N°23-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA**

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

**ARTICULO 1. –APROBACIÓN DEL ACTA N°22-2026. ----------**

– El presidente Alvarado Méndez somete a discusión el acta 022-2026. Suficientemente discutida. Somete a votación el acta 022-2026, se acuerda de manera unánime con cuatro votos **afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, aprobar el acta N°022-2026. ----------**

**ARTÍCULO 2. - SOBRE ACUERDO N°21-129-2025, QUE SE REFIERE A "DICTAMEN CPOP-086-2025, RECOMENDACIÓN INFORME SOBRE SITUACIÓN FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE, PRESENTADA POR LOS SEÑORES ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES." ----------**

Se conoce acuerdo N°21-129-2025, que se refiere a "DICTAMEN CPOP-086-2025, RECOMENDACIÓN INFORME SOBRE SITUACIÓN FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE, PRESENTADA POR LOS SEÑORES ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES."; y que dice: *"…Me permito comunicarle lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 29 de diciembre del 2025, Acta Nº 129-2025 Artículo 21- ARTÍCULO 21. - DICTAMEN CPOP-086-2025, RECOMENDACIÓN INFORME SOBRE SITUACIÓN FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE, PRESENTADA POR LOS SEÑORES ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES. ----------*

*Se conoce dictamen CPOP-086-2025, presentadas por la Comisión Permanente de Obra Pública, y que dice: "…Para su información y fines*

*consiguientes nos permitimos remitir el artículo 3 del Acta N°21-2025, sesión ordinaria del 10 de diciembre del 2025. ------ARTÍCULO 3. - SOBRE ACUERDO 28-121-2025. OFICIO AM-INF-484-2025, SOBRE INFORME SOBRE SITUACIÓN DE FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE, PRESENTADO POR LOS SEÑORES ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES. ----------Se conoce acuerdo 28-121-2025. Oficio AM-INF-484-2025, sobre informe sobre situación de franja de terreno ubicada en Guadalupe, presentado por los señores Elías Calvo Segura y Walter Cáceres Cáceres; y que dice: "…Me permito comunicarles lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 18 de noviembre del 2025, Acta N.º 121-2025 Art 28. ----------*

*-ARTÍCULO 28. – OFICIO AM-INF-484-2025, SOBRE INFORME SOBRE SITUACIÓN DE FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE, PRESENTADO POR LOS SEÑORES ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES. ----------*

*Se conoce oficio AM-INF-484-2025 de fecha 13 de noviembre del 2025, suscrito por el Lic. Mario Redondo Poveda, Alcalde, por medio del cual remite oficio DU-OF-1267-2025 suscrito por el Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez, Director Urbanismo Municipal, como respuesta al oficio SGC-MEM-805-2025; y que dice: "…Asunto: SGC-MEM-805-2025. Estimada señora: En atención a lo acordado por el Concejo Municipal en el artículo LII del Acta N°33-16 de Sesión del 27 de setiembre del 2016, por el que se traslada el oficio suscrito por Elías Calvo Segura y Walter Cáceres, sobre intención de construcción de capilla en honor a San Francisco de Sales; se informa: De la lectura de la documentación contenida en el OFICIO SGC-MEM-805-2025 a sus notas de fechas 31 de octubre de 2024 y 10 de octubre de 2025, exponen la situación de una franja de terreno ubicada en Guadalupe de Cartago y manifiesta su interés en construir una capilla en honor a San Francisco de Sales. El terreno según el petente Cáceres le fue "…donado al señor Walter por los Padres Salesianos, luego de la construcción de la carretera, con el fin de permitirle dar un uso*

*religioso y comunitario a dicho espacio…"; sobre ese aspecto mediante el oficio DUOF-593-2025 de fecha 25 de julio de 2025 se le indicó al señor Walter Cáceres que la franja de terreno que aduce le fue donada, es parte de la finca 247674-000, descrita por el plano de catastro C-1612008-2012, finca inscrita a nombre de la MUNICIPALIDAD DE CARTAGO, NATURALEZA: FRANJA DE TERRENO. Así las cosas, a la fecha del presente informe han trascurrido 10 años desde la aparente donación lo que, se materializó en la finca N°247674-000, descrita por el plano de catastro C-1612008-2012, naturaleza franja de terreno y en la actualidad se encuentra al uso público.*




*En virtud de lo anterior, se aclara que dicho terreno se encuentra afectado al uso y servicio público, y por tanto, no puede ser objeto de disposición, cesión o construcción alguna sin la debida autorización del Concejo Municipal, órgano competente para resolver sobre bienes de dominio público conforme a la legislación vigente. Por lo tanto, la solicitud planteada deberá ser conocida y resuelta por el Concejo Municipal de Cartago, a quien corresponde determinar lo procedente en derecho respecto al uso o destino del terreno en cuestión. Finalmente, se recomienda por economía procesal remitir copia del presente informe y de los documentos aportados al Concejo Municipal para los fines consiguientes…" - Visto el documento, el presidente Acevedo Gutiérrez somete a votación remitir a la Comisión Permanente de Obras Públicas; 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 su 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, al Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez, Director Urbanismo Municipal, Elías Calvo Segura y Walter Cáceres al correo waltercaceres5570@gmail.com y al alcalde Mario Redondo Poveda. – Acuerdo definitivamente aprobado…" – Visto el documento, el presidente Alvarado Méndez indica: la propuesta de la presidencia es recomendar al Concejo Municipal autorizar la cesión del terreno con base en el informe DU-OF-12-67-2025, siempre y cuando sea sólo la franja que no tiene vía pública. -El regidor Zúñiga Orozco indica: Sí, gracias, señor presidente. Buenas tardes, señorita asesora, compañeros, público presente, público que nos sigue en redes sociales. Sí, sobre ese particular, me parece bien la propuesta que usted está haciendo, porque es el lote en su momento en uso público, ¿verdad? Como ustedes vieron en el informe que nos remitieron, entonces, siempre y cuando sea esa franja destinada para los efectos que está requiriendo el solicitante, no le vería ningún problema. Solamente, gracias. -La regidora Quesada Cerdas indica: Muy buenas tardes a todos los presentes, con los compañeros y la compañera asesora y personas que nos escuchan por redes. Sí, siento que el informe viene dado de tal manera de que se cumplan en ese sentido, ¿verdad? Lo de la franja y sí es posible, entonces, recomendar al Concejo lo que se está solicitando. Muchas gracias. – El presiente Alvarado Méndez indica: Esta presidencia, al ver los planos de los señores que nos hicieron llegar al Concejo y que el Concejo nos hizo llegar a la comisión, vemos un hecho de que es una franja totalmente que no va a tener injerencia en la vía pública. Entonces, esta comisión ha dado el dictamen, la propuesta de lo que antes les hice ver. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta, se acuerda de*

*manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Machado Barquero y Quesada Cerdas, aprobar recomendar al Concejo Municipal autorizar la cesión del terreno con base en el informe DU-OF-12-67-2025, siempre y cuando sea sólo la franja que no tiene vía pública.-El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Machado Barquero y Quesada Cerdas, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme…" - Visto el documento, el presidente Acevedo Gutiérrez propone aprobar el dictamen. Somete a discusión. – El regidor Pichardo Aguilar señala: igualmente que en el punto anterior en que me referí para los dictámenes de comisión de trabajo, me parece que hay un tema importante de forma. Me gustaría tal vez que los señores de la comisión me lo pudiesen aclarar. Dado que el informe técnico no se adjunta al dictamen ni tampoco la transcripción y de la discusión de la comisión representa cuáles son los alcances de ese informe técnico, es que me genera la duda de lo que se estaría precisamente aprobando. Por otra parte y quizás el punto más importante en el dictamen CPOP-086-2025 dice que se apruebe el dictamen técnico DU-OF-1267-2025, pero ese es el mismo oficio que se indica en el dictamen CPOP-087-2025. Entonces son dos temas diferentes y en ambos dictámenes indican el informe técnico con la misma atención y referencia. Entonces sobre el particular me genera la duda de qué estaríamos aprobando para cada uno dado que usan el mismo oficio el DU-OF-1267-2025. Muchas gracias. – El regidor Alvarado Méndez dice: señor presidente, un receso por favor. – El presidente Acevedo Gutiérrez manifiesta: con todo gusto. Si le parece vamos a tener un receso de hasta 5 minutos. – El presidente Acevedo Gutiérrez reanuda la sesión e indica: agradeciendo al compañero regidor don Caleb Pichardo la observación, la propuesta de la presidencia para este dictamen del punto 3 sería… - El regidor Martín Martínez señala: muchas gracias, señor presidente, buenas tardes para todos. Bueno, al hacer este tipo de prestar una franja de terrenos como esta, ¿quién garantiza*

*de que si duran diez años construyendo para los fines que se pidió prestado el terreno y al final de cuentas no se utiliza para eso, ¿quién supervisa todo esto? Me nace esa duda. Obviamente debe ser la Administración a cargo de los funcionarios públicos, pero de aquí a diez años ¿y si no hacen nada? Esa sería mi duda. Muchas gracias. – El presidente Acevedo Gutiérrez dice: ok, perfecto. Vea Don Martín, la propuesta de la presidencia va a ser devolverlo a la comisión para que ellos revisen un tema de forma. Entonces, considero que conversar algo al respecto, como no vamos a entrar a conocer sobre el fondo, podríamos estar adelantando algún criterio. Entonces, si a usted le parece y lo tiene a bien, cuando devuelva a la comisión, reiteramos la consulta y verificamos. ¿Le parece? Perfecto Don Martín. La propuesta de la presidencia sería devolver este asunto para revisión de forma a la comisión. Suficientemente discutida. 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, devolver a la Comisión Permanente de Obra Pública para su revisión. - Notifíquese este acuerdo con acuse de recibo y fecha a la Comisión Permanente de Obra Pública y al alcalde Mario Redondo Poveda. definitivamente aprobado…"* - Visto el documento el presidente Alvarado Méndez indica que se resuelve a favor, según el criterio técnico. Somete a discusión. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** Nada más ahí, una consulta y un comentario. ¿El criterio técnico sería el DU- OF-593-2025, es ese, señor presidente? **– El presidente Alvarado Méndez indica:** Muy bien, entonces ya aclarando el tema. Perfecto, disculpe el caso que me hizo falta el número. **- El regidor Zúñiga Orozco indica:** Ya aclarado el tema, entonces esto pertenece a la finca 247674-000 de la Municipalidad de Cartago. Bueno, en su momento habíamos emitido un dictamen al respecto, que era el 086, donde habíamos recomendado darle la franja mientras no hubiera una afectación a la vida pública, lo que habíamos comentado en su momento y para los cuales, inicialmente, los padres salesianos le habían donado esto al señor Walter

Cáceres, antes de que se hiciera la segregación por calle pública a favor de la municipalidad de Cartago y en ese momento pues los fines eran básicamente religiosos y comunitarios, como hemos comentado en otras sesiones. Pues uno queda un poco descolocado cuando hay dos criterios y en uno es afirmativo y en otro es negativo, entonces a la luz de estos resultados tenemos que apegarnos a la ley. Pero sí quisiera hacer un llamado a la Dirección de Urbanismo para que nos emita criterios más sólidos en el que nosotros nos podamos apoyar y emitirle una recomendación al Concejo más acorde con el criterio técnico de la Dirección de Urbanismo, porque pues en su momento se le había comunicado incluso a los solicitantes que vinieron a una de las sesiones y pudieron ver esta discusión que sí se les iba a poder brindar el espacio y ahora con el criterio técnico nuevo pues no se va a poder. Entonces, hacer un llamado respetuoso para que la Dirección de Urbanismo nuevamente revise los criterios antes de enviarlos a la comisión y antes de enviarlos al consejo para poder tomar mejores decisiones. De mi parte, esta es la regidoría, haría ese comentario al respecto. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** Así es, lamentablemente se hizo un estudio técnico de parte de los de urbanismo y así es, compañero, las cosas cambiaron, pero ya ahora hay que poner un poquito más de línea en esos dictámenes. **– La regidora Quesada Cerdas indica:** Yo me uno también al llamado de atención que está haciendo el compañero regidor en el sentido de que los dictámenes que vengan acá deben de venir ya con un criterio técnico bien establecido, porque son la base de toma de decisiones nuestra Desde ese punto de vista, me uno al criterio del compañero regidor. **– La regidora Machado Barquero indica:** Yo también quería unirme a la queja e instar a los compañeros de las jefaturas de las unidades técnicas, por favor, que sean más congruentes con los criterios, más eficaces, más eficientes, que por favor nos colaboren en las diferentes comisiones cuando solicitamos los criterios, porque ese es el respaldo técnico que tenemos nosotros a la hora de hacer un dictamen que va directamente al Concejo. Nos recordamos que nosotros estamos emitiendo o generando un

criterio para resolver alguna inquietud, necesidad de alguna ciudadana, por lo que solicito, aunado al aporte que hacen doña Marcela y don Andrés, señores compañeros de las unidades técnicas de esta municipalidad, por favor, colabórenos con el criterio técnico oportuno y profundizar en el estudio de las cosas para que no se den este tipo de contradicciones, porque al fin y al cabo nos retrasa a nosotros, retrasa también al Concejo Municipal y no se puede, ¿cómo decirlo?, no se puede tener esa ambivalencia con un criterio que también viene a perjudicar a una comunidad que se está organizando para desarrollar un proyecto que es beneficioso para todos ellos**. -El presidente Alvarado Méndez indica:** se solicita un receso de un par de minutos. Se reanuda la sesión. La presidencia tiene propuesta que resuelve en este punto, se resuelve el siguiente criterio técnico, según oficio número DU-OF-002-2025 y enviarlo para su aprobación al Concejo Municipal. Suficientemente discutida. Somete a votación, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, recomendarle al Concejo Municipal aprobar el criterio técnico según oficio DU-OF-002-2025. -El regidor Zúñiga Orozco indica:** Sí, ahí nada más para justificar mi voto, esas son de las votaciones que uno no quiere hacer, porque en realidad no nos podemos brincar la ley, pero digamos la solicitud para lo que lo tenían planteado los señores, pues me parece muy legítima, muy de buena fe, pues lamentablemente no se les puede ayudar.Justifico mi voto apegándome al dictamen técnico señalado**. -La regidora Quesada Cerdas indica:** También para justificar el voto apegado al dictamen mencionado**. -La regidora Machado Barquero indica:** Igual para la justificación del voto, para estar congruente con el criterio técnico enviado por el señor Juan Carlos. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** igual, esta presencia también en el mismo sentido de que los compañeros han justificado su voto, al mismo tiempo igual también. ----------

**ARTÍCULO 3. - SOBRE ACUERDO N°22-129-2025, QUE SE REFIERE A "DICTAMEN CPOP-087-2025, SOBRE RECOMENDACIÓN AL INFORME DE**

**SITUACIÓN DE LOTE MUNICIPAL DONDE SE ENCUENTRA LA GRUTA DEL DIVINO NIÑO URBANIZACIÓN FLORENCE.” ----------**

Se conoce acuerdo N°22-129-2025, que se refiere a “DICTAMEN CPOP-087-2025, SOBRE RECOMENDACIÓN AL INFORME DE SITUACIÓN DE LOTE MUNICIPAL DONDE SE ENCUENTRA LA GRUTA DEL DIVINO NIÑO URBANIZACIÓN FLORENCE.”; y que dice: *“…Me permito comunicarle lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 29 de diciembre del 2025, Acta Nº 129-2025 Artículo 22- ARTÍCULO 22. - DICTAMEN CPOP-087-2025, SOBRE RECOMENDACIÓN AL INFORME DE SITUACIÓN DE LOTE MUNICIPAL DONDE SE ENCUENTRA LA GRUTA DEL DIVINO NIÑO URBANIZACIÓN FLORENCE. Se conoce dictamen CPOP-087-2025, presentadas por la Comisión Permanente de Obra Pública, y que dice: “…Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 4 del Acta N°21-2025, sesión ordinaria del 10 de diciembre del 2025. --- ARTÍCULO 4. - SOBRE ACUERDO 34-119-2025. OFICIO AM-INF-466-2025, SOBRE INFORME DE SITUACIÓN DE LOTE MUNICIPAL DONDE SE ENCUENTRA LA GRUTA DEL DIVINO NIÑO URBANIZACIÓN FLORENCE. Se conoce acuerdo 34-119-2025. Oficio AM-INF-466-2025, sobre informe de situación de lote municipal donde se encuentra la gruta del Divino Niño Urbanización Florence; y que dice: “…Me permito comunicarles lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 11 de noviembre del 2025, Acta N.º 119-2025 Art 34. ARTÍCULO 34. – OFICIO AM-INF-466-2025, SOBRE INFORME DE SITUACIÓN DE LOTE MUNICIPAL DONDE SE ENCUENTRA LA GRUTA DEL DIVINO NIÑO URBANIZACIÓN FLORENCE. ----------*

*Se conoce oficio AM-INF-466-2025de fecha 06 de noviembre del 2025, suscrito por el Lic. Mario Redondo Poveda, Alcalde; por medio del cual remite oficio DU-OF-1216-2025 de fecha 04 de noviembre del 2025, suscrito por el Arq. Juan Carlos Guzmán Viquez Director de Urbanismo, en atención a respuesta al acuerdo municipal según artículo 47 Acta N°47-2020, relacionado con situación*

*del lote municipal donde se encuentra la Gruta del Divino Niño Urbanización Florence; y que dice: "…Asunto: Acta 47-2020, Artículo 25. Situación del lote municipal donde se encuentra la Gruta del Divino Niño Urbanización Florence. Estimado señor: En atención al acta supra mencionada por la que se conoce oficio de fecha 03 de diciembre de 2020, suscrito por los señores Dayahana Aguilar C., Abigail Orozco U. y Eduardo Arce A., y que dice: "El Comité de Apoyo de la Urbanización Florence quiere dar a conocer la situación actual del LOTE MUNICIPAL DONDE SE ENCUENTRA UBICADA LA GRUTA DEL DIVINO NINO, con el único fin de esclarecerle a todo este concejo y antes de que tomen cualquier decisión con respecto a este lote y su gruta, les sugerimos con todo respeto solicito los estudios técnicos que previamente ha realizado este municipio. Además, hacemos de su conocimiento que existe una investigación hecha por el Organismo de Investigación Judicial (OIJ) misma que se encuentra actualmente en fiscalía para que el juez de una resolución. Hacemos esta aclaración ya que la señora regidora Sonia Torres y su suplente José David Mitta Alban, han presentado mociones basados en información dada por el señor Marco Vinicio Mata, ante este concejo con documentación desactualizada y sesgada que se presta para confusiones. Les sugerimos que cuando se presente un caso como este, se investigue y verifique la situación completa. Este comité en reiteradas ocasiones le ha solicitado a la regidora Torres y su suplente, a través de su asesora una cita con ellos desde hace más de cinco meses, misma que nos fue negada, lo cual nos hace pensar en que su apoyo es incondicional a favor de Marco Vinicio ya que el sí ha sido escuchado. Agradeciendo de antemano su atención con este caso de suma importancia para toda la comunidad que representamos..." al respecto se informa: Respecto a la situación actual del terreno donde se ubica la Gruta del Divino Niño no desvirtúa el uso de dicha área pública, por lo que se mantiene la condición de bien municipal destinado a uso comunal. Sobre la investigación mencionada por el OIJ, si bien en el acuerdo se indica que existe una investigación en curso en el Organismo de Investigación Judicial (OIJ)*

*relacionada con este lote, a la fecha del presente informe no se cuenta con información oficial en esta Dirección respecto a dicha denuncia o proceso En relación con lo expuesto sobre la presencia de personas que consumen sustancias prohibidas en el sitio, se aclara que la atención de este tipo de situaciones no corresponde a la competencia de la Dirección de Urbanismo, por lo que se insta al Encargado del Área de Seguridad Ciudadana a atender lo señalado dentro de sus posibilidades, o en su defecto, coordinar con la fuerza pública para la atención oportuna del asunto, tal como se sugiere en el acuerdo municipal remitido. Finalmente en lo que hace "También en el pasado, en una de las sesiones manifesté que no estaba de acuerdo en esta permuta, es que la propiedad en un momento va a tocar el eje metropolitano; su otro lote no tiene fecha de arranque, pero lo que se sabe es que en algún momento se van a hacer las obras", sobre este punto conforme al diseño de sitio de la Urbanización Florence, distrito Dulce Nombre, corresponde a la finca 170474, descrita por el plano de catastro C-509510-1998 inscrita a nombre de la MUNICIPALIDAD DE CARTAGO, CEDULA JURIDICA 3-014-042080, NATURALEZA: LOTE 5 AREA COMUNAL. En esa línea la finca en cuestión al estar contenida en el mapa oficial de la Urbanización Florence y al tener una naturaleza demanial no es susceptible de permuta. El acuerdo que se haga recaer sobre el presente informe debe ser notificada al Comité de Apoyo Urbanización Florence…" - Visto el documento, el presidente Acevedo Gutiérrez somete a votación dispensar de trámite y aprobar el informe.- El regidor Pichardo Aguilar indica: Me acuerdo bien de este tema nada más tenía una consulta particular a la Administración porque entiendo que se había hecho un convenio a título precario. Tal vez la señora asesora legal que estuvo en comisión hace ya siete u ocho años donde se vio este tema. Me gustaría consultar sobre el estado del mismo. – El presidente indica: Muchas gracias. Procedo a conocerle la palabra al compañero regidor don Roberto Solano. - EL regidor Roberto Solano indica: En efecto lo que dice Caleb, yo cuando estuve en la asociación hice esa firma en préstamo de condición precaria para que se*

*mantuviera la gruta del Divino niño en la Florence con la condición de que a futuro si la municipalidad lo necesitaría se tendría que mover. – El presidente indica: Muchas gracias. Muy bien don Roberto con todo gusto procedo a conocerle la palabra a la señora asesora legal doña Shirley Sánchez indica: Gracias, buenas noches, señoras y señores. En efecto recuerdo cuando se suscribió el convenio, cuando el Concejo autorizó a suscribir convenio para este para otorgarle en título precario a la organización comunal el lote este. Sin embargo, desconozco si ya venció o si lo prorrogaron o el estado en que se encuentra. Entonces esa situación habría que consultársela a la Administración porque el archivo lleva un registro del estado de todos esos convenios. – El regidor Pichardo Aguilar indica: No sé si cabría la posibilidad de posponer para hacer las consultas o bien si la señora vicealcaldesa o el señor alcalde puede evacuar esas dudas. Yo recuerdo bien la situación en ese momento cuando tanto don Roberto que estaba en la asociación de desarrollo como los vecinos comunales que tuvo este regidor, que tuvo la oportunidad de conocer. Me parece que es un tema importante nada más para ver los alcances y el estado del convenio y si este criterio vendría a modificar parcialmente algo de lo que ya está municipalidad había resuelto en el pasado. – El presidente Acevedo Gutiérrez indica: Con gusto compañero regidor. Les propongo algo. Enviémoslo a comisión de obra pública y ahí que hagan los estudios pertinentes. -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 su 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, Arq. Juan Carlos Guzmán Viquez*

*Director de Urbanismo, al Comité de Apoyo de la Urbanización Florence y al alcalde Mario Redondo Poveda. – Acuerdo definitivamente aprobado…" – Visto el documento, el presidente Alvarado Méndez indica: la propuesta de la presidencia es recomendarle al Concejo Municipal aprobar el informe DU-OF-1267-2025 y enviárselo al solicitante. – El regidor Zúñiga Orozco indica: Un poco lo que uno entiende y conoce sobre el tema. Hay una denuncia ante el OIJ que pesa sobre ese lugar. Lo que pasa es que en el informe digamos que la temática versa sobre otro tema. Entonces, yo me acogería en este caso al informe para que se le haga llegar a los interesados. – El presidente Alvarado Méndez indica: Sí, voy al mismo tiempo revisando toda la documentación. Se sabe que ese caso tiene bastante tiempo. Ha sido una interferencia entre la Asociación de Desarrollo, un grupo de vecinos, municipalidad. Por lo consiguiente, la recomendación que esta presidencia y la Comisión de Obras están manifestando, creo que es la solución para poder acabar con ese problema. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta, se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Machado Barquero y Quesada Cerdas, aprobar recomendarle al Concejo Municipal aprobar el informe DU-OF-1267-2025 y enviárselo al solicitante.-El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Machado Barquero y Quesada Cerdas, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme…" - Visto el documento, el presidente Acevedo Gutiérrez propone devolver el dictamen a la comisión para su revisión. Somete a discusión. Suficientemente discutida. 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, devolver a la Comisión Permanente de Obra Pública para su revisión. - Notifíquese este acuerdo con acuse de recibo y fecha a la Comisión*

*Permanente de Obra Pública y al alcalde Mario Redondo Poveda…"* - Visto el documento el presidente Alvarado Méndez indica que la resolución de esta presencia es enviar a urbanismo y a toda la sección técnica para su estudio e informar a esta. Somete a discusión. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** Sí, gracias, señor presidente. Es que me deja un poco descolocado la propuesta, porque en el informe DU-OF-1267-2025 ellos ya habían emitido un criterio y nosotros lo habíamos discutido acá en la sesión pasada y básicamente lo que habíamos dicho era que acogíamos el criterio y se lo notificaba el solicitante. Entonces, cuando llegó al Concejo, un regidor pidió que no le llegó el informe técnico junto al dictamen y que tampoco venía la transcripción de la sesión. Entonces, un poco como para solventar ese tema, creo que más bien va en la línea de que el dictamen vaya con el informe técnico y la transcripción, verdad, como para solventar la solicitud del compañero regidor. Pero me parece que la propuesta inicial no debería variarse. Es mi opinión al respecto, no sé si los compañeros tienen algo más que agregar. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** Compañero Andrés, estoy de acuerdo usted, pero la sección técnica corrigió el punto, está corregido; y recomendar al Concejo tomar nota. Suficientemente discutida. Somete a votación, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, recomendarle al Concejo Municipal tomar nota debido a que el error se encuentra corregido.** -El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------**

**ARTÍCULO 4. – SOBRE ACUERDO N°37-132-2026, QUE SE REFIERE A "DICTAMEN CPOP-086-2025, SOBRE RECOMENDACIÓN RELACIONADA CON SITUACIÓN DE FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE PRESENTADA POR EL SEÑOR ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES.". ----------**

Se conoce acuerdo N°37-132-2026, que se refiere a “DICTAMEN CPOP-086-2025, SOBRE RECOMENDACIÓN RELACIONADA CON SITUACIÓN DE FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE PRESENTADA POR EL SEÑOR ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES.”; y que dice: *“…Me permito comunicarle lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 13 de enero del 2026, Acta Nº 132-2026 Artículo 37. ARTÍCULO 37. - DICTAMEN CPOP-086-2025, SOBRE RECOMENDACIÓN RELACIONADA CON SITUACIÓN DE FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE PRESENTADA POR EL SEÑOR ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES. ----------*

*Se conoce dictamen CPOP-086-2025, presentado por la Comisión Permanente de Obra Pública y que dice: “…Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 3 del Acta N°21-2025, sesión ordinaria del 10 de diciembre del 2025. ----------ARTÍCULO 3. - SOBRE ACUERDO 28-121-2025. OFICIO AM-INF-484-2025, SOBRE INFORME SOBRE SITUACIÓN DE FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE, PRESENTADO POR LOS SEÑORES ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES. - Se conoce acuerdo 28-121-2025. Oficio AM-INF-484-2025, sobre informe sobre situación de franja de terreno ubicada en Guadalupe, presentado por los señores Elías Calvo Segura y Walter Cáceres Cáceres; y que dice: “…Me permito comunicarles lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 18 de noviembre del 2025, Acta N.º 121-2025 Art 28. ----------ARTÍCULO 28. – OFICIO AM-INF-484-2025, SOBRE INFORME SOBRE SITUACIÓN DE FRANJA DE TERRENO UBICADA EN GUADALUPE, PRESENTADO POR LOS SEÑORES ELÍAS CALVO SEGURA Y WALTER CÁCERES CÁCERES. ---Se conoce oficio AM-INF-484-2025 de fecha 13 de noviembre del 2025, suscrito por el Lic. Mario Redondo Poveda, Alcalde, por medio del cual remite oficio DU-OF-1267-2025 suscrito por el Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez, Director Urbanismo Municipal, como respuesta al oficio SGC-MEM-805-2025; y que dice: “…Asunto: SGC-MEM-805-2025.*

*Estimada señora: En atención a lo acordado por el Concejo Municipal en el artículo LII del Acta N°33-16 de Sesión del 27 de setiembre del 2016, por el que se traslada el oficio suscrito por Elías Calvo Segura y Walter Cáceres, sobre intención de construcción de capilla en honor a San Francisco de Sales; se informa: De la lectura de la documentación contenida en el OFICIO SGC-MEM-805-2025 a sus notas de fechas 31 de octubre de 2024 y 10 de octubre de 2025, exponen la situación de una franja de terreno ubicada en Guadalupe de Cartago y manifiesta su interés en construir una capilla en honor a San Francisco de Sales. El terreno según el petente Cáceres le fue "…donado al señor Walter por los Padres Salesianos, luego de la construcción de la carretera, con el fin de permitirle dar un uso religioso y comunitario a dicho espacio…"; sobre ese aspecto mediante el oficio DUOF-593-2025 de fecha 25 de julio de 2025 se le indicó al señor Walter Cáceres que la franja de terreno que aduce le fue donada, es parte de la finca 247674-000, descrita por el plano de catastro C-1612008-2012, finca inscrita a nombre de la MUNICIPALIDAD DE CARTAGO, NATURALEZA: FRANJA DE TERRENO. Así las cosas, a la fecha del presente informe han trascurrido 10 años desde la aparente donación lo que, se materializó en la finca N°247674-000, descrita por el plano de catastro C-1612008-2012, naturaleza franja de terreno y en la actualidad se encuentra al uso público.*




*En virtud de lo anterior, se aclara que dicho terreno se encuentra afectado al uso y servicio público, y por tanto, no puede ser objeto de disposición, cesión o construcción alguna sin la debida autorización del Concejo Municipal, órgano competente para resolver sobre bienes de dominio público conforme a la*

*legislación vigente. Por lo tanto, la solicitud planteada deberá ser conocida y resuelta por el Concejo Municipal de Cartago, a quien corresponde determinar lo procedente en derecho respecto al uso o destino del terreno en cuestión. Finalmente, se recomienda por economía procesal remitir copia del presente informe y de los documentos aportados al Concejo Municipal para los fines consiguientes…" - Visto el documento, el presidente Acevedo Gutiérrez somete a votación remitir a la Comisión Permanente de Obras Públicas; se acuerda por unanimidad de nueve votos afirmativos de los regidores Picado Chacón, Camacho Vargas, Zúñiga Orozco, Quesada Moya, Arce Moya, Braulio Martínez Rojas, Pichardo Aguilar, Alvarado Méndez y Acevedo Gutiérrez, enviar a la Comisión Permanente de Obra Pública para su 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, Braulio Martínez Rojas, 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, al Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez, Director Urbanismo Municipal, Elías Calvo Segura y Walter Cáceres al correo waltercaceres5570@gmail.com y al alcalde Mario Redondo Poveda. – Acuerdo definitivamente aprobado…" – Visto el documento, el presidente Alvarado Méndez indica: la propuesta de la presidencia es recomendar al Concejo Municipal autorizar la cesión del terreno con base en el informe DU-OF-1267-2025, siempre y cuando sea sólo la franja que no tiene vía pública. -El regidor Zúñiga Orozco indica: Sí, gracias, señor presidente. Buenas tardes, señorita asesora, compañeros, público presente, público que nos sigue en redes sociales. Sí, sobre ese particular, me parece bien la propuesta que usted está haciendo, porque es el lote en su momento en uso público, ¿verdad? Como ustedes vieron en el informe que nos remitieron, entonces, siempre y cuando sea esa franja destinada para los efectos que está requiriendo el solicitante, no le vería ningún problema. Solamente, gracias. -La regidora Braulio Martínez*

*Rojas indica: Muy buenas tardes a todos los presentes, con los compañeros y la compañera asesora y personas que nos escuchan por redes. Sí, siento que el informe viene dado de tal manera de que se cumplan en ese sentido, ¿verdad? Lo de la franja y sí es posible, entonces, recomendar al Concejo lo que se está solicitando. Muchas gracias. – El presiente Alvarado Méndez indica: Esta presidencia, al ver los planos de los señores que nos hicieron llegar al Concejo y que el Concejo nos hizo llegar a la comisión, vemos un hecho de que es una franja totalmente que no va a tener injerencia en la vía pública. Entonces, esta comisión ha dado el dictamen, la propuesta de lo que antes les hice ver. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta, se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Machado Barquero y Braulio Martínez Rojas, aprobar recomendar al Concejo Municipal autorizar la cesión del terreno con base en el informe DU-OF-1267-2025, siempre y cuando sea sólo la franja que no tiene vía pública.-El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Machado Barquero y Braulio Martínez Rojas, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------Por lo tanto, esta comisión acuerda: 1. Recomendar al Concejo Municipal autorizar la cesión del terreno con base en el informe DU-OF-1267-2025, siempre y cuando sea sólo la franja que no tiene vía pública. 2.Acuerdo definitivamente aprobado…" - Visto el documento, el regidor Alvarado Méndez indica: buenas noches. Ese punto quiero retirarlo, el dictamen CPOP-086-2025, ya que el dictamen que tiene la Comisión de Obras Públicas número CPOP-086-2025 no concuerda con el criterio técnico que Urbanismo nos hizo llegar. Por consiguiente, lo retiramos para en la otra sesión de Urbanismo verificar qué es lo que ha pasado, porque tenemos un dictamen y el ingeniero Juan Carlos, nos está dando otro dictamen que no concuerda. Muchas gracias. – El presidente Acevedo Gutiérrez señala: muy bien, don Marvin, tomamos nota. – El regidor Zúñiga Orozco dice: gracias, señor*

*presidente. Sí, efectivamente, ahí tenemos una diferencia y me preocupa porque en el pronunciamiento del Área Tributaria y Recaudación, el punto 3, según el oficio AM-INF-005-2026, dice que no es posible. Sin embargo, a nosotros nos llegó un criterio de la misma Dirección de Urbanismo, diciendo que sí era posible y necesitamos definir bien hacia cuál vía o cuál decisión se va a tomar. Entonces, quisiera añadir a lo que está diciendo don Marvin Alvarado, convocar al señor Juan Carlos Guzmán para la siguiente sesión de la Comisión Permanente de Obra Pública. Gracias. – El presidente Acevedo Gutiérrez manifiesta: muy bien, compañero. Al efecto entonces ya ustedes a lo interno ya coordinaron lo que corresponda cuando tengan que tomar los acuerdos en comisión. – La regidora Machado Barquero indica: buenas tardes a todos. Señor presidente, yo quería solicitar en vista de la inconsistencia que estamos teniendo con este oficio, con este dictamen, perdón, de Obra Pública y siendo miembro de la Comisión de Obra Pública, viendo los oficios que ya se aprobaron, el AM-INF-005-2026 es el que nos está contradiciendo el criterio técnico anterior, con base en el cuál nosotros dictaminamos, en vaga a la redundancia, el dictamen de Obra Pública. Pero lo que sucede acá es que este oficio se dispensó de trámite de lectura y se dispensó de trámite de comisión. Entonces, necesitamos que este oficio nos lo direccionen a la Comisión de Obra Pública. No sé si pueden retrotraer ese acuerdo para que lo direccionen a la comisión. Si pueden hacer la revisión, por favor, de ese punto. Es en el punto 3 de los pronunciamientos del Área Tributaria y de Recaudación. Por favor. – El presidente Acevedo Gutiérrez señala: gracias, señora regidora. Al efecto de la propuesta de la presidencia sería devolver este dictamen para que ustedes ya en comisión procedan a hacer las correcciones correspondientes, ok. Y al efecto de la aprobación ya quedó aprobada la misma. Ahí está el informe claro y en buen sentido no debería modificarse, pero me parece que ustedes deberían de, en comisión, solicitar las explicaciones correspondientes a quien firmó los dos informes. Pero sería en comisión. El presidente Acevedo Gutiérrez propone devolver el dictamen a la Comisión Permanente de Obra Pública.*

*Somete a discusión. Suficientemente discutida. 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, Braulio Martínez Rojas, Pichardo Aguilar, Alvarado Méndez y Acevedo Gutiérrez, devolver a la Comisión Permanente de Obra Pública para su revisión. -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, Braulio Martínez Rojas, 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 y al alcalde Mario Redondo Poveda. – Acuerdo definitivamente aprobado…"* - Visto el documento el presidente Alvarado Méndez inca la propuesta que sería. Somete a discusión. Suficientemente discutida. Somete a votación, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, recomendarle al Concejo Municipal rechazar la solicitud de los señores Elías Calvo Segura y Walter Cáceres Cáceres según el estudio técnico, según el estudio técnico posterior al dictamen CPOP-086-2025, que sería el DU-OF-002-2026. ----------**

**ARTÍCULO 5. - SOBRE ACUERDO N°51-132-2026, QUE SE REFIERE A "SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO SUSCRITA POR LA EMPRESA EL SITIO NORTE AMC S.A…" ----------**

Se conoce acuerdo N°51-132-2026, que se refiere a "SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO SUSCRITA POR LA EMPRESA EL SITIO NORTE AMC S.A…"; y que dice: *"…Me permito comunicarle lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 13 de enero del 2026, Acta Nº132-2026 Artículo 51. ARTÍCULO51. - SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO SUSCRITA POR LA EMPRESA EL*

*SITIO NORTE AMC S.A. Se conoce oficio de fecha 17 de diciembre del 2025, suscrito por la empresa El Sitio Norte AMC S.A; y que dice:*

**Cartago, 17 de diciembre del 2025.**

**Sr**

**Municipalidad de Cartago.**

**Srs. Consejo Municipal.**

**S.M.**

Quien subscribe, Randall Barquero Segura, carne de colegiado número ICO-17473, en mi condición de Ingeniero responsable de la obra del ANTEPROYECTO que se aporta, con atento respeto me permito solicitar su estimable aprobación del anteproyecto acá relacionado.

El mismo se estaría desarrollando en caso de ser por ustedes aprobado en la finca inscrita del Partido de Cartago, folio real numero 252811-000, la cual es propiedad de la empresa EL SITIO NORTE AMC SA, cedula de persona jurídica numero 3-101-885955 representada por el señor Ronald Alexander Bonilla Coto.

Para efectos de recibir notificaciones por favor al correo electrónico randallbarqueros@gmail.com ; lvabonilla@hotmail.com

Sin más por el momento, queda de usted

RANDALL GIOVANNI BARQUERO SEGURA (FIRMA)

Firmado digitalmente por RANDALL GIOVANNI BARQUERO SEGURA (FIRMA)
Fecha: 2025.12.17 13:31:11 -06'00'

**Ing. Randall Barquero Segura. MAP**

**CEL 8710-3000**

*- Visto el documento, el presidente Acevedo Gutiérrez propone remitir a la Comisión Permanente de Obra Pública para su estudio e informe. Somete a discusión. Suficientemente discutida. 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, Braulio Martínez Rojas, Pichardo Aguilar, Alvarado Méndez y Acevedo Gutiérrez, enviar a la Comisión Permanente de Obra Pública para estudio e informe. - Notifíquese este acuerdo con acuse de recibo y fecha a la Comisión Permanente de Obra Pública, a la empresa El Sitio Norte AMC S.A al correo randallbarqueros@gmail.com y al alcalde Mario Redondo Poveda…"* - Visto el documento el presidente Alvarado Méndez inca la propuesta que sería remitir a urbanismo y a toda la sección técnica en conjunto para su estudio e informe. Somete a discusión. **– El regidor Zúñiga Orozco indica:** Hemos venido hablando sobre el tema de las solicitudes de anteproyecto y cómo podemos nosotros afinar un poco el procedimiento. La administración tiene definido un comité técnico que si bien es cierto no está normado ni tiene una figura formal,

pues en realidad es una directriz de la administración. Un poco una seguidilla de correos que hemos recibido, tengo entendido que hay personas que consideran que no deberían estar en ese comité técnico y otras que sí. Al margen de todo, yo considero que deberían de ponerse de acuerdo, sacar una directriz más clara para decir quiénes sí tienen que estar y quiénes no. Recordemos que el plan regulador dice que quien debe liderar este tipo de procesos y aprobación de permisos es la dirección de urbanismo, y la dirección de urbanismo debería acuerparse y acompañarse de las unidades técnicas que considere necesarias, llámese acueductos, llámese operaciones, llámese cualquiera otra. No obstante, también es instar un poco a los funcionarios que colaboren en la medida que urbanismo se los solicite también, porque esto es un trabajo en equipo y es un trabajo en el cual se tiene que contraponer diferentes posiciones técnicas de diferentes unidades para que la respuesta sea lo más pegada a la legalidad posible. Nosotros, a su vez, también podamos darle una buena recomendación al Concejo y los solicitantes puedan acceder a los permisos que están solicitando, valga la redundancia. Entonces, nada más es eso, vuelvo y repito, afinar y definir bien quiénes, cómo y dónde integran el comité técnico y que este tipo de propuestas, cuando sean remitidas al ConCejo de oficio, se pueda invitar a algunos técnicos para hacer la discusión del caso y salgan con un panorama más claro y se les pueda también dar la respuesta pronta y cumplida a los ciudadanos. Entonces, va un poco como por ahí mi propuesta y si lo tienen bien ahí, también estaría pidiendo la firmeza, señor presidente, por tratarse de gestiones que en algunas ocasiones ha durado muchísimo tiempo. Entonces, creo que podemos ayudar de esa forma. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** La propuesta es la siguiente: remitir a Urbanismo y a toda la sección técnica en conjunto para su estudio e informe. Invitar siempre a los técnicos. Solicita un receso de dos minutos. Se reanuda la sesión. Voy a hacer otra vez la propuesta. La propuesta de la presidencia es remitir a Urbanismo y a toda la sección técnica o comité técnico de esta municipalidad para estudio e informe a esta Comisión y al mismo tiempo invitar

a los mismos técnicos a las comisiones que tengamos. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** Sí, ok, nada más por el orden. Muy bien, entonces, nuevamente. Con respecto a esas solicitudes de anteproyecto, a lo que yo entiendo, su propuesta va en la línea de solicitarle a Urbanismo y al comité técnico que remitan el informe respectivo, ¿cierto? Muy bien. Y que ese informe respectivo, en el momento que salga, que esté el producto como tal, entonces, que los firmantes vengan y lo expongan a esta comisión, ¿es así? Muy bien, entonces, para que consten actas, que esa sería la propuesta y la que estaríamos votando, si el señor presidente lo tiene bien. **-El presidente Alvarado Méndez indica:** Así es. ¿Alguien más? Suficientemente discutida. Somete a votación, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, solicitarle al departamento Urbanismo y al Comité Técnico que remitan el estudio e informe respectivo; y que los técnicos firmantes vengan y lo expongan a esta comisión.** -El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------**

**ARTÍCULO 6. – Sobre Acuerdo N°33-134-2026, Que Se Refiere A "SOLICITUD DE APLICACIÓN DE RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN PARA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO, PRESENTADA POR LA SEÑORA ANA CATALINA MEDAGLIA ARAYA." ----------**

Se conoce acuerdo N°33-134-2026, que se refiere a "SOLICITUD DE APLICACIÓN DE RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN PARA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO, PRESENTADA POR LA SEÑORA ANA CATALINA MEDAGLIA ARAYA."; y que dice: *"…Me permito comunicarle lo acordado por el Concejo Municipal de Cartago en Sesión ordinaria celebrada el día 20 de enero del 2026, Acta Nº 134-2026 Artículo 33-ARTÍCULO 33. - SOLICITUD DE APLICACIÓN DE RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN PARA AUTORIZACIÓN DE*

N°23-2026

*FRACCIONAMIENTO, PRESENTADA POR LA SEÑORA ANA CATALINA MEDAGLIA ARAYA. ----------Se conoce oficio de fecha 15 de enero del 2026, suscrito por la señora Catalina Medaglia Araya, y que dice:*

**SOLICITUD DE APLICACIÓN DE RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN PARA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO**

Cartago, 15 de enero de 2026

**Señores**
**Secretaría**
**Concejo Municipal**
**Municipalidad de Cartago**
*Presente*

Estimados Señores:

Sirva la presente para saludarlos cordialmente y, a la vez, solicitar respetuosamente que, por la vía del **Régimen de Excepción,** contenido en el **artículo 5 del Reglamento de Construcciones de la Municipalidad de Cartago** (vigente desde 2005) y con fundamento en el **artículo 12.2 del Plan Regulador** vigente, se me autorice la segregación de la finca inscrita bajo folio real número **240168**, descrita en el plano catastrado número **C-1584390–2012**. Adjunto bosquejos de los que serán los planos a visar para la segregación. (Adjunto croquis de los que serán los planos a visar para la segregación.)

En dicha finca actualmente existen dos apartamentos construidos, cuya distribución permite la segregación en dos propiedades independientes, con ancho de 4 metros cada una, coincidiendo ambas propiedades, con los planos previamente tramitados y aprobados por las instituciones competentes. A cada una de las fincas resultantes corresponderá uno de los apartamentos ya edificados, los cuales cuentan con frente a calle pública y disponen de conexiones independientes de agua, electricidad, teléfono y demás servicios públicos esenciales.

Es importante señalar que las construcciones existentes, fueron ejecutadas en estricto cumplimiento de la normativa aplicable, habiéndose tramitado y cancelado oportunamente, los permisos de construcción en los términos aprobados (se adjuntan copias de respaldo).

De conformidad con los artículos 11 y 13 del Código Municipal (Ley 7794), esta Municipalidad tiene la obligación de atender las solicitudes ciudadanas con celeridad, legalidad y eficiencia. Asimismo, el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública consagra el principio de buena fe en la actuación administrativa, lo que exige que los trámites se resuelvan de manera objetiva, sin dilaciones indebidas ni prejuicios personales.

Adjunto documentación que respalda la construcción legalmente autorizada. Quedo a disposición de esa Municipalidad para aportar más pruebas si así se estima necesario.

Finalmente, agradezco la atención que se sirvan brindar a esta gestión, con el convencimiento de que será resuelta conforme a los principios de legalidad, imparcialidad y eficiencia administrativa que rigen la función pública municipal.

**SOLICITUD DE APLICACIÓN DE RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN PARA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO**

Solicito también audiencia para que a efecto ya sea ante el Concejo Municipal o a la respectiva Comisión, para brindar mis exposiciones y fundamento de esta solicitud.

Para atender notificaciones a la presente se designa el correo electrónico: info@grupomata.net

Atentamente,

Ana Catalina Medaglia Araya
P/Franes, S.A.
Tel. 25 91 4008

*- Visto el documento, el presidente Acevedo Gutiérrez propone remitir a la Comisión Permanente de Obra Pública. Somete a discusión. Suficientemente discutido. 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 su estudio e informe. - Notifíquese este acuerdo con acuse de recibo y fecha a la Comisión Permanente de Obra Pública, a la señora Catalina Medaglia Araya al correo info@grupomata.net y al alcalde Mario Redondo Poveda…"* - Visto el documento el presidente Alvarado Méndez inca la propuesta que sería es remitirla a Urbanismo y a toda la sección técnica para su estudio técnico e informe a esta Comisión. Somete a discusión. **-El regidor Zúñiga Orozco indica:** nada más una pregunta para estar claros. Muy bien, en este caso en particular, usted está solicitando que ese informe, cuando esté listo, se venga a presentar acá o que se lo remita de una vez a la interesada, es como para aclarar nada más. -**El presidente Alvarado Méndez indica:** Que se presente acá y al mismo tiempo se invite a los técnicos. En ese caso sería Urbanismo y a los que tengan que ver. Suficientemente discutida. Somete a votación, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, solicitarle al departamento Urbanismo y al Comité Técnico que remitan el estudio e informe respectivo; y que los técnicos firmantes vengan y lo expongan a esta comisión.** -El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme. ----------**

**ARTÍCULO 7. – OFICIO OMPU-OF-011-2026; SOBRE RESPUESTA AL DICTAMEN CPOP-002-2026, REFERENTE AL ACUERDO NO.45-123-2025,**

**AUDIENCIA AL SEÑOR RODDNY DURÁN RODRÍGUEZ, GRUPO PIRIE. ----**

Se conoce oficio OMPU-OF-011-2026, sobre respuesta al dictamen CPOP-002-2026, referente al acuerdo No.45-123-2025, audiencia al señor Roddny Durán Rodríguez, Grupo Pirie; y que dice: *"…Asunto: Exp. No.45-123-2025 DICTAMEN COPOP-02-2026. Condominio Paseo del Prado según Plan Máster de la zona de crecimiento urbano del distrito de San Francisco aprobado en 2014 en actas del concejo municipal (art.23 Acta 305-2014), y posteriormente modificado en el 2019 a solicitud del señor Rodnny Duran en su calidad de Gerente de Proyectos del Grupo Pirie. Cafetales del futuro S.A. y Desarrollos Urbanos de Cartago. Estimado señor: Reciba el saludo cordial de la Direccion de Urbanismo Municipal que en coordinación con la Oficina de Planificacion Urbana como bien corresponde, tal y como lo señala el artículo 8 del plan regulador vigente atendemos la prefactibilidad técnica de los desarrollos urbanos del cantón de Cartago, vinculando adecuadamente a las otras áreas técnicas municipales cuando corresponde. A solicitud del Director de Urbanismo, Arq. Juan Carlos Guzman Víquez emito este informe para responder al acuerdo contenido en el artículo 5 del Acta 22 -2026 de sesión ordinaria del 14 de enero del 2026. En este caso particular he de indicar no se nos convocó a la audiencia concedida al solicitante, lo cual a nuestro criterio es inapropiado porque se pierde la oportunidad de los técnicos de conocer de primera mano los intereses del desarrollador y la oportunidad de aprobar o desaprobar la propuesta en el seno de la Comisión de Obras, o bien solicitar correcciones, por parte de los técnicos vinculantes a la licencia de construcción, por lo que en adelante es de crucial importancia valorar la convocatoria de todos los técnicos involucrados en este proceso. Dicho lo anterior, es importante señalar que la modificación del Plan Regulador, publicada el pasado 04 de julio del 2024, fue un proceso de 5 años y se dio a partir del acompañamiento contratado con el INVU desde el 2020, por lo que la administración municipal cumplió con todas las fases y procedimientos previstos en el Manual de elaboración de Planes Reguladores y las normas vinculantes hasta culminar el*

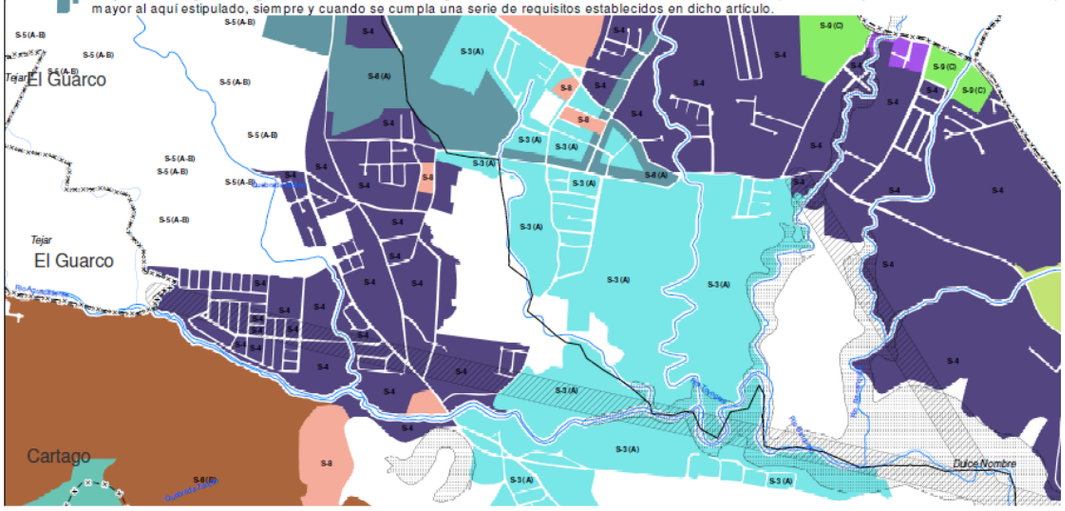
*proceso en talleres de participación ciudadana y la audiencia pública a finales del 2021. En este sentido es propicio indicar que el proceso en todo momento buscó armonizar todos los intereses ciudadanos detectados no solo con las tendencias de desarrollo de nuestro territorio para volverlo más competitivo, sino también custodiando las cargas ambientales a la luz de la viabilidad ambiental aprobada por la SETENA y por supuesto respetando los derechos adquiridos por los proyectos urbanísticos iniciados con la norma anterior. En la mayoría de los casos se corrigieron mapas de zonificación y parámetros densificatorios para armonizarlos con los distintos permisos otorgados en el periodo 2013-2024, y las tendencias de desarrollo urbano imperante, de la misma manera tratamos de contemplar las distintas necesidades de la población detectadas con el uso de la herramienta durante la última década y con la participación ciudadana promovida por el honorable concejo municipal y la comisión especial de seguimiento del Plan Regulador en el proceso de modificación, sea en los talleres distritales o bien en la misma audiencia pública celebrada el 12 de noviembre del 2021, por lo que en todo momento se trató de custodiar los derechos adquiridos por los propietarios de algunas fincas previamente declaradas como zonas urbanizables y particularmente de los que participaron activamente en dicho proceso. En el caso particular el nuevo desarrollo urbano del sector sur de la ciudad de Cartago promovido por el plan regulador del 2012 en sus objetivos específicos, dada la fragilidad ambiental moderada del sector se mantuvo en esta modificación del plan regulador del 2024 con algunas variantes relacionadas a controlar el crecimiento de la mancha urbana en zonas de altas pendientes y acentuando la tendencia de desarrollos habitacionales de muy alta densidad en las zonas planas o de bajas pendientes en contraposición los usos mixtos programados en el reglamento de zonificación anterior, ya que la tendencia es y sigue siendo el desarrollo de condominios horizontales. De hecho, para tales fines se incorporó en el reglamento de vialidad de la modificación del plan regulador vigente el plan máster de amanzanamiento aprobado por el Concejo Municipal en el 2014*

*(art.23 Acta 305-2014), el cual permite realizar un adecuado desarrollo urbano en el sector sur de la ciudad, precisamente donde se ubica el proyecto denominado Paseo del Prado, el cual fue potenciado así por contar con la mejor condición de fragilidad ambiental del cantón, que en términos generales se reduce a menos de un 12% de todo nuestro territorio, es decir esta es la zona de mejores condiciones ambientales según los índices de fragilidad ambiental del Plan Regulador para el desarrollo urbano de alta y muy alta densidad de nuestro cantón. En este sentido el cambio de parámetro en cuanto el tamaño del lote mínimo de 140m2 a 180m2 obedeció principalmente a nuestra experiencia de asegurar en caso de procesos de urbanización con tanque séptico y drenaje el que dichos sistemas funcionen adecuadamente, pues en algunos casos podrían tramitarse procesos urbanísticos bajo la modalidad de urbanización o fraccionamientos simples, no obstante en los proyectos tramitados como condominios con su propia planta de tratamiento este rango de seguridad no es necesario. Por otra parte, si bien es cierto que dicho plan maestro aprobado en el 2014 fue modificado levemente con la venia del Concejo Municipal en el periodo 2019 en cuanto geometría de sus ejes para optimizar la malla vial y por ende el respectivo amanzanamiento solicitado en el 2014 (ver Art.VII Acta 221), en esencia la voluntad de la Municipalidad de Cartago de dar oportunidad a nuestros habitantes para obtener una casa propia en esta zona calificada como de fragilidad ambiental moderada, y ojala con el respectivo financiamiento de parte de nuestro sistema bancario nacional, sigue siendo una directriz importante para el desarrollo integral de la ciudad de Cartago, y particularmente en uno de los distritos con mayor crecimiento poblacional como lo es el distrito de San Francisco, por lo que la continuidad del proceso de desarrollo integral a partir del amanzanamiento y parámetros densificatorios previstos desde el 2014 y publicado así en la modificación del 2024 debe garantizar las condiciones iniciales de los distintos proyectos, pues además la viabilidad ambiental del Plan Regulador vigente sigue siendo la misma desde que se tramito y aprobó en el 2010 bajo Resolución ambiental*

*No.195-2010 SETENA. JUSTIFICACION DEL TAMAÑO DE LOS LOTES En la Ficha Técnica del anexo 1 del Plan Regulador del 2012 en el distrito de San Francisco precisamente por la condición de moderada fragilidad ambiental en el sector S6(A-B) donde se ubica la finca matriz destinada al condominio Paseo del Prado se potenciaron desarrollos urbanos en zona mixta con lotes o bien unidades habitacionales de 140m2 con 70% de cobertura, y mientras se cumpla el requisito de dotarlos con una planta de tratamiento de aguas servidas por lo que dicha condición puede prevalecer bajo el entendido que el Plan Master se convirtió en un mapa oficial desde su aprobación en el 2014, pues el mismo fue solicitado por la Comisión de Obras Publicas en base al Plan Regulador del 2012, como un requisito previo para el debido desarrollo de este sector y hasta la fecha se ha venido cumpliendo con cada uno de los proyectos tramitados.*

| SECTOR | USO | SIMBOLOGIA | DENSIDAD | S.MINIM LOTE | ALT.MAX | NIVELES | FRENTE MIN. | COBERT.MAX | RE FRONTAL | POSTERIOR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S-1 | Zona residencial muy baja densidad | ZRMBD | 20 viv/ha | 500 m2 | 7m | 2 pisos | 15m | 50% | 5m | 5m |
| S-2 (A) | Zona residencial baja densidad | ZRBD | 66 viv/ha | 300 m2 | 7m | 2 pisos | 14m | 60% | 4m | 4m |
| S-2 (B) | Zona residencial baja densidad | ZRBD | 66 viv/ha | 150 m2 | 7m | 2 pisos | 7m | 60% | 3m | 3m |
| S-3 (A) | Zona residencial media densidad | ZRMD | 108 viv/ha | 280 m2 | 11m | 3 pisos | 12m | 70% | 4m | 3m |
| S-3 (B) | Zona residencial media densidad | ZRMD | 111 viv/ha | 180 m2 | 11m | 2 pisos | 8m | 70% | 3m | 3m |
| S-4 | Zona residencial alta densidad | ZRAD | 144 viv/ha | 280 m2 | 14,5m | 4 pisos | 12m | 70% | 4m | 3m |
| S-5 (A) | Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo horizontal) | ZRMAD | 216 viv/ha | 140 m2 | 11m | 3 pisos | 7m | 70% | 3m | 3m |
| S-5 (B) | Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo vertical) | ZRMAD | 300 viv/ha | 1500 m2 | 28m | 6 pisos | 30m | 70% | 3m | 3m |
| S-6 (A-B) | Zona de uso mixto | ZM | | 140 m2 | 14,5m | 4 pisos | 7m | 70% | 3m | 3m |
| S-7 (A) | Zona de uso comercial y de servicios | ZCS | | 400 m2 | 11m | 3 pisos | 18m | 50% | 3m | 3m |
| S-7 (B) | Zona de uso comercial y de servicios | ZCS | | 280 m2 | 11m | 3 pisos | 7m | 70% | 3m | 3m |
| S-8 | Zona de uso público institucional | ZPI | | 180 m2 | 14,5m | 4 pisos | 8m | 70% | 3m | 3m |
| S-9 (A) | Zona de uso industrial | ZI | | 1000 m2 | 13,5m | 3 pisos | 20m | 60% | 6m | 5m |
| S-9 (B) | Zona de uso industrial | ZI | | 700 m2 | 13,5m | 3 pisos | 20m | 60% | 6m | 5m |
| S-9 (C) | Zona de uso industrial | ZI | | 400 m2 | 13,5m | 3 pisos | 15m | 50% | 6m | 5m |
| S-10 | Zona agropecuaria | ZAG | | 5000 m2 | 7m | 2 pisos | 30m | 10% | 10m | 6m |
| S-11 | Zona de interes histórico o arquitectónico | ZIHA | | 140 m2 | 11m | 3 pisos | 8m | 70% | 3m | 3m |

Tal y como lo regula el Reglamento General del Plan Regulador en su artículo referido a la "*Altura*", en casos puntuales se podrá construir un número de p
mayor al aquí estipulado, siempre y cuando se cumpla una serie de requisitos establecidos en dicho artículo.




*Mapa parcial de sectorización del Plan regulador del 2012 Así las cosas, los usos de suelo tramitados en una de las fincas matriz producto del amanzanamiento previsto en el plan regulador vigente para continuar con el modelo de densificación aprobado por el Concejo Municipal desde el 2014 sigue estando vigente en tanto el desarrollo urbano propuesto, en este caso*

*otro condominio, cumpla además con las donaciones de terrenos previstos para crear la malla vial articulada con los ejes viales existentes y los destinados a la infraestructura de distribución de agua potable, las zonas verdes, bulevares o parques lineales de carácter público, tal y como también lo dicta la modificación del plan regulador publicado en el 2024. Esta condición debe ser verificada por la dirección de Urbanismo en coordinación con el Acueducto Municipal y Gestión vial en el trámite de licencia de construcción. Consecuentemente debe entenderse que el proceso de amanzanamiento de fincas matrices y las coberturas de la zona declarada de desarrollo urbano en el sector sur de Cartago puede prevalecer en tanto la finca matriz y las áreas circundantes a donar cumplan con una cobertura libre del 50%, es decir la unidad de finca filial en este caso programada en el anteproyecto del condominio denominado Paseo del Prado con un área de 140 m2 puede autorizarse hasta con un 70% de cobertura como parte de la continuidad de las aprobaciones previas dadas por el Concejo Municipal, previa recomendación técnica como es el caso, en tanto el total de la cobertura libre del proyecto sumando antejardines, patios, texturas drenantes y áreas comunes alcance el 50% recomendado en la viabilidad ambiental vinculante, la cual está vigente desde la Resolución del 2010 (en este caso se pueden vincular como parte de la cobertura libre las donaciones de terrenos a la municipalidad según el artículo 617 de prácticas incentivables y el artículo 464 de desarrollos urbanos) ya que este sector se considera una zona de renovación urbana por los objetivos del plan regulador del 2012. En el artículo 578.1.5 se establece que las recomendaciones de cobertura IFA se deben aplicar a la totalidad de la finca. Este requisito debe chequearse en el proceso de licencia de construcción y de ser necesario modificar el plan de sitio para cumplirlo adecuadamente.*

**578.1.5.- Zona Residencial Muy Alta Densidad (ZRMAD).**

| | |
|---|---|
| Sector que la compone | S-5 (A-B) |
| Usos conformes | Uso residencial multifamiliar en desarrollo horizontal custodia las recomendaciones de cobertura del IFA en la totalidad de la finca.<br><br>Ver tabla de usos (Anexo 2). |

*En cuanto el frente del lote mínimo establecido en la tabla de parámetros modificada en el 2024 del distrito de San Francisco, hay que hacer anotar que en las notas a pie de página se establece que: (VI)En tanto el fondo de finca no supere 7 veces el frente de la propiedad cualquier lote que cumpla con el área mínima prestablecida en la zonificación puede segregarse con un frente menor al parámetro indicado, por lo que este parámetro no debe ser obstáculo para establecer el frente mínimo del lote, en este caso se puede mantener el frente mínimo de 7m. Por otra parte, la tabla de parámetros actual establece una densidad de 166Viv/ha en las Zonas de muy alta densidad ZRMD, y el articulo 577.1.2. demuestra la clasificación de las zonas de uso residencial donde se describe el Desarrollo en muy alta densidad, claramente detalla que la dimensión mínima de los lotes debe responder a. Deberán estar conectados a la planta de tratamiento.*

**577.1.2- Clasificación de las zonas de uso residencial**

Las zonas de uso residencial tienen el propósito de albergar las edificaciones habitacionales con sus respectivos servicios y equipamientos. La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador Territorial.

Dentro de la categoría de uso residencial, se distinguen cinco intensidadesde uso que son las siguientes:

a. Muy baja densidad
b. Baja densidad
c. Media densidad
d. Alta densidad
e. Muy alta densidad.

Los parámetros de aprovechamiento para cada intensidad de uso de sueloson los siguientes:

(hab/ha = habitantes por hectárea)

a. Muy baja densidad equivale a menos de 100 hab/ha.
b. Baja densidad equivale de 100 a 300 hab/ha.
c. Media densidad equivale de 300 a 450 hab/ha.
d. Alta densidad equivale de 450 a 600 hab/ha.
e. Muy alta densidad equivale a más de 600 hab/ha.

Para la aplicación urbana de dichos parámetros, se ha optado porconvertirlos en viviendas por hectárea (viv/ha). Para ello, se ha utilizadocomo referencia el dato recogido en el último censo del INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censo) del año 2011 que establece en 3,9 el número de habitantes por vivienda. Por lo tanto, el rango de densidadeses el siguiente:

a. Muy baja densidad equivale a menos de 26 viv/ha.
b. Baja densidad equivale de 27 a 86 viv/ha.
c. Media densidad equivale de 86 a 115 viv/ha.
d. Alta densidad equivale de 116 a 154 viv/ha.
e. Muy alta densidad equivale a más de 155 viv/ha.

> Dentro de esta categoría, y con el fin de consolidar el modelo urbanístico de ciudad densa integral (CDI), se especifican dos formatos particulares para alcanzar los rangos y los parámetros de desarrollo los cuales se muestran a continuación:
>
> **577.1.2.1- Desarrollo en Muy alta densidad horizontal**. Corresponde al desarrollo y al fraccionamiento de predios de menores dimensiones para lograr mayores densidades en baja altura. La dimensión mínima de estos lotes corresponde a los siguientes criterios:
>
> a. Deberán estar conectados a la planta de tratamiento.
>
> b. Podrán usarse sistemas de tratamiento eficiente, los cuales no contaminen el suelo y el agua, siempre y cuando lo permita el Índice de Fragilidad Ambiental.

*Nótese que el requisito en el inciso a, del artículo 577.1.2.1 indispensable para mantener densidad y parámetros de desarrollo es la planta de tratamiento. En el Caso que nos ocupa el condominio tramitado cuenta con el diseño de su propia planta de tratamiento por lo que el tamaño de finca filial no necesariamente debe coincidir con el lote mínimo de urbanización establecido en la tabla de parámetros del distrito de San Francisco, pues en todo caso EN UN CONDOMINIO dicha unidad habitacional no debe contemplar áreas de cobertura libre para albergar el tanque séptico y drenajes individuales para el tratamiento de aguas residuales, dada la existencia de la planta de tratamiento para todo el proyecto, lo cual representa al menos los 40 metros cuadrados de diferencia con respecto al lote mínimo establecido de 180m2 de la tabla actual, el cual es necesario para fraccionamientos simples y proceso de urbanización y no así para los desarrollos en condominio, dicha diferencia equivale a los 140m2 propuestos. (Este razonamiento es válido considerando que 4 o 5 personas por familia requieren al menos de 8 a 10 m2 para tales fines, pues los terrenos en este sector tienen muy poca capacidad drenante por ser suelos arcillosos). De igual manera si calculamos el lote o la unidad correspondiente con relación a una densidad de 166viv/ha indicada en la tabla de parámetros actual del distrito de San Francisco tenemos que 10000m2/166= 60.2m2, lo cual implica que las fincas filiales podrían ser mucho menores que los 180 m2 indicados, incluso a la mitad. Por todo lo anterior lo solicitado por el señor Rodney Duran es viable en tanto se entienda que el plan máster aprobado por el Concejo Municipal en el 2014 y modificado en el 2019 es un mapa oficial de esta zona identificado en su oportunidad como un sector S6 según la ficha*

*técnica del territorio y declarado a su vez como una zona residencial de muy alta densidad en el Reglamento de zonificación modificado en el 2024, según el plan regulador vigente. Cabe mencionar que el Plan Máster fue un requisito de un uso de suelo condicionado para todas las fincas propiedad de Cafetales del Futuro S.A. según se desprende del informe técnico suscrito por todos los técnicos de la Subcomisión técnica de Obras Públicas y Urbanismo del 2014, por lo que los usos de suelo puntuales de cada finca matriz producto del amanzanamiento pueden mantener los parámetros aprobados en esa oportunidad en tanto no se aleje de las recomendaciones de la Resolución Ambiental aprobada desde el 2010 por la SETENA y ratificada el 29 de marzo del 2023 bajo resolución 0498-2023- SETENA. De esta manera el suscrito arquitecto jefe de Planificación Urbana, y coordinador del equipo planificador que lidero la modificación del Plan Regulador vigente entre el 2019 y el 2024 manifiesto que las peticiones del señor Duran ante la Comisión de Obras relacionadas al desarrollo urbano denominado Paseo del Prado en una de las fincas matrices planificadas desde el 2014 son dables bajo las condiciones expresadas y su respectivo seguimiento en las licencias de construcción, en este caso se puede mantener el tamaño de lote mínimo o finca filial en 140 m2 con planta de tratamiento, frente mínimo de 7m, Cobertura individual del 70% en tanto se demuestre la cobertura total de la finca matriz en un 50%, el Retiro Frontal de 2m y Retiros posterior y laterales según el reglamento del condominio, atendiendo por los requerimientos de cada área técnica municipal, sea el Acueducto Municipal, el Area de Operaciones, Gestión Vial y la misma Dirección de Urbanismo. Esperando a ver aclarado suficientemente el tema para una adecuada resolución, y esperando que en siguientes audiencias se nos convoque para una mejor atención del proceso..."* - Visto el documento el presidente Alvarado Méndez solicita un receso. Se reanuda la sesión. La propuesta de esta presidencia es remitir a urbanismo y a todo el comité técnico para su estudio e informe, y al mismo tiempo invitar a los técnicos. Somete a discusión. Suficientemente discutida. Somete a votación, **se acuerda de**

**manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, remitir al departamento Urbanismo y al Comité Técnico para su estudio e informe respectivo; y que los técnicos firmantes vengan y lo expongan a esta comisión.** -El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas 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 4:36 pm.

| | |
|---|---|
| Marvin Alvarado Méndez | Mónica Machado Barquero |
| Presidente | Vicepresidenta |