Cartago, 19 de enero 2026

N°45-123-2025

DICTAMEN CPOP-002-2026

Señores
Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez.
Director de Urbanismo Municipal.
Presente

Estimado Señor

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 5 del Acta N°22-2026, sesión ordinaria del 14 de enero del 2026. ----------

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 le 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, solicitar a la unidad de urbanismo que le 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.** ----------

Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. **Solicitar a la unidad de urbanismo que le 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.**

2. **Acuerdo definitivamente aprobado.**

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Andrés Zuñiga Orozco
Regidor Propietario