buscamos es clientela de clase media y según los estudios del INEC, la casa nuestra, esa 3-2 en un lote de 140 estamos ya, es decir, se venden en 69 millones de colones, colones

más, colones menos, verdad. Para optar por una casa de esas se necesita un ingreso requerido aproximado de un millón ocho mil cuatrocientos sesenta y uno coma cincuenta y cuatro y va a tener una cuota aproximada de 548 mil colones. Si nosotros nos obligan a hacer esa misma casa en un lote más grande de 140, como lo está poniendo el nuevo plan regulador, el precio de venta pasaría desde 69 a 76 millones de colones y se requeriría un sueldo de un millón 125 y ya dejamos a la clase media por fuera. O sea, esto sólo sería una opción para clase alta y como esto es un negocio también y es decir, el empresario viene y apuesta que va a hacer algo y que le va a salir bien y que va a vender y que va a obtener una ganancia, si bien es cierto, pero si nosotros hacemos y nos obligan a hacer eso, reducimos mucho nuestro mercado y los créditos nos pueden comer por los intereses, verdad. Como ven ahí, pasaríamos del cuarto quintil, que es la clase media, al quinto quintil y esto se da si la gente no tiene ni siquiera deuda de tarjeta de crédito ni deuda de cargos. Entonces, por eso la clase media siempre ha sido tan desprotegida en este país, porque los créditos para ellos son muy reducidos y si ahora le ponemos el peso obligándolos a comprar un lote muy grande, que no van a ocupar porque no tienen que no tienen que hacer un tanque escéptico porque hay planta tratamiento, entonces prácticamente los vamos a dejar sin opción a vivienda digna. **– El presidente Alvarado Méndez indica**: Disculpe, ya el tiempo, ya hemos, tenemos una imagen, ya más o menos lo que ustedes quieren. Vamos a hacer un receso de cinco minutos para tomar una decisión. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** Tal vez Rodnny, si pudiera ser más concreto, nosotros tenemos una idea de lo que usted solicita, pero si pudiera decirlo más claramente porque usted es el mayor interesado para nosotros para lograrlo de la mejor forma, gracias. **- El señor Rodnny Durán indica:** Ok, nada más déjenme presentar esta filmina que es como está quedando el plan regulador actual. Todo lo que ven en rosado aquí, esta parte en rosado son calles que ya se las hicimos nosotros y fueron donadas a la municipalidad y las otras están por donarse. Como ven ahí, esa es la calle principal, es una calle con bulevar

bien bonita, las estas calles así bien hechas, tenemos los tanques de captación de aguas que también se fueron hechos, las propiedades las donamos nosotros a la municipalidad y han hecho estos dos tanques, la municipalidad y este terreno está por venderse, está por donarse, sé que está ahorita en el Concejo para que el alcalde lo firme. Como pueden ver, ya hemos donado casi 31 mil metros cuadrados para obras municipales. Entonces, ¿qué es lo que nosotros pretendemos? Que se nos mantenga el frente mínimo, el actual plan regulador dice de seis metros, que se nos mantenga, puede ser esos seis metros o los siete metros que siempre hemos tenido, que el retiro frontal sea de dos metros, aunque por las cocheras siempre los hacemos de cinco a seis metros y que los retiros posteriores y laterales se mantenga, que sea el reglamento del condominio que lo hace, porque de todos modos estamos trabajando en un condominio y que la cobertura sea, que nos mantengan el 70% de cobertura como hemos venido trabajando, porque si no, no se le puede ofrecer una casa digna a nuestros clientes, ¿verdad Clase Media? Eso sería, muchas gracias. **- El regidor Zúñiga Orozco indica:** Es que ¿se puede hacer un mix? **- El señor Rodnny Durán indica:** porque el plan regulador sí tuvo mejoras en cuanto a los retiros, pero hizo el lote más grande y bajó la cobertura. Entonces, nosotros digamos, esa última filmina es como las pretensiones que nosotros teníamos de dejar el frente mínimo en seis o siete metros, los dos metros frontales, la cobertura en 70%. ¿Por qué? Porque antes sí nos tenían una cobertura menor que fue ampliada por el consejo en una sesión como esta con el Concejo Municipal. El del 2014. Desde el 2014 venimos trabajando con esos, son las casas que se han hecho y son proyectos que han sido exitosos gracias a todas esas condiciones. En el momento en que varíen eso, salimos, nos sacan de mercado por los precios de los lotes y por las cosas que no podemos ofrecerle a la gente, ¿verdad? **-La regidora Machado Barquero indica:** Don Rodnny, una preguntita, es que los diseños de estas casas ¿están con base al plan regulador del 2014 entonces, anteriores.? **-El señor Rodnny Durán indica:** Sí, es decir, lo que se nos dio a nosotros en el 2014 fue una cobertura del 70%,

entonces las casas se diseñaron a raíz de esa cobertura y es lo que ha sido muy exitoso en la zona. O sea, realmente lo que cuesta muchas veces es sacar, dura más uno sacando los permisos municipales y del gobierno, de todas las cosas, porque en este proyecto que estamos presentando ahorita, tenemos casi cuatro años de estarlo tramitando, que lo que dura un proyecto vendiéndose, porque gusta tanto que se vende muy rápido. Gracias. **La regidora Machado Barquero indica:** Señor Presidente, ¿puedo hacer otra pregunta? Es que me llama la atención porque bueno, ustedes vienen trabajando con el del 2014 y dice que tiene cuatro años de iniciar con este proyecto, pero entonces estamos hablando que estamos en el… ya aplicaría la variación del plan regulador del 2022 para entonces, ¿verdad? Entonces, me parece que ahí hubo como un desajuste de planificación de parte de ustedes, con respecto al diseño de las propiedades. **-El señor Rodnny Durán indica:** Te explico, cuando nosotros ya obtuvimos esto, se nos dijo que para el siguiente plan regulador, cuando se arreglara, ya se iba a meter los parámetros para esa zona como nos los habían dado a nosotros. O sea, uno de los ingenieros de acá nos echó las culpas porque nosotros no vinimos y dimos por un hecho de que no paramos por decirlo así, el error, que nosotros tuvimos que haber venido a las audiencias públicas cuando se estaba hablando del siguiente plan regulador, porque ahí nos hubiéramos dado cuenta del error y no se pasa estos parámetros como lo pusieron en el plan regulador, nos hubieran puesto los que habían sido aprobados para toda esa zona, cosa que no se hizo. Entonces, como ven, si ustedes lo ven, todo SETENA y todo eso se aprobó porque nosotros venimos trabajando en los distintos proyectos con esos parámetros del 2014, con la sorpresa que cuando ya llegamos acá, que ya pasó SETENA, ya pasó todos los demás instituciones, Andrés, no me acuerdo el apellido de urbanismo, nos dice, mira, pero es que ese es en lotes de 180 y hemos tenido una discusión bastante grande en todo eso y ya nos hemos reunido con todos y todos están de acuerdo de como que sí fue como un error de ambas partes, uno de no venir y el otro de no acordarse lo que ya la misma municipalidad

había dado. Entonces, eso es lo que nosotros quisiéramos, que se nos mantengan los parámetros para eso. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** Sí, gracias señor presidente. ¿Don Rodnny, esa información que usted dice que le brindaron fue verbal o se lo pusieron por escrito? ¿Cuál información? Ahorita que usted acaba de comentar que un ingeniero le dijo en ese momento que se iban a mantener los parámetros para la siguiente actualización. **-El señor Rodnny Durán indica:** De hecho, hay un oficio en donde se hizo la consulta del ingeniero Óscar López, que yo no tengo, o sea, no ha llegado a mis manos, donde Óscar dice por qué sí se puede dar los parámetros que nosotros tenemos. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** ¿Usted tiene el número de oficio, lo tiene en sus manos?? **-El señor Rodnny Durán indica:** Es decir, el número de oficio no lo tengo, no lo quisieron dar a nosotros, porque dicen que todavía no era público hasta que se viera esto acá en el Concejo, pero lo tiene Urbanismo. Si gustan y me dan el permiso, yo puedo buscarlo mañana, pero si hay un oficio por escrito donde dicen que se nos pueden mantener todos esos valores. **-El presidente Alvarado Méndez solicita un receso de hasta por cinco minutos.** Se retoma la sesión. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** Don Rodnny, tal vez una última pregunta para que nos quede claro a nosotros. Muy bien, según lo que usted nos comenta acá, ¿desde 2014 vienen iniciando ustedes con este proyecto.? **-El señor Rodnny Durán indica:** No, con este en específico no, si ustedes pudieron, es que ya desconecté la filmina, no tenés el proyecto ahí, el de nosotros. Este no es de nosotros, ese lo hizo Grupo Vila. Tienen lotes más pequeños, si no me equivoco, tienen lotes de 90 metros cuadrados ellos, o 100 metros cuadrados, o 110, pero tienen lotes más pequeños. Y este es el que vamos a hacer ahorita. Era como para mantener las mismas condiciones. Con esas condiciones venimos trabajando todos esos condominios. **- El regidor Zúñiga Orozco indica:** Perdón, pero digamos, a ver, el proyecto en específico por el cual ustedes vienen acá es del 2014. **-El señor Rodnny Durán indica:** No, no, no, ese proyecto lo venimos trabajando más o menos desde que se inició, desde que empezamos a pedir permisos y cosas,

más o menos desde el 2020, 2021, por ahí. **- El regidor Zúñiga Orozco indica:** Pero entonces, cómo nos dices vos ahorita que hiciste tu audiencia, de que previo a eso, ustedes ya tenían previsto ciertas condiciones para el plan regulador. Es decir, si ustedes empezaron en 2022, decís. **-El señor Rodnny Durán indica:** En este sí, antitos del 2022. **- El regidor Zúñiga Orozco indica:** El que estamos en cuestión, el que estamos discutiendo ahora, 2022. **-El señor Rodnny Durán indica:** antitos tal vez. **- El regidor Zúñiga Orozco indica:** Bueno, entre 2021, 2022. Pero también en tu audiencia vos mencionaste que ya ustedes tenían previsto que podían tener los permisos con mucho tiempo de anticipación anterior. **-El señor Rodnny Durán indica:** Es que como hemos hecho un montón de proyectos con los parámetros que en el 2014 se nos dio, entonces venimos siguiendo esos parámetros, los veníamos aplicando. Este Paseo del Prado se hizo toda la tramitología, porque uno tiene que primero ir a Setena, o sea, lo primero que tiene que sacar uno es la viabilidad ambiental. Entonces, se hizo con todos los parámetros que se venían haciendo todos los demás, o sea, manteniendo los lotes de 140, con las coberturas y todo eso que se habían, que se nos habían otorgado para los otros. En el 2022, cuando cambian y se hace la publicación del nuevo plan regulador, nosotros dimos por un hecho que la municipalidad ya iba a corregir nuestros parámetros como nos habían dado. Entonces, al no hacer la corrección, ponen la zonificación de nuevo, como quien dice, general y pone lotes de 180 metros cuadrados. Cuando todo esto se ha venido desarrollando, precisamente por la parte económica que les comenté, con lotes de 140 metros cuadrados, para que puedan calificar dentro de los sueldos que se necesitan para poder comprar una casa. Exacto, o sea, de hecho, uno de los ingenieros nos dice a nosotros que el error estuvo en que nosotros no participamos en las audiencias, pero yo le dije, ¿para qué íbamos a participar en las audiencias si ya lo teníamos dado? Ya estaba algo dado. **- El regidor Zúñiga Orozco indica:** Tal vez para terminar, la última pregunta. ¿Los permisos de este proyecto en específico, cuando salieron, salieron bajo las condiciones del plan regulador previo o el que está

actualmente? - **El señor Rodnny Durán indica:** Es que los permisos constructivos en sí no han salido todavía, es decir, está en proceso y ahí es donde se nos está calificando con los nuevos parámetros a la hora de darnos los usos del suelo. Entonces, cuando nos entregan los usos del suelo, nosotros venimos a hablar con Juan Carlos y con Andrés y les decimos, pero mira, es que son lotes de 140, lo que siempre se nos ha dado y lo que el Concejo siempre nos… es decir, lo que venimos haciendo todo esto, para poder mantener las condiciones de mercado. Entonces, ellos hablaron y hemos tenido reuniones, tanto con los abogados, como con Wilberth y con todos los demás técnicos, y ellos sí se dieron cuenta y dijeron sí, es decir, el plan regulador nuevo tuvo que haber incorporado esta zona como una zona distinta ya con los parámetros. Al no venir yo a las audiencias, no me di cuenta que estaban haciéndolo de esa forma y aparentemente se les fue a ellos que esta zona tenía ya parámetros en específicos dados para desarrollar los lotes. Y quería robarme nada más un minutito para el libro que les puse ahí, es uno de los nuevos libros de don Fraser Pirie, que lo hizo en conjunto con don Franco Fernández, de toda la historia del terremoto de 1910. Eso llegó ayer, lo mandamos a imprimir a China y llegó ayer. Entonces, don Fraser se los manda ahí con mucho cariño, para que lo tengan uno más en la colección. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** Muchas gracias, don Rodnny me les da las gracias de parte de la Comisión de Obra Pública. - **El señor Rodnny Durán indica:** Me dice don Fraser que si le dan un chancecito, él les hace una exposición del libro y les trae libros para todo el mundo, para regalar, para poner una fecha. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** muchas gracias más bien por la exposición y vamos a tomar la decisión. **– La regidora Machado Barquero indica:** Analizando la información y viendo el documento y la exposición, yo creo que es conveniente que nosotros como Comisión tengamos oficios de parte de los técnicos relacionados, para poder analizar el caso a profundidad, que fue el criterio que menciona don Rodnny, que don Oscar le ha mencionado que sí, es importante entonces que nos reafirme don Oscar

mediante un oficio, cuáles son los criterios de él para validar, se analizan las pretensiones del grupo Pirie. Entonces, no sé si la propuesta puede incluir eso, verdad, señor presidente, los criterios técnicos del área respectiva. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** ahí entre las pretensiones del urbanismo, ahí va don Oscar, porque él pertenece a la Comisión de Urbanismo. - **El señor Rodnny Durán indica:** ¿En esas reuniones uno puede estar presente para defender el punto de uno también y que no se tomen decisiones en criterio de uno?? Sí, es que como no vine a las audiencias del plan regulador, entonces ahora tengo miedo de que no se tome en cuenta tal vez el criterio y el razonamiento de parte del empresario donde está poniendo en juego su capital y muchas veces si se mueven ciertas cosas, una cosita que se mueva ya no funciona. - **El regidor Zúñiga Orozco indica:** es que yo creo que estamos confundiendo temas, vamos a ver. Un tema son las audiencias que hubieron previas para informar y tomar en cuenta las opiniones de todos ustedes con respecto a la actualización del plan, que se seguirá actualizando cada cierto tiempo también y ustedes tienen que estar pendientes, pero yo creo que, digamos, lo que son decisiones técnicas meramente de la unidad, ellos son los que tienen que valorar entre ellos, tomando en cuenta obviamente el acuerdo que se lo va a enviar de acá, todo lo que usted ha expuesto se le va a hacer llegar a él, la grabación y demás, pero entonces yo creo que si eso es como más en un seno más administrativo, es un seno más técnico en el cual ellos tienen que deliberar según las pretensiones que usted nos está haciendo el día de hoy, para eso nosotros como comisión le estamos solicitando a ellos que nos hagan un informe y ese informe pues tendrá que venir aquí nosotros a analizarlo, si nosotros tuviéramos alguna consulta lo podemos convocar a usted y convocar también a los técnicos en ese día, pero bueno es como para hacer esa aclaración y ya dejo al presidente para que haga la propuesta. Muchas gracias. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** la Comisión de Obra Pública y la presidencia ha tomado la decisión de solicitar a la unidad de urbanismo que les remita al COP, Comisión de Obra Pública, un informe donde dé un criterio

de la viabilidad de las pretensiones del Grupo Pirie en relación al tema visto sobre el acuerdo 45-123-2025. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, aprobar solicitar a la unidad de urbanismo que les remita a la Comisión de Obra Pública, un informe donde dé un criterio de la viabilidad de las pretensiones del Grupo Pirie en relación al tema visto sobre el acuerdo 45-123-2025.** -El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------**

ARTÍCULO 6. – AUDIENCIA AL LIC. MIGUEL MAKLOUF COTO, SOBRE ACUERDO 44-123-2025. ----------

-El presidente Alvarado Méndez solicita un receso de hasta por tres minutos; reanuda la sesión y se recibe en audiencia al señor Roy Soto, sobre audiencia al Lic. Miguel Maklouf Coto, sobre acuerdo 44-123-2025. **– El señor Roy Soto indica:** Mi nombre es Roy Soto, yo soy el director general de América DG, es el desarrollador inmobiliario que llegó a un acuerdo con don Miguel para desarrollar la finca que les voy a mencionar. Primero, muchísimas gracias por el espacio y darnos la oportunidad de presentar nuestro proyecto. Nosotros estamos en la misma zona que estaba conversando Rodnny, estamos casi colindando con el río, entre Senderos del Este y Jardines de Agua Caliente. Nosotros ya presentamos un anteproyecto a la Comisión de Urbanismo, presentamos la solicitud de desfogue. Perdón, antes de conversar de la parte técnica quisiera aclarar que nosotros en el 2022 llegamos a un acuerdo con don Miguel para adquirir esta finca. Hemos venido trabajando en toda la parte técnica de esta finca para desarrollar la finca. Hemos venido haciendo negociaciones con el acueducto, hemos venido trabajando el desfogue, hemos venido trabajando el alineamiento vial y generamos planos catastrados nuevos para ajustarlos a la realidad del terreno y esos planos se emitieron en el 2023

y del 2023 venimos trabajando el desfogue y la disponibilidad de agua. Ya con el acueducto hemos hecho una travesía larga, primero comenzamos con la posibilidad de construir un tanque, que son mejoras que ellos solicitaron para poder avanzar con el proyecto. Ahora la última conversación que tuvimos fue que preferían que adquiriéramos o les diéramos los fondos para adquirir un terreno en donde tienen un pozo que se llama Andas y que está aquí en el centro de Cartago. Entonces con ellos venimos trabajando, ellos tengo entendido que tienen una comunicación directa con la alcaldía y con ustedes para aprobar esto que estamos o este posible convenio que estamos negociando. En relación al uso del suelo y a la propiedad que nosotros queremos desarrollar, en nuestra propuesta de anteproyecto estamos planteando una carretera de este a oeste que va a comunicar toda la zona de Jardines de Agua Caliente con la zona donde se encuentra el condominio Senderos del Este. Esta construcción de esta carretera, no sé si aquí logran ver, yo sólo veo con un ojo, de allá no veía, pero aquí sí lo veo, la intención es ver, construir esta calle que va de este a oeste y eso va a hacer que se comuniquen estas dos zonas que actualmente tienen que ir a dar una vuelta por acá arriba, creo que se llama La Asunción, yo no soy de Cartago entonces no me conozco bien los nombres, pero eso ahorraría una comunicación o haría más expedita el tránsito y la comunicación de estas dos barrios de la zona. A nosotros, nosotros tenemos dos planos catastrados, uno más colindante al río, donde hay una planta de tratamiento de aguas residuales administrada por la municipalidad y un lote más grande que está hacia el sur, que es donde pretendemos construir la mayoría de nuestras unidades habitacionales. Este es el del que está más al sur, este es el que está más hacia el norte, colindante al río. Ah, perdón, este es el que está al norte y este es el que está al sur. Este es el anteproyecto que se le presentó a la Comisión de Urbanismo, donde estamos acatando el uso de suelo que se nos otorgó, con lotes de 140 metros, frentes de seis metros como mínimo y una cobertura máxima del 60%. Ellos nos contestaron en un oficio que nos daban esta audiencia para presentar el

proyecto a ustedes, aclarar cualquier duda que ustedes tengan para proceder con la respectiva aprobación y poder avanzar con los trámites que indica el plan regulador. Este es el uso de suelo en la zona comercial, que era la que les comentaba que está, si lo vemos acá, es esta zona más colindante al río. Nosotros en esta zona tenemos que construir esta carretera que les comentaba que da una comunicación con los dos barrios, senderos del este y jardines de agua caliente. Y nos quedan unos lotes comerciales en esta zona, que eso sí tienen frente de 10 metros, más que todo por ser comerciales. Y lo demás es el retiro del río. ¿Qué me queda por indicarles? El uso de suelo, ya lo tenemos en 10 metros para la zona comercial, que es lo que está más cerca del río, y de seis metros como mínimo en la zona residencial con 60% de cobertura. Como les indicaba, nosotros nos solicitaron presentar el proyecto ante ustedes para que lo valoren, aclarar cualquier duda que tengan al respecto y podamos, ojalá, contar con la aprobación el día de hoy para poder proseguir con los trámites que tenemos en el plan regulador. La disponibilidad de agua, como les comentaba, hemos venido haciendo negociaciones con Alejandro del Acueducto, nos hemos reunido varias veces con él y ya estamos a la espera de que él nos comunique cuáles son los avances que ha tenido con el IMBU en relación al lote en donde se encuentra el Pozo Andas, que es el que les gustaría que firmemos un convenio para nosotros otorgar los recursos para adquirir ese lote. Y con eso le daríamos las mejoras necesarias que tiene o que requiere el acueducto para que nos puedan brindar el agua que necesita el proyecto. Quedo a su disposición por si tienen alguna consulta. **– El regidor Zúñiga Orozco indica:** Tal vez hacer una aclaración, una pregunta. Bueno, lo primero es que nosotros no damos autorización, ¿verdad? Nosotros lo que hacemos más bien es pedirles a las unidades técnicas que nos asesoran a nosotros ver los informes que ellos envían, sobre todo un informe consolidado, revisarlo y darle la recomendación al consejo, ¿verdad?, que, si todo está bien, en orden, que se proceda. Bueno, eso por ese lado. Y lo segundo, quería preguntarle en qué estado están los trámites de solicitud de permisos. **– El señor Roy Soto**

indica: Precisamente nosotros solicitamos el uso de suelo, ya lo tenemos otorgado. Solicitamos el desfogue pluvial, ya lo tenemos técnicamente aprobado. Quedó un tecnicismo que tenía que resolverse, pero técnicamente ya está aprobado. Estamos trabajando en la disponibilidad del agua con la esperanza de firmar un convenio en las próximas semanas en donde se adquiera este lote que están negociando con el INVU y con eso ya tendríamos la disponibilidad de agua. En un oficio que nos manda la dirección de urbanismo, nos indica que el siguiente paso es venir ante ustedes, presentarles el proyecto a ustedes, para que avancen de acorde o conforme lo que indica el plan regulador. **– La regidora Machado Barquero indica:** Buenas tardes, quería consultar, el camino, la carretera que ustedes están solicitando ¿está dentro de la propiedad?, es propiedad del terreno de ustedes donde van a construir el proyecto. **– El señor Roy Soto indica:** Sí, correcto, el área está dentro de los planos catastrados nuestros y está indicado en el anteproyecto presentado para que sea sometido a la aprobación. **– La regidora Machado Barquero indica:** Sí, son calles cantonales, la conexión quedaría, lo que veo en el mapa. Yo diría que aquí necesitaríamos la intervención o la participación, señor Presidente y don Andrés, de don Ronny Rojas, en el área de la Junta Vial Cantonal de la Gestión Vial y también que esto se analizara, bueno, la participación y el estudio técnico de parte de don Ronny, de la Unidad Técnica de Gestión Vial, porque en las carreteras se les asigna un código, verdad, para que sean incluidos dentro del plan regulador, tienen que tener ciertas medidas de ancho, verdad, para que cumplan con los requisitos para poder considerarse como carreteras cantonales, etcétera, y considero conveniente el estudio técnico de parte de él y que tal vez venga la audiencia, verdad, para que nos haga el detalle de la explicación, para poder determinar la viabilidad según bajo criterio técnico de este camino. Muchas gracias. **– El señor Roy Soto indica:** En relación a este tema, les agradecería si le pueden dar la palabra a Kirsia para que ella les explique mejor este tema. **– La señora Kirsia indica:** Sí, en relación con el tema de la calle, en realidad nace de una solicitud por parte de

la municipalidad, justamente parte de lo que comentaba don Roy con la aprobación del desfogue pluvial. El tecnicismo, digamos, técnicamente el desfogue pluvial ya se encuentra aprobado, sin embargo, la razón de por qué la resolución no está conforme es porque dentro de los planos no se encuentra esto como calle pública, eso por ese lado. Adicional sobre esa calle, digamos, ya existe como una servidumbre donde van unas tuberías, porque como pueden ver, ahí se encuentra lo que está la planta de tratamiento que está en administración de la municipalidad y ahí ya hay tuberías. Adicional, en conversaciones con el acueducto, con la parte potable, hay tuberías que atraviesan de un sector hacia el otro. Así que ya más que, digamos, un requerimiento del condominio, por decirlo así, o del proyecto, es una necesidad de la municipalidad de que todo ese sector sea calle pública, tanto para darle acceso a la planta de tratamiento, como que puedan pasar libremente esas tuberías que ya actualmente existen y que son parte de la municipalidad. **– El señor Rodnny Durán indica:** Voy a explicar algo que no me corresponde a mí, porque este es otro proyecto completamente, de verdad, pero yo creo que el beneficio es para todos los proyectos. O sea, ya todas las calles que están marcadas aquí, son calles que ya se conversaron con todas las áreas técnicas de la municipalidad y que más bien el plan maestro vial fue exigido inclusive por el INVU, para que saliera ya en el GIS del sistema de la municipalidad. Entonces, todo el tramado que yo les enseñé en mi presentación ya tiene carácter público. Al publicarse esto el 5 de enero del presente año, ya se hizo la publicación de la corrección del plan maestro vial en el plan regulador de parte de la municipalidad. Entonces ya esto tiene años de trabajo y ya, digamos, todas las calles que están marcadas fueron por exigencia de la municipalidad, llevan los anchos que la municipalidad pidió y además todas las características que vos nombraste, fueron vistas y aprobadas. Y, además, lo que dice don Roy también es muy cierto, es decir, dentro de los compromisos que se tienen con la municipalidad, es que el desarrollo de toda la infraestructura urbanística es de parte del desarrollador. Entonces, a nosotros se nos dio ese peso también,

o sea, todas las calles, todos los tanques, todas las cosas, todas las tuberías que se tienen que meter en área pública, va por cuenta del desarrollador. Y don Roy en este caso, esta calle que habla, tiene que incluirla dentro de su costo urbanístico para dejarla habilitada. Pero ya esa parte ya está súper definida, de los anchos, de la forma, de por dónde va, todo eso está súper definido. **– El presidente Alvarado Méndez solicita un receso de hasta por cinco minutos.** El presidente Alvarado Méndez reanuda la sesión e indica: La Comisión de Obras Públicas y la Presidencia solicita al Comité Técnico Municipal que brinde un informe a la Comisión de Obras Públicas sobre la solicitud del Lic. Miguel Maklouf, acuerdo número 44-123-2025. En discusión. - **El señor Roy Soto indica:** Me permite nada más un segundito. Quería hacerles mención, que no lo hice ahora, al oficio CPOP-090-2025, que es en el oficio en donde la Comisión de Urbanismo nos comunica que tenemos que venir a la Comisión de Obras a solicitar la aprobación. **– El presidente Alvarado Méndez indica:** Gracias, se toma nota. En discusión, el criterio de la Presidencia, la vuelvo a repetir, solicitar al Comité Técnico Municipal que brinde un informe a la Comisión de Obras Públicas sobre la solicitud del Lic. Miguel Maklouf, acuerdo número 44-123-2025. El presidente Alvarado Méndez somete a votación la propuesta, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, aprobar solicitar al Comité Técnico Municipal que brinde un informe a la Comisión de Obras Públicas sobre la solicitud del Lic. Miguel Maklouf, acuerdo número 44-123-2025.**-El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------**

Al no haber más puntos en la agenda el presidente levanta la sesión al ser las 5:55 pm.

Marvin Alvarado Méndez	Mónica Machado Barquero
Presidente	Vicepresidenta