Cartago, 19 de enero 2026

N°44-123-2025

DICTAMEN CPOP-003-2026

Señores
Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez.
Director de Urbanismo Municipal.
Arq. Oscar López Valverde.
Encargado de la Oficina de Planificación Urbana.
Ing. Jorge Araya Serrano.
Director del Área de Operaciones Municipal.
Ing. Alejandro Arce González.
Jefe de Acueductos
Ing. Ronny Rojas Fallas.
Encargado de la UTGV.
Lic. Wilberth Quesada Garita
Director Jurídico a.i
Ing. Paula Sanabria Mata.
Encargada Oficina de Gestión de Riesgo
Presente

Estimados Señores

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 6 del Acta N°22-2026, sesión ordinaria del 14 de enero del 2026. ----------

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

-El presidente Alvarado Méndez solicita un receso de hasta por tres minutos; reanuda la sesión y se recibe en audiencia al señor Roy Soto, sobre audiencia al Lic. Miguel Maklouf Coto, sobre acuerdo 44-123-2025. – **El señor Roy Soto indica:** Mi nombre es Roy Soto, yo soy el director general de América DG, es el desarrollador inmobiliario que llegó a un acuerdo con don Miguel para desarrollar la finca que les voy a mencionar. Primero, muchísimas gracias por el espacio y darnos la oportunidad de presentar nuestro proyecto. Nosotros estamos en la misma zona que estaba conversando Rodnny, estamos casi colindando con el río, entre Senderos del Este y Jardines de Agua Caliente. Nosotros ya presentamos un anteproyecto a la Comisión de Urbanismo, presentamos la solicitud de desfogue. Perdón, antes de conversar de la parte técnica quisiera aclarar que nosotros en el 2022 llegamos a un acuerdo con don Miguel para adquirir esta finca. Hemos venido trabajando en toda la parte técnica de esta finca para desarrollar la finca. Hemos venido haciendo negociaciones con el acueducto, hemos venido trabajando el desfogue, hemos venido trabajando el alineamiento vial y generamos planos catastrados nuevos para ajustarlos a la realidad del terreno y esos planos se emitieron en el 2023 y del 2023 venimos trabajando el desfogue y la disponibilidad de agua. Ya con el acueducto hemos hecho una travesía larga, primero comenzamos con la posibilidad de construir un tanque, que son mejoras que ellos solicitaron para poder avanzar con el proyecto. Ahora la última conversación que tuvimos fue que preferían que adquiriéramos o les diéramos los fondos para adquirir un terreno en donde tienen un pozo que se llama Andas y que está aquí en el centro de Cartago. Entonces con ellos venimos trabajando, ellos tengo entendido que tienen una comunicación directa con la alcaldía y con ustedes para aprobar esto que estamos o este posible convenio que estamos negociando. En relación al uso del suelo y a la propiedad que nosotros queremos desarrollar, en nuestra propuesta de anteproyecto estamos planteando una carretera de este a oeste que va a comunicar toda la zona de

Jardines de Agua Caliente con la zona donde se encuentra el condominio Senderos del Este. Esta construcción de esta carretera, no sé si aquí logran ver, yo sólo veo con un ojo, de allá no veía, pero aquí sí lo veo, la intención es ver, construir esta calle que va de este a oeste y eso va a hacer que se comuniquen estas dos zonas que actualmente tienen que ir a dar una vuelta por acá arriba, creo que se llama La Asunción, yo no soy de Cartago entonces no me conozco bien los nombres, pero eso ahorraría una comunicación o haría más expedita el tránsito y la comunicación de estas dos barrios de la zona. A nosotros, nosotros tenemos dos planos catastrados, uno más colindante al río, donde hay una planta de tratamiento de aguas residuales administrada por la municipalidad y un lote más grande que está hacia el sur, que es donde pretendemos construir la mayoría de nuestras unidades habitacionales. Este es el del que está más al sur, este es el que está más hacia el norte, colindante al río. Ah, perdón, este es el que está al norte y este es el que está al sur. Este es el anteproyecto que se le presentó a la Comisión de Urbanismo, donde estamos acatando el uso de suelo que se nos otorgó, con lotes de 140 metros, frentes de seis metros como mínimo y una cobertura máxima del 60%. Ellos nos contestaron en un oficio que nos daban esta audiencia para presentar el proyecto a ustedes, aclarar cualquier duda que ustedes tengan para proceder con la respectiva aprobación y poder avanzar con los trámites que indica el plan regulador. Este es el uso de suelo en la zona comercial, que era la que les comentaba que está, si lo vemos acá, es esta zona más colindante al río. Nosotros en esta zona tenemos que construir esta carretera que les comentaba que da una comunicación con los dos barrios, senderos del este y jardines de agua caliente. Y nos quedan unos lotes comerciales en esta zona, que eso sí tienen frente de 10 metros, más que todo por ser comerciales. Y lo demás es el retiro del río. ¿Qué me queda por indicarles? El uso de suelo, ya lo tenemos en 10 metros para la zona comercial, que es lo que está más cerca del río, y de seis metros como mínimo en la zona residencial con 60% de

cobertura. Como les indicaba, nosotros nos solicitaron presentar el proyecto ante ustedes para que lo valoren, aclarar cualquier duda que tengan al respecto y podamos, ojalá, contar con la aprobación el día de hoy para poder proseguir con los trámites que tenemos en el plan regulador. La disponibilidad de agua, como les comentaba, hemos venido haciendo negociaciones con Alejandro del Acueducto, nos hemos reunido varias veces con él y ya estamos a la espera de que él nos comunique cuáles son los avances que ha tenido con el IMBU en relación al lote en donde se encuentra el Pozo Andas, que es el que les gustaría que firmemos un convenio para nosotros otorgar los recursos para adquirir ese lote. Y con eso le daríamos las mejoras necesarias que tiene o que requiere el acueducto para que nos puedan brindar el agua que necesita el proyecto. Quedo a su disposición por si tienen alguna consulta. – **El regidor Zúñiga Orozco indica:** Tal vez hacer una aclaración, una pregunta. Bueno, lo primero es que nosotros no damos autorización, ¿verdad? Nosotros lo que hacemos más bien es pedirles a las unidades técnicas que nos asesoran a nosotros ver los informes que ellos envían, sobre todo un informe consolidado, revisarlo y darle la recomendación al consejo, ¿verdad?, que, si todo está bien, en orden, que se proceda. Bueno, eso por ese lado. Y lo segundo, quería preguntarle en qué estado están los trámites de solicitud de permisos. – **El señor Roy Soto indica:** Precisamente nosotros solicitamos el uso de suelo, ya lo tenemos otorgado. Solicitamos el desfogue pluvial, ya lo tenemos técnicamente aprobado. Quedó un tecnicismo que tenía que resolverse, pero técnicamente ya está aprobado. Estamos trabajando en la disponibilidad del agua con la esperanza de firmar un convenio en las próximas semanas en donde se adquiera este lote que están negociando con el INVU y con eso ya tendríamos la disponibilidad de agua. En un oficio que nos manda la dirección de urbanismo, nos indica que el siguiente paso es venir ante ustedes, presentarles el proyecto a ustedes, para que avancen de acorde o conforme lo que indica el plan regulador. – **La regidora Machado Barquero indica:** Buenas tardes,

quería consultar, el camino, la carretera que ustedes están solicitando ¿está dentro de la propiedad?, es propiedad del terreno de ustedes donde van a construir el proyecto. – **El señor Roy Soto indica:** Sí, correcto, el área está dentro de los planos catastrados nuestros y está indicado en el anteproyecto presentado para que sea sometido a la aprobación. – **La regidora Machado Barquero indica:** Sí, son calles cantonales, la conexión quedaría, lo que veo en el mapa. Yo diría que aquí necesitaríamos la intervención o la participación, señor Presidente y don Andrés, de don Ronny Rojas, en el área de la Junta Vial Cantonal de la Gestión Vial y también que esto se analizara, bueno, la participación y el estudio técnico de parte de don Ronny, de la Unidad Técnica de Gestión Vial, porque en las carreteras se les asigna un código, verdad, para que sean incluidos dentro del plan regulador, tienen que tener ciertas medidas de ancho, verdad, para que cumplan con los requisitos para poder considerarse como carreteras cantonales, etcétera, y considero conveniente el estudio técnico de parte de él y que tal vez venga la audiencia, verdad, para que nos haga el detalle de la explicación, para poder determinar la viabilidad según bajo criterio técnico de este camino. Muchas gracias. – **El señor Roy Soto indica:** En relación a este tema, les agradecería si le pueden dar la palabra a Kirsia para que ella les explique mejor este tema. – **La señora Kirsia indica:** Sí, en relación con el tema de la calle, en realidad nace de una solicitud por parte de la municipalidad, justamente parte de lo que comentaba don Roy con la aprobación del desfogue pluvial. El tecnicismo, digamos, técnicamente el desfogue pluvial ya se encuentra aprobado, sin embargo, la razón de por qué la resolución no está conforme es porque dentro de los planos no se encuentra esto como calle pública, eso por ese lado. Adicional sobre esa calle, digamos, ya existe como una servidumbre donde van unas tuberías, porque como pueden ver, ahí se encuentra lo que está la planta de tratamiento que está en administración de la municipalidad y ahí ya

hay tuberías. Adicional, en conversaciones con el acueducto, con la parte potable, hay tuberías que atraviesan de un sector hacia el otro. Así que ya más que, digamos, un requerimiento del condominio, por decirlo así, o del proyecto, es una necesidad de la municipalidad de que todo ese sector sea calle pública, tanto para darle acceso a la planta de tratamiento, como que puedan pasar libremente esas tuberías que ya actualmente existen y que son parte de la municipalidad. – **El señor Rodnny Durán indica:** Voy a explicar algo que no me corresponde a mí, porque este es otro proyecto completamente, de verdad, pero yo creo que el beneficio es para todos los proyectos. O sea, ya todas las calles que están marcadas aquí, son calles que ya se conversaron con todas las áreas técnicas de la municipalidad y que más bien el plan maestro vial fue exigido inclusive por el INVU, para que saliera ya en el GIS del sistema de la municipalidad. Entonces, todo el tramado que yo les enseñé en mi presentación ya tiene carácter público. Al publicarse esto el 5 de enero del presente año, ya se hizo la publicación de la corrección del plan maestro vial en el plan regulador de parte de la municipalidad. Entonces ya esto tiene años de trabajo y ya, digamos, todas las calles que están marcadas fueron por exigencia de la municipalidad, llevan los anchos que la municipalidad pidió y además todas las características que vos nombraste, fueron vistas y aprobadas. Y, además, lo que dice don Roy también es muy cierto, es decir, dentro de los compromisos que se tienen con la municipalidad, es que el desarrollo de toda la infraestructura urbanística es de parte del desarrollador. Entonces, a nosotros se nos dio ese peso también, o sea, todas las calles, todos los tanques, todas las cosas, todas las tuberías que se tienen que meter en área pública, va por cuenta del desarrollador. Y don Roy en este caso, esta calle que habla, tiene que incluirla dentro de su costo urbanístico para dejarla habilitada. Pero ya esa parte ya está súper definida, de los anchos, de la forma, de por dónde va, todo eso está súper definido. – **El presidente Alvarado Méndez solicita un receso de hasta por cinco**

minutos. El presidente Alvarado Méndez reanuda la sesión e indica: La Comisión de Obras Públicas y la Presidencia solicita al Comité Técnico Municipal que brinde un informe a la Comisión de Obras Públicas sobre la solicitud del Lic. Miguel Maklouf, acuerdo número 44-123-2025. En discusión. -**El señor Roy Soto indica:** Me permite nada más un segundito. Quería hacerles mención, que no lo hice ahora, al oficio CPOP-090-2025, que es en el oficio en donde la Comisión de Urbanismo nos comunica que tenemos que venir a la Comisión de Obras a solicitar la aprobación. – **El presidente Alvarado Méndez indica:** Gracias, se toma nota. En discusión, el criterio de la Presidencia, la vuelvo a repetir, solicitar al Comité Técnico Municipal que brinde un informe a la Comisión de Obras Públicas sobre la solicitud del Lic. Miguel Maklouf, acuerdo número 44-123-2025. El presidente Alvarado Méndez somete a votación la propuesta, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, solicitar al Comité Técnico Municipal que brinde un informe a la Comisión de Obras Públicas sobre la solicitud del Lic. Miguel Maklouf, acuerdo número 44-123-2025.**-El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con tres votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco y Machado Barquero, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.** ----------

Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. **solicitar al Comité Técnico Municipal que brinde un informe a la Comisión de Obras Públicas sobre la solicitud del Lic. Miguel Maklouf, acuerdo número 44-123-2025.**

2. **Acuerdo definitivamente aprobado.**

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Andrés Zuñiga Orozco
Regidor Propietario