



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°1

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

MUNICIPALIDAD DE POCOCI ACTA MUNICIPAL N°25 EXTRAORDINARIA. 06-04-2022

SESION EXTRAORDINARIA. N°25 DEL 06-04-2022, INICIADA A LAS 18:00 HORAS EN LA SALA DE SESIONES MUNICIPALES Y DE MANERA VIRTUAL, CON LA SIGUIENTE ASISTENCIA:

REGIDORES PROPIETARIOS

Juan Luis Gómez Gómez (Quien Preside)
Jonnathan García Chévez
Reinaldo Benavides Vargas
Luis Ángel Méndez Araya
Dennia Yaslyn Morales Grajal
José Antonio Bustos Martínez
Randall Torres Barrientos
Ovidio Vives Castro
Alfredo Calderón Alfaro

REGIDORES SUPLENTE

Bernardo Veach Davis
Osael Campos Bolaños

Flor Iveth Peraza Campos
Rosbil Danier Arguello Badilla
Rita Marcelly Umaña Valverde
Marilú Ballester Cruz
Yoseline Rocío Abarca Torres
Hilda Zamora Arias

SÍNDICOS PROPIETARIOS

Gabriela Madrigal González
Greivin Bonilla Sánchez
Sandra Umaña López
Carmen Sánchez Navarro
José A. Chavarría Villarreal
Javier Jiménez Villalobos
Alejandra Sancho Bravo

SÍNDICOS SUPLENTE

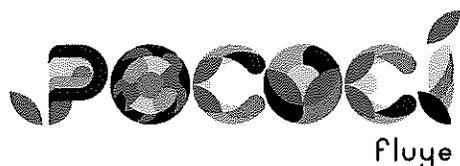
Johanna Flores Rosales
José Luis Diaz Valverde
Keylor Andrey Campos Mora
Shirley Murillo Flores
Ana Rita Rodríguez Jiménez
Jorge Humberto González Calderón

Licda. Magally Venegas Vargas

Secretaria Municipal

Lic. Manuel Hernández Rivera

Alcalde Municipal

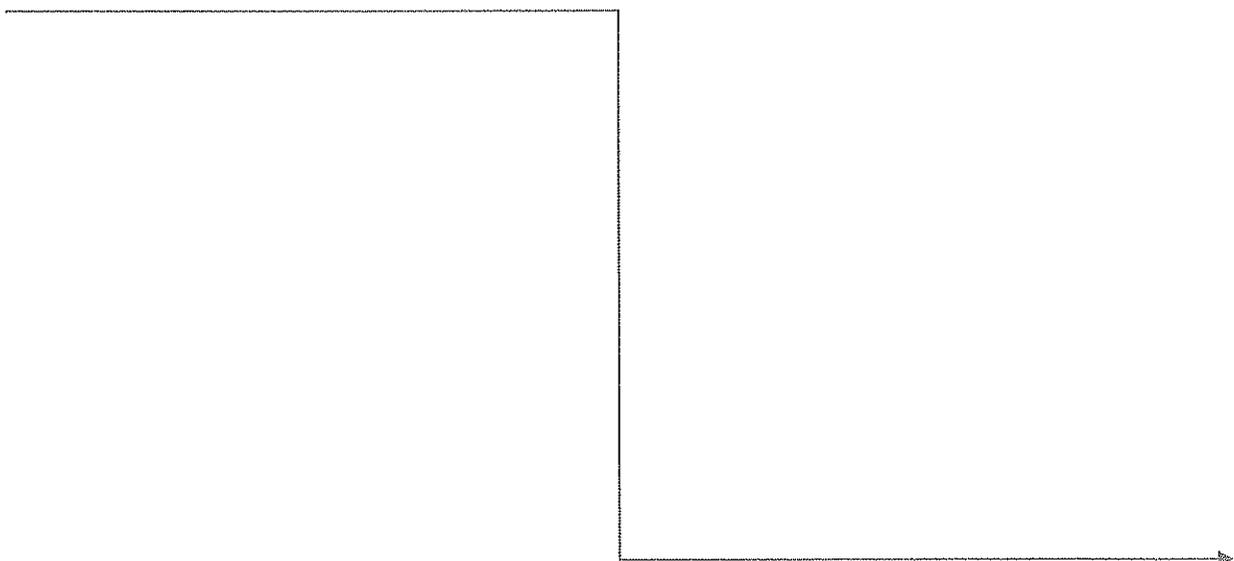


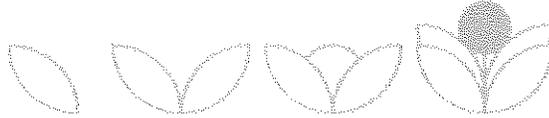


ORDEN DEL DÍA

Acuerdos	Artículos	Puntos a tratar
670-671	I	Atención a personeros del AyA, al Ing. Henry Madrigal Calvo, referente al Fraccionamiento Proyecto Valle El Roble en Astúa Pirie.
		Por parte del AyA participan las siguientes personas: Director Regional del AyA Ing. José Matarrita Cortez. Ing. Jorge Madrigal y el Ingeniero de Aguas Residuales: Alejandro Rodríguez Vindas. y el Ing. Miguel Badilla Ugalde

Por Unanimidad, SE ACUERDA: Aprobar el Orden del día.





ARTICULO I

Atención a personeros del AyA, al Ing. Henry Madrigal Calvo, referente al Fraccionamiento Proyecto Valle El Roble en Astúa Pirie.

ACUERDO N° 670

Moción de Orden por parte de la regidora Yaslyn Morales Grajal para Alterar el Orden del Día e incluir temas varios del Recurso Hídrico.

Sr. Alcalde Manuel Hernández Rivera.

Comenta que esta sesión es para el proyecto el Roble, sin embargo, el tema a desarrollar era todo el cantón para saber en que avance se encuentran los proyectos, sin embargo, se pueden limitar el día de hoy para el proyecto el roble que fue citado y se fije una próxima extraordinaria para que amplíen los temas varios.

Reg. Yaslyn Morales Grajal.

Retira la moción de Orden.

Que conste en actas que llamo al presidente al orden, porque está haciendo señas de que no voten y aquí yo creo que somos cada quien adultos para decidir si votan o no. Que conste en actas y lo llamo al orden.

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

Muchas gracias doña Yaslyn, todos sus comentarios me elevan mi autoestima, yo no vengo aquí a discutir con nadie y ya la gente que nos ve en las redes sabe como es el asunto así que yo no vengo aquí a discutir con nadie. Entonces se retira.



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°4

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022★

Reg. Yaslyn Morales Grajal.

Magally que conste en actas porque el señor presidente está hablando más de los que debería de hablar con referente a mí y yo solamente lo estoy llamando al orden porque aquí somos un órgano colegiado que merecemos respeto y nos hablamos por medio de micrófono y no por señas.

-----UL-----

ACUERDO N° 671

Se presenta ante este Concejo vía zoom personeros del AyA, para atender el tema relacionado al proyecto Valle del Roble en Astúa Pirie.

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

Indica que, se quiso traer a personeros del AyA para aclarar supuestas arbitrariedades que se han dado en el proyecto el Roble, en el que, el Concejo Municipal y el Señor Alcalde, de ser ciertos los errores se puede incurrir en alguna situación.

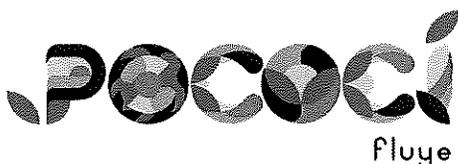
Solicita a personeros del AyA y al Ing. Henry Madrigal que, de existir irregularidades que se puedan arreglar o corregir que se hagan con la finalidad de darle vivienda a las familias humildes del cantón.

Ing. Henry Madrigal Calvo. Área de Planificación y Desarrollo Urbano.

Saluda, comenta con relación al tema del proyecto urbanístico Valle del Roble, que desde el 2020 él se ha referido mediante varios oficios y la denuncia de anomalías en cuanto a la tramitología que se le ha dado a este proyecto.

Comenta que se ha referido desde marzo y mediante el oficio APDU-056-2022 haciendo un recuento con relación a este proyecto, EXPLICA AMPLIAMENTE EL INFORME.

Nota de Secretaría: Se incorpora el oficio APDU-056-2022





MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°5

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022*



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



Viernes 18 de marzo del 2022
OFICIO: APDU-056-2022

Sr.

Lic. Miguel Badilla Ugalde

Unidad Cantonal

Región Huetar Caribe – Pococí

Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados

Presente

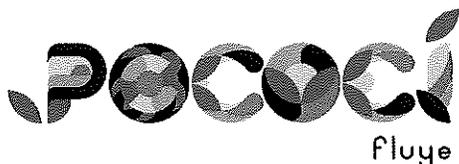
REFERENTE: OFICIO ALCALDÍA DAM-0213-2022 / OFICIO GSP-RHC-P-2022-00333 REGIÓN HUETAR CARIBE ICAA
FRACCIONAMIENTO DE 72 TERRENOS EN PROYECTO URBANÍSTICO VALLE DEL ROBLE, ASTUA PIRIE, CARIARI, POCOCÍ

Estimado señor,

Le saludo muy respetuosamente y a la vez le remito el presente informe de acuerdo a lo solicitado por parte de la Alcaldía Municipal mediante Oficio DAM-0213-2022 de fecha 14 de marzo del año 2022, el cual indica proceder como corresponda a la luz de lo señalado en el Oficio GSP-RHC-P-2022-00333 emitido por la Unidad Cantonal RHC – Pococí del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) respecto al fraccionamiento de 72 terrenos en el proyecto urbanístico Valle del Roble, ubicado en el sector de Astua Pirie, distrito Cariari, cantón Pococí.

Página 1 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°6

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022*



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.modrigol@municipococi.go.cr



Dicho proyecto urbanístico se ubica 50 metros al norte y 300 metros al oeste de la Escuela de Astúa Pirle, al costado norte de la Ruta Nacional N°247, en la propiedad con número de plano de catastro L-1608397-2012, Finca N° 142942-000-000, inscrita a nombre de Rapi créditos Sociedad Anónima, con cédula jurídica 3-101-219415, con un área de 110.621,00 metros cuadrados

Según se indica en el informe emitido por el ICAA, se presentó una solicitud de disponibilidades de agua potable para un total de 72 segregaciones ubicadas en dicho proyecto, el cual apenas se encuentra en proceso de aprobación e inicio de los trabajos de equipamiento urbano, por lo cual destacan que se trata de una situación irregular, ya que los fraccionamientos en una finca urbanizada se emiten una vez concluidas y aceptadas la totalidad de las obras por parte de las instituciones competentes, entre ellas el ICAA.

Por lo tanto, señalan que los planos segregados en el año 2021 deben poseer con anterioridad disponibilidad de agua potable y alcantarillado, según lo establece el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), pero el presente proyecto apenas se encuentra en proceso de aprobación de diseños, por lo que no pueden existir disponibilidades de agua potable individuales.

A nivel municipal, es importante realizar un análisis cronológico de las situaciones administrativas y políticas que se presentaron previo a la generación de los 72 planos catastrados visados, para lo cual se hará un recuento de antecedentes, con el objetivo de comprender las condiciones en las cuales se "desarrolló" la primera etapa del proyecto urbanístico Valle del Roble.

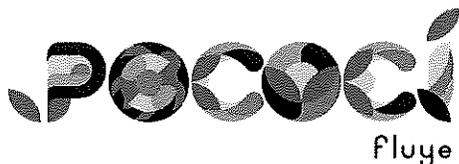
ANTECEDENTES

1) Concejo Municipal: Oficio SMP-2222-2020 / 14 de diciembre del 2020

El presente documento consiste en el Acuerdo N°2296, Acta N°85, Artículo I, Sesión N°85 Ordinaria de fecha 10 de diciembre del año 2020, mediante la cual el Concejo Municipal

Página 2 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°7

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



recibe nota por parte de la Sra. Francinie Castillo Ramos, representante legal de la empresa Rapicréditos y el Sr. Alberto Guzmán Cordero, representante Legal de Guzmán & Compañía, la cual deja en evidencia la **solicitud formal para la declaración y recibido de la "Calle Pública"** del Proyecto Astúa Pirie, por parte de la Municipalidad de Pococí.

Según se indica en la nota, la solicitud se hace según documento del Banco Hipotecario para la Vivienda (BANHVI), en acuerdo N°055-2020, del 23 de enero del 2020 en el "por tanto" N°3, indicando que se comprometen de forma indefinida e irrevocable a construir una calle pública con los parámetros legales requeridos y sobre todo atendido especificaciones técnicas, lineamientos, características y requisitos establecidos por la Municipalidad de Pococí, con el **objetivo de obtener la declaratoria de calle pública**, hacer entrega formal y legal.

Además, indican que la misma se entregará con servicio de agua potable y sanitaria, electricidad, aceras, cordón y caño, además de ser utilizada como como desfogue para las biojardinerías y la posterior construcción de la Planta de Tratamiento solicitada de la segunda etapa, con una medida de 14 metros de ancho y 223 metros de fondo, la cual se ubica al costado este del terreno en desarrollo.

Además, se presentó una segunda nota por las mismas personas indicadas anteriormente, **solicitando otra declaratoria de calle pública** con dos tramos definidos de la siguiente manera:

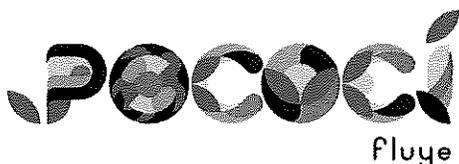
- ✓ Tramo rumbo Sur – Norte: 14 metros de ancho y 65 metros de largo
- ✓ Tramo Oeste – Este: 14 metros de ancho y 385 metros de largo

Dicho tramo de acceso entronca con la Ruta Nacional N°247, y se encuentra físicamente en la parte posterior de la primera etapa (fraccionamiento de 40 lotes frente a calle pública existente), paralela a la ruta antes mencionada, indicando que será dotada de servicio de agua potable y sanitaria, electricidad, aceras, cordón y caño y zonas verdes.

Para lo anterior, el Sr. Presidente Municipal, Juan Luis Gómez Gómez, indico textualmente lo siguiente:

Página 3 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°8

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigol@municipococi.go.cr



"Yo lo voy a someter a votación con las siguientes aclaraciones, yo como presidente lo voy a votar con el siguiente razonamiento:

- 1- Este proyecto es una necesidad de muchos años de muchas personas.
- 2- Estos señores que envían esta nota, cuentan con el contenido presupuestario a través del BANHVI. El BANHVI tiene apartado el contenido económico porque es un compromiso de muchos años con personas que necesitan la ayuda.
- 3- El 18 de diciembre se cierra el registro público, por lo tanto, ese contenido económico no se puede ir para otro cantón y debe ser empleado en el cantón de Pococí.
- 4- Una vez que se hace esta declaratoria por parte del Concejo, si en el proyecto, no se cumple con la ley de Control Urbano, de esta Municipalidad de Pococí, con el entendimiento, no se visarán los planos, porque no queremos cochinas en este cantón". (La negrita no pertenece al original)

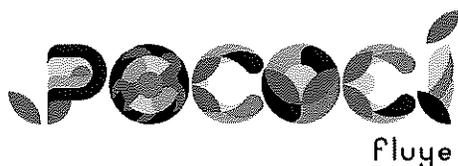
De la presente Sesión de Concejo Municipal se acordó lo siguiente: "Aprobar propuesta de la regidora Yaslyn se trasladan los documentos a los departamentos de Control Urbano y Unidad Técnica para que los Ingenieros colaboren con la realización de un Informe técnico sobre la declaratoria de las calles públicas. Además, se acuerda realizar Sesión Extraordinaria el martes 15 de diciembre a las 6:00 pm. Punto Único: "Declaratoria de calles públicas de los proyectos: Astúa Pitie y Proyecto Valle del Roble". Se Dispensa del Trámite de Comisión, Acuerdo Definitivamente Aprobado".

2) Dpto. Desarrollo y Control Urbano: Oficio DDCU-262-2020 / 15 diciembre 2020

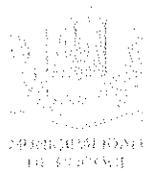
Según lo requerido por parte del Concejo Municipal mediante Oficio SMP-2222-2020 cita anteriormente, el presente departamento procedió a realizar el correspondiente Informe técnico para ambas solicitudes de declaratoria de calle pública, el cual se identifica como Oficio DDCU-262-2020 de fecha 15 de diciembre del año 2020. Dicho informe contiene el criterio para ambas solicitudes, los cuales se resumen a continuación:

Página 4 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°9

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



SOLICITUD N°1

Para este caso, mediante Oficio DDCU-224-2020 de fecha 30 de setiembre del año 2020, se solicitó a la MBA. Martha Camacho Murillo, Directora del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FUSOVI) del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), remitir un informe técnico mediante el cual sea aclarado el tema del sistema de tratamiento de aguas residuales del presente proyecto.

Mediante Oficio DF-OF-1222-2020 de fecha 29 de octubre del año 2020, elaborado por la MBA. Martha Camacho Murillo, se externa la posición de dicho Fondo respecto a las determinaciones tomadas para el sistema de tratamiento de aguas residuales del presente fraccionamiento, dentro de lo cual se destaca lo siguiente:

"{...}

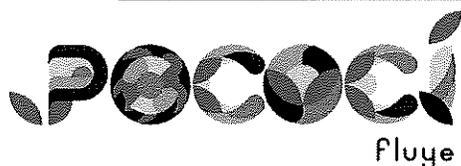
*Respecto a la construcción de una **Planta de Tratamiento de Aguas residuales**, en el por tanto cuarto del acuerdo N°3 de la sesión 06-2020 de la Junta Directiva del BANHVI, se indica: **"Si en el futuro se identifica la necesidad de darle una solución habitacional a otras familias de la zona y si para ello se considerara pertinente financiar viviendas en una segunda etapa del proyecto Astúa Pirie, el BANHVI estaría analizando la conveniencia de que para esa etapa se invierta en el desarrollo de una planta de tratamiento de aguas residuales."** (La negrita no pertenece al original)*

Por lo tanto, se indicó que es importante recordar el papel preponderante tanto del Ministerio de Salud como el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados en la aprobación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales de los proyectos de carácter residencial, así como la serie de estudios técnicos requeridos para la determinación de la ubicación definitiva de dicho sistema, como tratamiento final y evacuación de las aguas tratadas al effluente.

Además, la Ley General de Salud aborda claramente todos los temas de competencia del Ministerio de Salud y sus funciones durante el proceso de tramitología y aprobación de los proyectos de carácter urbano, mediante los artículos N° 276, 287, 289, 309, 312 y 323. Así mismo,

Página 5 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°10

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022★



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



tanto el **Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales** establece en su artículo N°8 que "**El Permiso de Ubicación deberá ser solicitado ante la Dirección de Protección al Ambiente Humano del Ministerio de Salud (...)**".

Es por lo anteriormente expuesto que, respecto a la solicitud N°1, se realizaron una serie de recomendaciones, entre las cuales se destacan:

a) Adicionalmente, el BANHVI indica que, si en el futuro se identifica la necesidad de darle una solución habitacional a otras familias de la zona y si para ello se considerara pertinente financiar viviendas en una segunda etapa del proyecto Astúa Pirie, el **BANHVI estaría analizando la conveniencia de que para esa etapa se invierta en el desarrollo de una planta de tratamiento de aguas residuales.**

b) **No se incluyen informes técnicos por parte del solicitante o del BANHVI que garantice la aprobación del punto sugerido como destino final para la planta de tratamiento, tales como curvas de nivel, perfiles topográficos, permiso de ubicación por parte del Ministerio de Salud, permiso de vertido por parte de la Dirección de Agua del MINAE u otro aspecto relevante.**

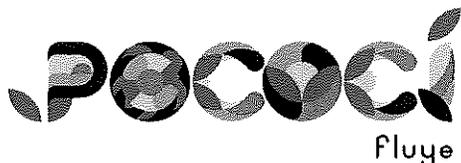
c) Semanas atrás, el solicitante presentó ante el titular departamento un diseño de las siguientes 3 etapas del posible **desarrollo urbanístico**, las cuales **constan de un total de 266 lotes**, lo cual evidencia un desarrollo urbanístico sobre el restante terreno, por lo que **la calle que pretende dar acceso a la planta de tratamiento podría ser incluida en el proyecto como tal.**

d) El día 14 de diciembre del año 2020 se realizó consulta vía correo electrónico a la MBA. Martha Camacho Murillo, Directora del FUSOVI del (BANHVI), haciendo referencia a la necesidad de la presente declaratoria de calle pública, para lo cual **no se ha recibido respuesta a la fecha.** Es de **suma importancia tomar en cuenta dicho criterio**, ya que es el que se está utilizando como fundamento para la autorización requerida.

e) Según la solicitud presentada, el acuerdo del BANHVI utilizado como fundamento data del 23 de enero del presente año. Según una **observación realizada por el Presidente Municipal, la**

Página 6 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°11

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



actual declaratoria es urgente debido al cierre del Registro Nacional el día 18 de diciembre, pero es claro que desde que se tomó el acuerdo por parte del BANHVI han transcurrido casi 11 meses, mismo acuerdo que no habla de una declaratoria de calle pública sino más bien de la inclusión del acceso a la planta en el futuro proyecto urbanístico.

Por lo tanto, como se observa, mediante las recomendaciones emitidas por el presente servidor, se solicitó incluir información y estudios fehacientes de que realmente se requería tanto la planta de tratamiento como la inmediata declaratoria de calle pública, para un posterior análisis. Además, se destacó que, para efectos de determinar la ubicación de una planta de tratamiento de aguas residuales, se requiere de una serie de estudios técnicos previos y aprobación de instituciones, lo cual no se adjuntó a la solicitud, por lo que **NO se recomendó aprobar dicha declaratoria.**

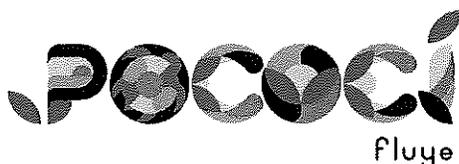
SOLICITUD N°2

Para efectos de la presente solicitud, se indicó que semanas atrás el solicitante presentó ante el titular departamento un diseño de las siguientes 3 etapas del posible desarrollo urbanístico, las cuales **constan de un total de 266 lotes**, lo cual **evidencia un desarrollo urbanístico** sobre el restante terreno, por lo que la calle que pretende dar acceso a la planta de tratamiento podría ser incluida en el proyecto como tal. **La solicitud de la presente declaratoria coincidía justo con la segunda etapa del proyecto urbanístico, el cual consta de un total de 69 lotes.**

Por lo tanto, y tomando en cuenta el diseño presentado y la metodología de desarrollo residencial, se mencionó el Oficio DDCU-187-2020 presentado al Concejo Municipal, el cual hace alusión al DU-UAC-171-2019 de fecha 03 de julio del año 2019, elaborado por la Ing. Aura Yee Orozco, encargada de la Unidad de Asesoría y Capacitación, así como por MAG. Jorge Mora Ramírez, Jefe del Departamento de Urbanismo, ambos funcionarios del INVU, se aborda el tema de la apertura y declaratoria de calles públicas, específicamente como se muestra a continuación:

Página 7 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°12

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



"1.1. Toda apertura de una nueva calle para efectos de fraccionar lotes y dotación de servicios, debe ser considerada como un proceso urbanización, cuya definición se contempla en el Artículo Primero de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, el cual define:

"Urbanización es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios." (Lo subrayado no corresponde al texto original).

(...)

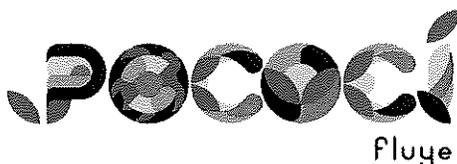
1.3. Se tiene entonces que, según lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, la única manera de admitir la apertura de una calle pública es por medio de la gestión y ejecución de proyecto de urbanización, que incluye apertura de vías públicas, provisión de servicios, así como la cesión de área para uso público, según lo establece el Artículo 40 del cuerpo normativo citado".

Por lo tanto, y según lo indicado mediante los párrafos anteriores que se desprenden del informe técnico DU-UAC-171-2019, según lo establecido por la Ley N°4240 (Ley de Planificación Urbana), toda apertura de una nueva calle pública con el objetivo de fraccionar lotes frente a esta vía y además dotar de servicios básicos la misma, **debe ser considerada como un proceso urbanización**; por lo que además **debe cumplir con la normativa urbanística** establecida en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones vigente; máxime si se trata de un proyecto de interés social que será financiado por el Estado. Además, se indicó que para un mayor detalle, favor consultaran el Oficio DDCU-187-2020, el cual hace referencia al presente tema y las competencias institucionales correspondientes.

Además, se señaló que, a pesar de que los gobiernos municipales ostentan autonomía para su administración, y pueden dictar reglamentos para normar sus intereses, **esto no implica el irrespeto de la normativa de aplicación general nacional existente**. Así lo indicó la Sala Constitucional, Expediente N°94-000757-007-CO-E, Resolución N°005445-19, de las catorce horas treinta minutos del catorce de julio de mil novecientos noventa y nueve

Página 8 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI

PAGINA N°13

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrígal@municipococi.go.cr



Finalmente, dicho oficio concluye que, según el criterio externado por el presente servidor para la **solicitud N°2** planteada y, de acuerdo con el diseño presentado ante el Departamento de Desarrollo y Control Urbano, **se indicó claramente que se trata de un proyecto de URBANIZACIÓN y debe ser tramitado como tal, cumpliendo la totalidad de requisitos establecidos por la Municipalidad de Pococi.**

Por lo tanto, con respecto a la solicitud N°2 recibida por el presente departamento, por parte del Concejo Municipal, se indicó claramente que se trata de un **proyecto urbanístico** y debía ser tramitado como tal, cumpliendo con la **aprobación de instituciones tales como Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Ministerio de Salud (MINS), Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA), Benemérito Cuerpo de Bomberos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), Dirección de Agua (DA - MINAE)**, entre otros; situación por la cual **NO se recomendó la declaratoria de calle pública.**

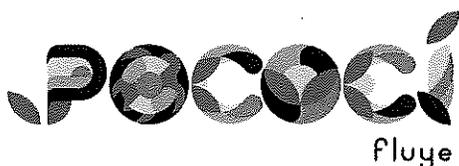
3) Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal: Oficio UTGVM-1170-2020 / 15 diciembre 2020

Como parte de los criterios técnicos solicitados, se incluye el Oficio UTGVM-1170-2020 emitido por el Ing. Freddy Rivera Varela, coordinador de la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal, el cual indica textualmente lo siguiente:

*"Es importante indicar, que este fraccionamiento se tramita bajo el nombre Urbanización Valle del Roble, al ser un **trámite de Urbanización**, este departamento no puede emitir criterio para la aprobación o no de calle pública, ya que este debe llevar el debido proceso, cumpliendo con los requisitos establecidos por este Gobierno Local. En razón de lo anterior, este departamento no puede emitir criterio de la declaratoria de calle pública, siendo que esto **debe llevar un trámite cumpliendo con la normativa vigente, (Ley de Planificación Urbana, Ley No. 4240)**. Y es el departamento de Desarrollo y Control Urbano quien verifica el cumplimiento de la totalidad de los requisitos". (La negrita no pertenece al original).*

Página 9 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI

PAGINA N°14

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



Por lo tanto, de acuerdo con el criterio del Ing. Rivera Varela, las solicitudes realizadas ante el Concejo Municipal para declaratorias de calle pública forman parte de un proyecto urbanístico que debe cumplir con la normativa establecida en la Ley N°4240 (Ley de Planificación Urbana), razón por la cual **NO se recomendó la declaratoria solicitada.**

En conclusión, tanto mediante Oficio DDCU-262-2020 como el Oficio UTGVM-1170-2020, elaborados tanto por el Departamento de Desarrollo y Control Urbano como la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal, NO SE RECOMENDARON las declaratorias de calle pública consultadas por el Concejo Municipal mediante Oficio SMP-2222-2020.

4) Concejo Municipal: Oficio SMP-2231-2020 / 16 de diciembre del 2020

El presente documento consiste en el Acuerdo N°2301, Acta N°86, Artículo I, Sesión N°86 Extraordinaria de fecha 15 de diciembre del año 2020, mediante la cual el Concejo Municipal conoce y analiza los informes identificados como DDCU-262-2020 y el Oficio UTGVM-1170-2020, elaborados tanto por el Departamento de Desarrollo y Control Urbano como la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal.

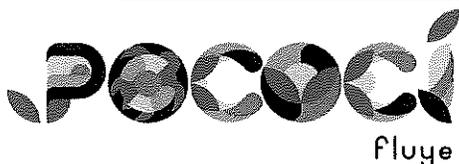
De acuerdo con el contenido del acuerdo N°2301, se tomaron dos acuerdos, los cuales se citan textualmente a continuación:

Acuerdo N°1: Se Aprueba la solicitud de Declaratoria de calles públicas en el Fraccionamiento Astua Pirie, que va hacia la planta de tratamiento de sur a norte con un ancho de 14 metros y un largo de 223 metros, sujeto a que cumpla con la Ley de Planificación Urbana. Se Dispensa del Trámite de Comisión, Acuerdo Definitivamente Aprobado

Acuerdo N°2: Se Aprueba la solicitud de Declaratoria de calles públicas del Proyecto Valle del Roble, que va con rumbo sur-norte, un largo de 65 metros y un ancho de 14 metros, el otro sector con rumbo este-este, un largo de 385 metros y un ancho de 14

Página 10 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI

PAGINA N°15

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



metros, sujeto a que cumpla con la Ley de Planificación Urbana. Se Dispensa del Trámite de Comisión, Acuerdo Definitivamente Aprobado

Por lo tanto, se puede observar que los **criterios técnicos** referidos por parte del Departamento de Desarrollo y Control Urbano así como de la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal, como parte del análisis para la posible declaratoria de calle pública, **no fueron respetados por parte del Concejo Municipal para la toma de decisión, ya que se indicó la necesidad de cumplir con todo un proceso urbanístico**, según lo establecido en la Ley N°4240 (Ley de Planificación Urbana), y aún fueron declaradas como calles públicas.

Según los comentarios de algunos regidores, la decisión se toma debido a la potestad que les concede el Código Municipal para tomar tales decisiones, lo cual también es ratificado por parte de la Unidad de Servicios Jurídicos Municipal mediante Informe Jurídico IJ-23-MAY-2020, de fecha 26 de mayo del año 2020, elaborado por el Lic. Christian Córdoba Oviedo y denominado como "Potestad del Concejo Municipal para declarar calles públicas". El mismo se adjunta a la presente resolución, el cual concluye:

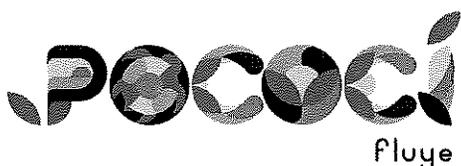
"Que de conformidad con el artículo 169 de la Constitución Política, la administración de los intereses locales corresponde a las municipalidades, siendo uno de esos intereses, la planificación y control del desarrollo urbano, derivado del artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, ahora bien, de conformidad con el artículo 13 inciso p) del Código Municipal, es al Concejo a quien corresponde -dentro del Gobierno Local- el dictar las medidas de ordenamiento urbano, de lo cual forma parte indiscutible la declaratoria de calles públicas, reafirmado por el artículo 5 del Reglamento a la Primera Ley Especial para la Transferencia de Competencias Atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal".

5) Concejo Municipal: Oficio SMP-622-2021 / 30 de abril del 2021

El presente documento consiste en el Acuerdo N°677, Acta N°33, Artículo I, Sesión N°33 Ordinaria de fecha 29 de abril del año 2021, mediante la cual el Concejo Municipal recibe **nota suscrita nuevamente** por parte de la Sra. Francinie Castillo Ramos, representante legal de la empresa

Página 11 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI

PAGINA N°16

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



Rapicréditos y el Sr. Alberto Guzmán Cordero, representante Legal de Guzmán & Compañía, mediante la cual se hace una nueva petitoria al Concejo Municipal respecto a un trámite meramente técnico, como lo es el visado de planos, proceso que es llevado a cabo por parte de la Unida de Topografía, a través del Ing. David Quirós Aguilár y el Ing. Esteban Gutiérrez Solís.

Mediante dicha nota **solicitan el visado municipal** de los planos catastros de las dos calles públicas que fueron declaradas como públicas (SMP-2231-2020), además del visado municipal de 82 planos adicionales, de los cuales **72 son de uso residencial**, y los restantes se distribuyen entre áreas públicas, lagunas de retención y planta de tratamiento, indicando que se debe realizar con la **finalidad de que el expediente siga su curso y tramitación en la entidad autorizada, Banco Popular y BANHVI.**

Para lo anterior, indican que se comprometen a realizar las obras requeridas, antes de tramitar los permisos de construcción del Proyecto Valle del Roble; indicando además que, en caso de incumplir, la Municipalidad no le otorgue las licencias municipales de construcción de las viviendas.

Posterior a la lectura de la nota de solicitud, el Presidente del Concejo Municipal, Sr. Juan Luis Gómez Gómez presenta una propuesta, la cual se indica textualmente a continuación:

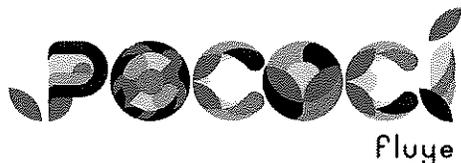
*"En este sentido ya visitamos el sitio con varios regidores y con el ingeniero Henry Madrigal, estuvimos en el sitio 5 minutos y **pude evidenciar que todo el desarrollo del proyecto está trascurriendo con normalidad.** Ese mismo día el señor Henry Madrigal autorizó la cuestión del desfogue de agua y creo que las lagunas de tratamiento. Así que compañeros quiero hacer la siguiente propuesta:*

CONSIDERANDO:

1. Que el Concejo Municipal aprobó declaratorias de calles públicas en el proyecto Valle del Roble en Astua Pirie, esto en el Acta N°86, Artículo I, Acuerdo N° 2301 del 16 de diciembre del 2020.

Página 12 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°17

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@munipococi.go.cr



2. Que el señor Alberto Guzmán, desarrollador del proyecto ha cumplido con la normativa del INVU y del departamento de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Pococí.

PROPONGO

Para que este honorable Concejo Municipal apruebe el visado de 82 planos del proyecto Valle del Roble en Astua Pirie de Cariari, que detallo a continuación: 2 lotes de calles públicas, 72 lotes de residenciales, 3 lotes de juegos infantiles, 1 lote de parques, 2 lotes de lagunas de retención de aguas, 1 lote de planta de tratamiento y 1 lote de área comunal. Esto en el entendido de si el Sr. Alberto Guzmán no cumple con la edificación de Obras de Infraestructura del proyecto Valle del Roble en Astua Pirie de Cariari, que esta Municipalidad le deniegue de forma inmediata los permisos de construcción de los 82 planos que se visaron previamente.

Esto con el fin de que el expediente siga su curso de tramitación en la entidad autorizada del Banco Popular y el BAHNVI. Que se traslade al departamento de Servicios Jurídicos Internos para que a la brevedad se realice una carta de entendimiento que recoja el espíritu de la propuesta".

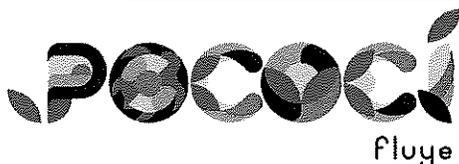
Del texto anterior es importante señalar una serie de conclusiones y observaciones importantes, mismas que deben ser tomadas en cuenta:

a) La **propuesta** para la aprobación del visado de los planos de agrimensura **fue presentada por parte del Presidente del Concejo Municipal**, Sr. Juan Luis Gómez Gómez, mismo que indica: "pude evidenciar que todo el desarrollo del proyecto está transcurriendo con normalidad", cuando el mismo **no contaba con ningún tipo de aprobación de obras de infraestructura** por parte de ninguna de las instituciones involucradas en la materia.

b) Aunado a lo anterior, señala que "ese mismo día el señor Henry Madrigal autorizó la cuestión del desfogue de agua y creo que las lagunas de tratamiento", cuando en realidad lo que se aprobó en días anteriores fue la solicitud de aprobación de **desfogue pluvial**, el cual había sido **rechazado dos veces mediante Oficios DDCU-020-2021 y DDCU-046-2021** por errores en los

Página 13 de 40

Sitio Web: munipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: munipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI

PAGINA N°18

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



cálculos presentados, y fue **aprobado de manera condicionada con fecha del 28 de abril del 2021 mediante Oficio DDCU-083-2021 incluyendo lagunas de retención de aguas pluviales**, mas no así el diseño como tal de los sistemas y de las lagunas. Esto no quiere decir que en campo haya autorizado ningún tipo de obra, hasta tanto no existieran los planos constructivos aprobados por las instituciones involucradas.

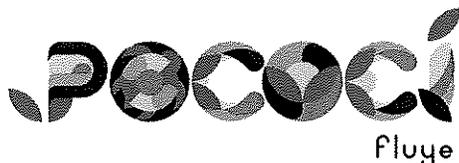
c) Posteriormente se cita "que el señor *Alberto Guzmán*, desarrollador del proyecto **ha cumplido con la normativa del INVU y del departamento de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Pococi**", lo cual **no es cierto**; ya que ni siquiera a la fecha ha cumplido con dichos requisitos, prácticamente 11 meses después de tales declaraciones, momento en el cual ni siquiera han sido aprobados los planos constructivos de las obras de infraestructura.

Posterior a la propuesta presentada por el Sr. Gómez Gómez, el Concejo Municipal toma el siguiente Acuerdo Municipal:

"Se aprueba la propuesta presentada por el Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez. El Concejo Municipal aprueba el visado de los 82 planos del proyecto Valle del Roble en Astua Pirie de Cariari, mismos que se detallan a continuación: 2 lotes de calles públicas, 72 lotes de residenciales, 3 lotes de juegos infantiles, 1 lote de parques, 2 lotes de lagunas de retención de aguas, 1 lote de planta de tratamiento y 1 lote de área comunal. En el entendido de que si el Sr. Alberto Guzmán Cordero no cumple con la edificación de la Obras de Infraestructura requerida en el proyecto Valle del Roble en Astua Pirie de Cariari, que esta Municipalidad le deniegue inmediatamente los permisos de construcción de los 82 planos que se visaron previamente. Esta propuesta tiene como fin que el expediente siga su curso de tramitación en las entidades autorizadas del Banco Popular y el BAHNVI. Además, se traslada al departamento de Servicios Jurídicos Internos para que a la mayor brevedad se realice una carta de entendimiento entre el desarrollador del proyecto y la Municipalidad de Pococi con el espíritu de la propuesta. Vota en contra la Reg. Yaslyn Morales Grajal. Se Dispensa del Trámite de Comisión. Acuerdo Definitivamente Aprobado".

Página 14 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°19

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



Por lo tanto, según el Acuerdo anterior se denota la **atribución de una función meramente administrativa y técnica, como lo es el visado de planos, asumida por un Concejo Municipal**; además de **trasladar el caso a la Unidad de Servicios Jurídicos Internos** para que se realice, a la brevedad del caso, una **"carta de entendimiento"** entre el desarrollador y la Municipalidad de Pococí, con el fin de establecer pautas para el desarrollo de las obras de infraestructura.

Sumado a esto, y conociendo la falta de aprobación por parte de instituciones tales como CFIA, MINSA, ICAA, Bomberos, Municipalidad; se hicieron aseveraciones tales como *"Además, se está haciendo un proyecto de lujo, están cumpliendo con todos los requisitos por tanto lo voto sin ningún temor"*.

6) Dpto. Desarrollo y Control Urbano – Unidad de Topografía: DDCU-090-2021 / 05 mayo 2021

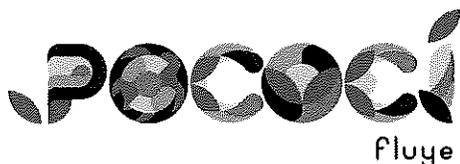
El presente Oficio **DDCU-090-2021**, consiste en un informe elaborado por parte del Ing. Henry Madrigal Calvo, Coordinador del Dpto. de Desarrollo y Control Urbano, así como el Ing. David Quirós Aguilar y el Ing. Esteban Gutiérrez Solís, ambos de la Unidad de Topografía; de acuerdo a lo solicitado verbalmente el día 04 de mayo del 2021, por parte del Presidente Municipal, Sr. Juan Luis Gómez Gómez; con el objetivo de dar un correcto y eficiente seguimiento a lo señalado mediante Acuerdo N°677 de la Sesión N°33 Ordinaria, de fecha 29 de abril del año 2021, respecto al tema de visados municipales y obras de infraestructura del proyecto Valle del Roble. Para lo anterior, se señaló lo siguiente:

RESULTANDO

a) Que la Sra. Francinie Castillo Ramos y el Sr. Alberto Guzmán Cordero, cédula de identidad 1 1096 0233 y 6 0204 0509 respectivamente, presentan al Concejo Municipal una nota solicitando el visado municipal de un total de 82 planos de agrimensura, los cuales constan de lotes residenciales, calles públicas, juegos infantiles, área de parque, lagunas de retención, planta de tratamiento y área comunal.

Página 15 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ

PAGINA N°20

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



b) Que manifiestan un compromiso con el Concejo Municipal de construir las obras de infraestructura del proyecto, bajo la postura de que la Municipalidad de Pococí no otorgará las respectivas licencias de construcción de las viviendas hasta tanto no se hayan concluido las obras de infraestructura.

c) Que el Concejo Municipal ratifica que mediante Acuerdo N°2301 de la Sesión N°86 Extraordinaria de fecha 15 de diciembre del año 2020, se aprobó la declaratoria de la calle pública sobre la cual solicitan la confección del citado proyecto urbanístico.

d) Que mediante Acuerdo N°677 de la Sesión N°33 Ordinaria de fecha 29 de abril del 2021, Oficio SMP-622-2021, el Concejo Municipal acuerda: *"Se aprueba la propuesta presentada por el Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez. El Concejo Municipal aprueba el visado de los 82 planos del proyecto Valle del Roble en Astua Pirie de Cariari (...). En el entendido de que si el Sr. Alberto Guzmán Cordero no cumple con la edificación de la Obras de Infraestructura requerida en el proyecto Valle del Roble en Astua Pirie de Cariari, que esta Municipalidad le deniegue inmediatamente los permisos de construcción de los 82 planos que se visaron previamente"*.

e) Que según indica la nota de solicitud, así como el Acuerdo N°677, el trámite solicitado obedece a la necesidad de la empresa de que *"el expediente siga su curso de tramitación en las entidades autorizadas del Banco Popular y el BAHNVI"*.

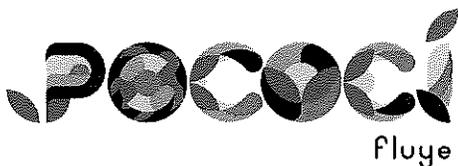
f) Que se traslada al Departamento de Servicios Jurídicos Internos para que a la mayor brevedad se realice una carta de entendimiento entre el desarrollador del proyecto y la Municipalidad de Pococí con el espíritu de la propuesta.

CONSIDERANDO

a) Que en la Sesión N°85 Ordinaria del Concejo Municipal, de fecha 10 de diciembre del año 2020, se presentan dos notas suscritas tanto por la Sra. Francine Castilla Ramos, representante legal de Rapicréditos S.A., así como el Sr. Alberto Guzmán Cordero, representante legal de Guzmán y Compañía S. A.; solicitando la declaratoria de dos calles públicas en las

Página 16 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°21

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



inmediaciones del fraccionamiento frente a calle pública ubicado en el sector de Astua Pirie, Cariari.

b) Que mediante Acuerdo N° 2296 de la misma sesión, se trasladó la documentación de la solicitud de declaratoria de calle pública al Departamento de Desarrollo y Control Urbano y a la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal, solicitando la respectiva remisión de los informes técnicos por cada uno de los funcionarios municipales.

c) Que mediante Oficio DDCU-262-2020 de fecha 15 de diciembre del 2020, el Ing. Henry Madrigal Calvo, coordinador del Departamento de Desarrollo y Control Urbano, emite informe técnico haciendo alusión al Oficio DU-UAC-171-2019 de fecha 03 de julio del año 2019, elaborado por la Ing. Aura Yee Orozco (Unidad de Asesoría y Capacitación - INVU) y por MAG. Jorge Mora Ramírez (Jefe del Departamento de Urbanismo - INVU), así como al Oficio DDCU-187-2020 de fecha 28 de julio del 2020 remitido al Concejo Municipal; concluyendo que "la solicitud N°2 planteada y el diseño presentado ante el Departamento de Desarrollo y Control Urbano, se trata de un **proyecto de URBANIZACIÓN** y debe ser tramitado como tal, cumpliendo la totalidad de requisitos establecidos por la Municipalidad de Pococi".

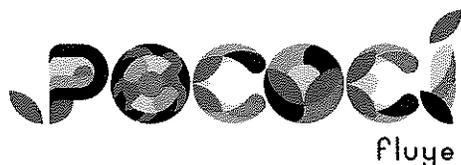
d) Que mediante Oficio UTGVM-1170-2020 de fecha 15 de diciembre del año 2020, el Ing. Freddy Rivera Varela, coordinador de la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal, emite informe técnico indicando que "este fraccionamiento se tramita bajo el nombre de **Urbanización Valle del Roble**, al ser un trámite de **Urbanización**, este departamento no puede emitir criterio para la aprobación o no de calle pública, ya que este debe llevar el debido proceso (...)".

e) Que la Ley de Planificación Urbana establece que la "Urbanización es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios".

f) Que el estudio hidrológico presentado para la aprobación del desfogue pluvial del proyecto lo describe como Conjunto Residencial, lo cual se define en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU como "el desarrollo de **urbanizaciones** que incluye,

Página 17 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°22

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



además de la habilitación de predios mediante la apertura de vías y provisión de servicios, la construcción de unidades habitacionales". Aunado a esto, el diseño de sitio presentado para tales efectos se indica la descripción de proyecto como **"Urbanización Valle del Roble"**.

g) Que según manifiesta y estipula La Ley de Planificación Urbana en el apartado de visados municipales, el artículo N°36 establece "Se negará la visación municipal de los planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones: a) Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido, inadecuado acceso a la vía pública o carentes de servicios indispensables (...)".

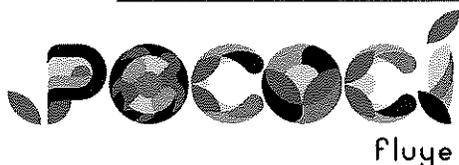
h) Que la Ley Constitutiva del Instituto Costamicense de Acueductos y Alcantarillados establece en su artículo N°21 que "Todo proyecto de construcción, ampliación o modificación de sistemas de abastecimiento de agua potable y disposición de aguas servidas y pluviales, público o privado, deberá ser aprobado previamente por el Instituto Costamicense de Acueductos y Alcantarillados, el que podrá realizar la inspección que estime conveniente para comprobar que las obras se realizan de acuerdo con los planes aprobados. Dicha aprobación previa será obligatoria en todos los casos de construcción de fraccionamientos, urbanizaciones o lotificaciones en cualquier parte del país y ningún otro organismo estatal otorgará permisos o aprobaciones de construcción sin tal aprobación por parte del Instituto. La infracción de este mandato ocasionará la nulidad de cualquier permiso de construcción otorgado (...)".

i) Que la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa establece en su artículo N° 54 respecto a la inscripción de la responsabilidad profesional referente a las obras de infraestructura a construir para la habilitación urbana del fraccionamiento, que "Todo plano de construcción o de urbanización deberá llevar el sello del Colegio Federado y la firma del Director Ejecutivo o de la persona en quien delegue esa función la Junta Directiva General, para que pueda ser tramitado por las oficinas públicas encargadas de autorizar esas obras".

j) Que los planos constructivos de los proyectos urbanísticos deben ser visados por el Ministerio de Salud, según lo establece el Reglamento para Trámite de Visados de planos para la

Página 18 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°23

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pocosí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



construcción N° 27967-MP-MIVAH-A-MHC, La Gaceta N° 130 del 06 de Julio del año 1999, Alcance 49.

k) Que el Reglamento para el Control de Fraccionamientos de la Municipalidad de Pocosí indica que para fraccionamiento superiores a las 10 segregaciones se debe ceder el 10% de área pública, además de construir las obras de infraestructura y es indispensable la disponibilidad de servicios básicos (agua potable y electricidad)

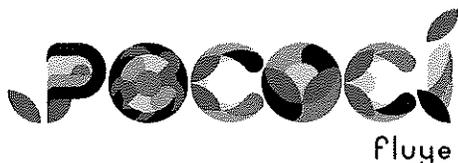
l) Que mediante Oficio UTOP-MPL-092-2021, de fecha 11 de marzo del 2021, elaborado por el Ing. Esteban Gutiérrez Solís, Topógrafo Municipal, indica que el acceso en cuestión es conformado por tierra en su superficie de ruedo, además de que no se observa la instalación de tubería sanitaria y de agua potable. Además, no se observa ninguna obra de infraestructura o acondicionamiento vial (aceras, asfalto, cordón de caño, tragantes, desfogue pluvial, entre otros)

m) Que la Ley de Planificación Urbana establece en su artículo N°39 que *"Para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el urbanizador, cuando venda una parcela no urbanizada deberá rendir póliza, fianza, hipoteca u otra forma de **garantía satisfactoria que determinará y calificará en cada caso la municipalidad, de acuerdo con el Instituto. La garantía se hará efectiva si en el término de cinco años no se ejecutan las obras de urbanización especificadas en los planos aprobados. En el caso de que por incumplimiento del urbanizador se haga efectiva la garantía, la municipalidad queda obligada a la ejecución de las obras.**"*

n) Que según Oficio DU-UAC-179-2020 de fecha 09 de julio del 2020, dirigido al presente departamento por parte de la Unidad de Asesoría y Capacitación, así como del Departamento de Urbanismo del INVU, indica que **la recepción parcial de proyectos urbanos deberá presentar un avance mayor al 75% de las obras de infraestructura**, y de esta manera presentar Garantía por Obras Faltantes (Gaceta N°156 del 16 de agosto del 2002).

Página 19 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePocosí



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePocosí



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ

PAGINA N°24

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@munipococi.go.cr



PORTANTO

El desarrollo residencial en cuestión reúne las características de una urbanización, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, lo cual fue **comunicado al Concejo Municipal de Pococí mediante Oficio DDCU-262-2020** de fecha 15 de diciembre del 2020 y **Oficio UTGVM-1170-2020** de fecha 15 de diciembre del año 2020.

Al conformarse como un **proyecto de urbanización**, debe ser tramitado como tal, cumpliendo la totalidad de requisitos establecidos por la Municipalidad de Pococí, incluyendo la **revisión y aprobación** de instituciones de suma importancia tales como el **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Salud, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Costarricense de Electricidad, Benemérito Cuerpo de Bomberos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental, Ministerio de Ambiente y Energía, entre otros.**

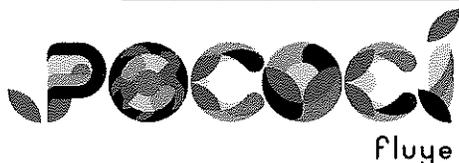
El acceso en cuestión actualmente se encuentra conformado en su totalidad por tierra en su superficie de ruedo, para lo cual únicamente se realizó remoción de capa vegetal. Además, no se observa la instalación de servicios básicos tales como agua potable y electricidad, aunado a que no se han sido construidas las obras de infraestructura, tales como aceras, cordón y caño, superficie de rodamiento, sistema de alcantarillado pluvial y sanitario, lagunas de retención de aguas pluviales, planta de tratamiento y demás elementos esenciales para la recepción del proyecto.

El artículo N°39 de la Ley de Planificación Urbana establece la recepción parcial de proyecto urbanos mediante el establecimiento de "Garantía por Obras Faltantes", haciendo hincapié en que las obras deben demostrar un avance mayor al 75% de la totalidad de estas.

En caso de valorar la posibilidad de generar una garantía por obras faltantes, para un proyecto que se encuentra en las condiciones actuales, contrario a lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, **recomendamos al Concejo Municipal de Pococí que someta dicha propuesta a consulta jurídica, debido a las repercusiones legales que se podrían generar a corto plazo.**

Página 20 de 40

Sitio Web: munipococi.go.cr / Facebook: [@MunicipalidadDePococi](https://www.facebook.com/MunicipalidadDePococi)



Sitio Web: munipococi.go.cr
Facebook: [@MunicipalidadDePococi](https://www.facebook.com/MunicipalidadDePococi)



MUNICIPALIDAD DE POCOCI

PAGINA N°25

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



Por lo tanto, fue clara la posición de los consultados en cuanto a la correcta tramitología que debía cumplir el proyecto urbanístico conocido como Valle del Roble, razón por la cual no se emitiría ningún visado hasta tanto no se cumpliera con los requisitos establecidos por la Ley de Planificación Urbana y demás legislación aplicada en materia urbana.

7) Alcaldía Municipal: Oficio DAM-0423-2021 / 07 de mayo del 2021

Mediante dicho Oficio por parte de la Alcaldía Municipal, se solicita al Lic. Carlos Hernández Hernández, Ing. Henry Madrigal Calvo e Ing. David Quirós Aguilar, coordinadores de la Unidad de Servicios Jurídicos Internos, Dpto. Desarrollo y Control Urbano y la Unidad de Topografía respectivamente; proceder según corresponda con el Acuerdo N°677, Acta N°33, referente al visado de los 82 planos del proyecto Valle del Roble.

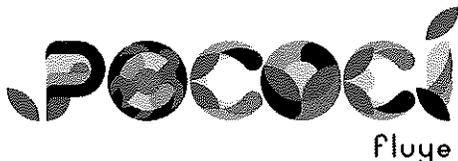
A lo anterior se contesta que, mediante Oficio DDCU-090-2021, de fecha 05 de mayo del 2021, tanto mi persona como el Ing. David Quirós Aguilar y el Ing. Esteban Gutiérrez Solís, ambos de la Unidad de Topografía, hablamos contestado dicha consulta al Concejo Municipal, con copia a la Alcaldía Municipal, indicando la correcta tramitología del proyecto, y que no procede la aprobación de los planos de agrimensura. A la fecha desconozco el pronunciamiento de la Unidad de Servicios Jurídicos Internos.

8) Concejo Municipal: Oficio SMP-772-2021 / 18 de mayo del 2021

El presente documento consiste en el Acuerdo N°778, Acta N°38, Artículo I, Sesión N°38 Ordinaria de fecha 17 de mayo del año 2021, mediante la cual el Concejo Municipal conoce nota suscrita por el Sr. José Alberto Castillo Calvo, representante legal de Rapicréditos S.A., mediante la cual manifiesta su compromiso fiel y responsable para concluir la construcción de toda la infraestructura que conlleva la segunda etapa del Proyecto Valle del Roble. Además, solicita la aprobación del visado para los 72 lotes; todo lo anterior en pro de la firma de la "carta de entendimiento" propuesta por el Concejo Municipal.

Página 21 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI

PAGINA N°26

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



Observando el desarrollo de la Sesión de Concejo Municipal, es preocupante escuchar criterios por parte de algunos regidores propietarios que indican que "este proyecto ha cumplido con todas normativas", además de que el acuerdo pasado era claro de que únicamente con esa nota era suficiente para la "carta de entendimiento", la cual fue presentada y le darán el voto positivo, completamente contrario a lo que establece la legislación nacional en materia urbana.

Finalmente, luego de revisar la corta nota presentada por el Sr. Castillo Calvo, tomaron el siguiente acuerdo, aun conociendo el Oficio DDCU-090-2021 y las implicaciones que lo anterior conlleva:

"El Concejo Municipal autoriza al señor alcalde para que proceda con el visado de los setenta y dos lotes solicitados por señor José Alberto Castillo Calvo, representante, vicepresidente con las potestades generalísimo sin límite de suma de la compañía RAPICRETIDOS SOCIEDAD ANONIMA, correspondientes a la segunda etapa del Proyecto Valle El Roble ubicado en Astua Pirie, Guápiles, Pococi, siempre y cuando cumpla con los criterios técnicos y legales y con en el entendido de que si no se cumplen con la edificación de la Obras de Infraestructura requeridas para la segunda etapa del Proyecto Valle El Roble, que esta Municipalidad le deniegue inmediatamente los permisos de construcción de los setenta y dos planos que se visaron previamente. Vota en contra la Reg. Yaslyn Morales Grajal y el Reg. Jonnathan García Chévez. Se Dispensa del Trámite de Comisión. Acuerdo Definitivamente Aprobado".

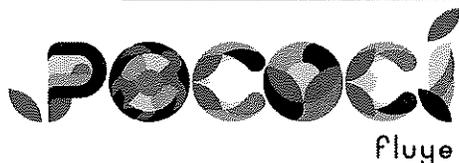
Por lo tanto, según el Acuerdo anterior se denota que una vez más el Concejo Municipal se tomó la **atribución de asignarse una función meramente administrativa y técnica, como lo es el visado de planos**, en pro de cumplir con un requisito solicitado por un particular.

9) Alcaldía Municipal: Oficio DAM-0473-2021 / 19 de mayo del 2021

Mediante dicho Oficio por parte de la Alcaldía Municipal, se solicita al Ing. Henry Madrigal Calvo, Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández e Ing. David Quirós Aguilar, coordinadores del Dpto.

Página 22 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°27

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.modrigal@municipococi.go.cr



Desarrollo y Control Urbano, la Unidad de Control Constructivo y la Unidad de Topografía respectivamente; proceder según corresponda con el Acuerdo N°778, Acta N°38, referente a la aprobación del visado de los 72 planos correspondientes a la segunda etapa del proyecto Valle del Roble.

En dicho oficio se cita textualmente: "**Por lo anterior se debe proceder con el visado solicitado, siempre y cuando se cumpla con los criterios técnicos y legales, con el entendido que si no se cumplen con la edificación de las obras de infraestructura requeridas para la segunda etapa del Proyecto Valle El Roble, que sea denegado inmediatamente los permisos de construcción de dichos planos que se visaron previamente**".

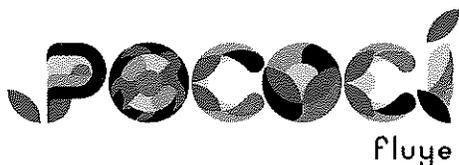
10) Dpto. Desarrollo y Control Urbano – Unidad de Planificación y Control Constructivo – Unidad de Topografía: DDCU-101-2021 / 21 mayo 2021

El presente Oficio **DDCU-101-2021**, consiste en un Informe elaborado por parte del Ing. Henry Madrigal Calvo, coordinador del Dpto. Desarrollo y Control Urbano, el Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández, coordinador de la Unidad de Control Constructivo y el Ing. David Quirós Aguilar e Ing. Esteban Gutiérrez Solís, de la Unidad de Topografía; de acuerdo a lo requerido mediante Oficio DAM-0473-2021 de fecha 19 de mayo del 2021, el cual hace referencia Acuerdo N°778, Sesión N°38 Ordinaria del 17 de mayo del 2021 referente a la solicitud de aprobación del visado de 72 lotes para la segunda etapa del Proyecto Valle El Roble, Astua Pirie, Cariari.

El contenido del presente Oficio es exactamente igual al criterio externado mediante Oficio DDCU-090-2021, en el cual **fue clara la posición de los consultados en cuanto a la correcta tramitología que debe cumplir el proyecto urbanístico conocido como Valle del Roble, razón por la cual no se emitió ningún visado hasta tanto no se cumpliera con los requisitos establecidos por la Ley de Planificación Urbana y demás legislación aplicada en materia urbana.**

Página 23 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°28

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



11) Alcaldía Municipal: Oficio DAM-0577-2021 / 01 de Junio del 2021

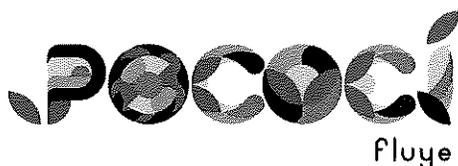
El presente Oficio fue remitido al Ing. Henry Madrigal Calvo, coordinador del Dpto. Desarrollo y Control Urbano, al Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández, coordinador de la Unidad de Control Constructivo y al Ing. David Quirós Aguilar e Ing. Esteban Gutiérrez Solís, de la Unidad de Topografía; mediante el cual se indica que **se remite para conocimiento y se proceda según corresponda, el CONVENIO** para el otorgamiento de Garantía por construcción de obras de infraestructura, equipamiento y entrega de áreas públicas, correspondientes al proyecto urbanístico Valle del Roble, Astúa Pirie (Cariari), entre la Municipalidad de Pococí, José Alberto Castillo Calvo y Guzmán y Compañía.

12) Alcaldía Municipal – Desarrollador – Inversionista: Convenio DAM-CO-0001-2021 / 31 de mayo del 2021: Convenio para el otorgamiento de Garantía por construcción de obras de infraestructura, equipamiento y entrega de áreas públicas, correspondientes al proyecto urbanístico Valle del Roble, Astúa Pirie (Cariari), entre la Municipalidad de Pococí, José Alberto Castillo Calvo y Guzmán y Compañía.

El presente CONVENIO consiste en un acuerdo para el otorgamiento de garantía por obras de infraestructura y entrega de áreas destinadas a parques y facilidades comunales en Proyecto **URBANISTICO VALLE DEL ROBLE, ASTUA PIRIE** ubicado en Cariari, Pococí; firmado por parte del Alcalde Municipal, Lic. Manuel Hernández Rivera, el inversionista, José Alberto Castillo Calvo y el Desarrollador, Alberto Guzmán Cordero (Constructora Guzmán y Compañía), según lo indicado como "carta de entendimiento" por parte del Concejo Municipal mediante Oficio SMP-622-2021 del 30 de abril del 2021, mismo que hace alusión al Acuerdo N°677, Acta N°33, Artículo I, Sesión N°33 Ordinaria de fecha 29 de abril del año 2021, mediante el cual se acordó la "aprobación" de una serie de visados de planos de agrimensura. Según se indicaba en el mismo, el presente documento fue sometido a revisión y aprobación por parte de la Unidad de Servicios Jurídicos Internos.

Página 24 de 40

Sitio Web: munipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: munipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°29

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



Referente al contenido de este, se establecieron una serie de cláusulas de compromisos del desarrollador respecto a la aprobación del proyecto por parte de las instituciones competentes en materia urbana, como se menciona a continuación:

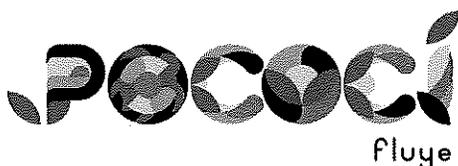
"La Empresa iniciará inmediatamente los trámites de aprobación de los planos constructivos ante las distintas instituciones, dentro de las cuales se destacan el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Costarricense de Electricidad, Ministerio de Salud, Cuerpo Benemérito de Bomberos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental, entre otros; para la aprobación del Proyecto URBANISTICO VALLE DEL ROBLE, ASTUA PIRIE, para desarrollarlo por etapas. La empresa debe cumplir dichas aprobaciones en un plazo máximo de 3 meses a partir de la firma del Convenio, período en el cual se deben entregar los respectivos planos constructivos aprobados al Municipio, para la obtención de la licencia municipal de construcción ante el Departamento de Desarrollo y Control Urbano".

Según se indica en dicho convenio, firmado con fecha del 31 de mayo del año 2021, la empresa debió iniciar inmediatamente los trámites para la aprobación de los planos constructivos por parte de instituciones tales como Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Costarricense de Electricidad, Ministerio de Salud, Cuerpo Benemérito de Bomberos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental, entre otros; pero a la fecha, y revisando el contrato de consultoría OC 1007829, no se encuentran ni siquiera aprobados por parte de las instituciones competentes.

Lo anterior quiere decir que, hoy en día, el proyecto en cuestión no cuenta con licencia municipal de construcción para las obras que se han estado llevando a cabo. Posterior a esto, indica lo siguiente:

Página 25 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°30

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.modrigol@municipococi.go.cr



"Las obras de infraestructura que aquí se garantizan, serán construidas por la desarrolladora, cumpliendo la ejecución de tales procesos constructivos, con las normas de calidad y seguridad establecidas por el ordenamiento jurídico en general y con las directrices que sobre el particular hayan emitido el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Costarricense de Electricidad, Ministerio de Salud, Cuerpo Benemérito de Bomberos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental, la Municipalidad y cualquier otra entidad pública competente".

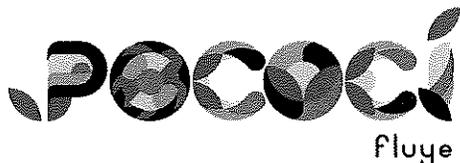
Por lo tanto, al no existir planos constructivos aprobados de acuerdo con los lineamientos de cada una de las instituciones, y no obtener la respectiva licencia municipal de construcción, en este momento no debe presentarse ningún tipo de actividad u obra constructiva referente al proyecto en cuestión, por lo que cualquier tipo de infraestructura realizada en campo es completamente ilegal. Posteriormente indica:

"Igualmente, la Municipalidad autorizará a la desarrolladora a iniciar la construcción de las obras de infraestructura de la primera etapa del proyecto, previa aprobación de los planos constructivos en ventanilla única del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, además de la totalidad de las instituciones involucradas, así como el posterior pago del respectivo impuesto de construcción".

Mediante la presente cláusula, se denota la negativa establecida para iniciar las obras de infraestructura del proyecto, hasta tanto no obtuviera la aprobación de los planos constructivos del proyecto, lo cual a la fecha no se ha generado. Finalmente, y por lo que se consulta mediante Oficio GSP-RHC-P-2022-00333 emitido por la Unidad Cantonal RHC – Pococí del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA), respecto al fraccionamiento de 72 terrenos en el proyecto urbanístico Valle del Roble, el convenio otorgado por la Alcaldía, mismo que cuenta con el visto bueno de aprobación por parte de la Unidad de Servicios Jurídicos Internos, indica lo siguiente:

Página 26 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°31

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



"Además, la Municipalidad adquiere el compromiso de visar los planos de agrimensura de todos los 82 lotes de la primera etapa del Proyecto, de los cuales 72 son residenciales, y no otorgará ningún tipo de permisos de construcción de viviendas en dicho proyecto (primera etapa), hasta que se cumpla con lo indicado en el presente convenio, en cuanto a la aprobación, construcción y recepción de la TOTALIDAD de las obras de infraestructura y equipamiento".

Es importante rescatar que, ante la presente solicitud de visado de planos, lo cual fue atendido por el Ing. David Quirós Aguilar y el Ing. Esteban Gutiérrez Solís, ambos de la Unidad de Topografía, generaron el Oficio UTOP-MPL-199-2021 de fecha 02 de junio del año 2021, mediante el cual hacen salvedad de la cantidad de informes técnicos emitidos para que se siguiera el debido proceso, además de indicar que los planos se visaron bajo el **principio de obediencia** (Artículos 107 y 108 de la Ley General de la Administración Pública).

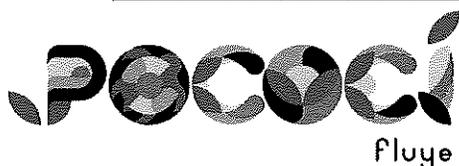
13) Unidad de Topografía: Oficio UTOP-MPL-199-2021 / 02 de junio del 2021

El presente Oficio emitido por parte del Ing. David Quirós Aguilar y el Ing. Esteban Gutiérrez Solís, ambos de la Unidad de Topografía, dirigido a la Alcaldía Municipal, comunica sobre el visado municipal de 75 planos de agrimensura correspondientes al Proyecto Urbanístico Valle del Roble, para lo cual aclaran que a pesar de los múltiples oficios e informes emitidos por esta Unidad o en coordinación con el Departamento de Desarrollo y Control Urbano (Oficio DDCU-262-2020, Oficio DDCU-090-2021, Oficio DDCU-101-2021 y Oficio UTOP-MPL-092-2021), tanto la Alcaldía Municipal como del Concejo Municipal de Pococí, no tomaron en cuenta dichos documentos.

Por lo tanto, indicaron que se acogían a las ordenes indicadas en el Oficio DAM-0577-2021, dejando más que clara la oposición de los topógrafos municipales al respecto, incluyendo el compromiso indicado mediante CONVENIO DAM-CO-001-2021. Además, señalan que en vista de todo lo anterior, y bajo el principio de obediencia (según la Ley General de Administración Pública, artículos 107 y 108) procederán a otorgar los visados municipales de los planos en cuestión según corresponda.

Página 27 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°32

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.modrigol@municipococi.go.cr



14) Área de Planificación y Desarrollo Urbano: Oficio APDU-027-2022 / 10 de febrero del 2022

El presente Oficio **APDU-027-2022**, consiste en un informe elaborado por parte del Ing. Henry Madrigal Calvo, coordinador del Área de Planificación y Desarrollo Urbano (anteriormente denominado como Dpto. de Desarrollo y Control Urbano), dirigido al Lic. Manuel Hernández Rivera, Alcalde Municipal, y a la Secretaría del Concejo Municipal; el cual hace alusión a lo indicado por la Alcaldía Municipal mediante Oficio DAM-0577-2021 referente al cumplimiento del convenio citado supra.

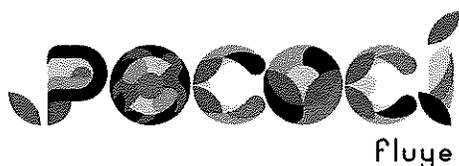
Haciendo alusión a lo establecido en dicho convenio, se les informe que **a la fecha no se han presentado los planos constructivos aprobados por las diferentes instituciones involucradas**, ni mucho menos cuenta con la licencia municipal de construcción, razón por la cual el Municipio no ha otorgado ningún tipo de licencia municipal de construcción para el inicio de las obras de infraestructura.

Aunado a esto, se señala que la situación se agrava mucho más cuando el día 24 de noviembre del año 2021, en razón de múltiples consultas de los vecinos de la comunidad de Astúa Pirie, se realiza inspección al sitio para corroborar el presunto inicio de las obras de infraestructura de dicho proyecto, y en este momento se comprueba que, en el acceso ubicado al costado norte de la Ruta Nacional N°247 (detrás del fraccionamiento consolidado y construido) **se encontraban realizando una serie de trabajos a gran escala, sin licencia municipal de construcción**, tales como:

- a) Movimientos de tierra a escala
- b) Acondicionamiento de la superficie de rodamiento
- c) Construcción de la red de agua potable, lo cual incluye la tubería, válvulas, previstas, hidrantes y demás elementos no expuestos a la vista
- d) Construcción de la red de alcantarillado sanitario, incluyendo previstas, pozos, tubería y demás elementos no expuestos a la vista
- e) Construcción de la red de alcantarillado pluvial, lo cual incluye tubería, pozos, tragantes, cabezales y demás elementos no expuestos a la vista

Página 28 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°33

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



- f) Sistema de electrificación y alumbrado público
- g) Lagunas de retención de aguas pluviales
- h) Planta de tratamiento de aguas residuales

Por lo tanto, se dejó en evidencia la preocupación del presente servidor de que un **proyecto de tales magnitudes se desarrolle sin los permisos municipales respectivos, lo cual requiere de un proceso de aprobación previa de los diseños por parte de instituciones** tales como el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Costarricense de Electricidad, Ministerio de Salud, Cuerpo Benemérito de Bomberos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental, entre otras.

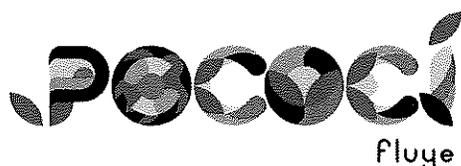
Debido a las actividades confirmadas en campo, se indicó que el Área de Planificación y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Pococí, en aras del cumplimiento de lo solicitado por medio del Oficio DAM-0577-2021 de fecha 01 de junio del 2021, **no dará trámite a ningún proceso de recepción de calles públicas y áreas de uso público del proyecto hasta tanto no se cumpla con la totalidad de las cláusulas incluidas en el convenio, y no autorizará la emisión de licencias municipales de construcción para las viviendas** mencionadas en el anteproyecto, ya que el texto es claro y los incumplimientos citados generan la no aprobación de dichas licencias. Además, se solicitó someter a consideración y revisión de la Dirección Jurídica Municipal dichos incumplimientos, con el objetivo de dar seguimiento al proceso.

15) Área de Planificación y Desarrollo Urbano: Oficio APDU-031-2022 / 18 de febrero del 2022

El Oficio **APDU-031-2022**, consiste en una nota elaborada por parte del Ing. Henry Madrigal Calvo, coordinador del Área de Planificación y Desarrollo Urbano (anteriormente denominado como Dpto. de Desarrollo y Control Urbano), dirigido al Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández, coordinador del Proceso de Control Constructivo, mediante el cual se solicita dar seguimiento al Oficio APDU-027-2022 de fecha 10 de febrero del año 2022, del cual se había remitido copia, abordando lo indicado en el Oficio DAM-0577-2021 por parte de la Alcaldía Municipal, de fecha 01 de junio del 2021, haciendo alusión al denominado "Convenio para el otorgamiento de garantía por construcción de obras de infraestructura, equipamiento y entrega de áreas

Página 29 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°34

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



públicas, correspondientes al proyecto urbanístico Valle del Roble, Astua Pirie (Carari), entre la Municipalidad de Pococí, José Alberto Castillo y Guzmán Y Compañía (DAM-CO-0001-2021)".

Mediante dicho informe se recalca que el fraccionamiento denominado como "Valle del Roble", **no cuenta con licencia municipal de construcción** para las obras de infraestructura desarrolladas en ese terreno. A la fecha, únicamente cuenta con licencia de construcción para la planta de tratamiento de aguas residuales, el cual se identifica mediante el consecutivo municipal N°26991-2022 de fecha 10 de enero del año 2022, bajo el contrato de consultoría OC 993674.

Por lo tanto, y en apego a lo indicado en el Oficio APDU-027-2022, y de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones, **se solicitó proceder con la clausura de las labores constructivas** realizadas en el terreno descrito, las cuales constituyen a obras de infraestructura de carácter urbano sin licencia municipal de construcción. Para lo anterior se adjunta la boleta de clausura de las obras realizadas.

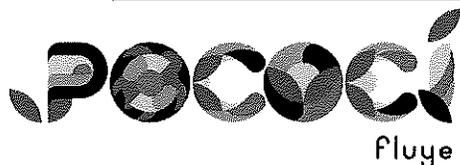
CONCLUSIONES

a) Mediante Acuerdo N°2296, Acta N°85, Artículo I, Sesión N°85 Ordinaria de fecha 10 de diciembre del año 2020, el Concejo Municipal recibe nota por parte de la Sra. Francine Castillo Ramos, representante legal de la empresa Rapicréditos y el Sr. Alberto Guzmán Cordero, representante Legal de Guzmán & Compañía, **solicitando formalmente la declaración y entrega de unas "Calles Públicas"** del Proyecto Urbanístico Astúa Pirie, a favor de la Municipalidad de Pococí, para lo cual se solicita **informe técnico** al Dpto. de Desarrollo y Control Urbano y a la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal.

b) Por medio del Oficio DDCU-262-2020 de fecha 15 de diciembre del año 2020, se emite criterio técnico por parte del presente servidor, para ambas solicitudes de declaratoria de calle pública, mediante el cual se indica que se trata de un proyecto urbanístico, mismo que debe cumplir con su respectiva tramitología y aprobación ante las instituciones correspondientes en

Página 30 de 40

Sitio Web: munipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: munipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°35

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@munipococi.go.cr



materia de urbanismo, entre las cuales se destacan el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Ministerio de Salud (MINS), Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA), Benemérito Cuerpo de Bomberos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), Dirección de Agua (DA – MINAE), entre otros; dejando en evidencia que **NO se recomendó la declaratoria de calle pública.**

c) Mediante Oficio UTGVM-1170-2020 emitido por el Ing. Freddy Rivera Varela, coordinador de la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal, indica que las solicitudes realizadas ante el Concejo Municipal para declaratorias de calle pública forman parte de un proyecto urbanístico que debe cumplir con la normativa establecida en la Ley N°4240 (Ley de Planificación Urbana), razón por la cual **NO se recomendó la declaratoria solicitada.**

d) Por medio del Acuerdo N°2301, Acta N°86, Artículo I, Sesión N°86 Extra-Ordinaria de fecha 15 de diciembre del año 2020, el Concejo Municipal conoce y analiza los Informes identificados como DDCU-262-2020 y el Oficio UTGVM-1170-2020, elaborados tanto por el Departamento de Desarrollo y Control Urbano como la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal, y **apartándose de ambos criterios técnicos, declara las calles como públicas.**

e) En el Acuerdo N°677, Acta N°33, Artículo I, Sesión N°33 Ordinaria de fecha 29 de abril del año 2021, el Concejo Municipal recibe **nota suscrita nuevamente** por parte de la Sra. Francine Castillo Ramos y el Sr. Alberto Guzmán Cordero, mediante la cual se hace una **nueva petición** al Concejo Municipal respecto a un **trámite meramente técnico**, como lo es el visado de 82 planos de agrimensura, proceso que es responsabilidad de la Unida de Topografía.

A esto, el Sr. Juan Luis Gómez Gómez, Presidente del Concejo Municipal, presenta una propuesta durante dicha sesión, solicitando la aprobación del visado de 82 planos de agrimensura, indicando que *"pudo evidenciar que todo el desarrollo del proyecto está transcurriendo con normalidad"*, además de mencionar que *"el desarrollador del proyecto ha cumplido con la normativa del INVU y del departamento de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Pococí"*, lo cual es claro **a la fecha que no se ha cumplido con los respectivas aprobaciones; y el Concejo aprueba dicha propuesta.**

Página 31 de 40

Sitio Web: munipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: munipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°36

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.modrigal@municipococi.go.cr



Sumado a esto, **trasladan dicha aprobación al departamento de Servicios Jurídicos Internos** para que, a la mayor brevedad, se realice una **"carta de entendimiento"** entre el desarrollador del proyecto y la Municipalidad de Pococí con el espíritu de la propuesta.

f) Dando seguimiento a lo anterior, se elabora el Informe **DDCU-090-2021**, por parte del presente servidor, así como del Ing. David Quirós Aguilar y el Ing. Esteban Gutiérrez Solís, ambos de la Unidad de Topografía, de acuerdo a lo solicitado verbalmente por parte del Presidente Municipal, mediante el cual somos claros y concretos indicando que el desarrollo residencial en cuestión reúne las características de una **urbanización**, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, lo cual fue **comunicado al Concejo Municipal de Pococí mediante Oficio DDCU-262-2020** de fecha 15 de diciembre del 2020 y **Oficio UTGVM-1170-2020** de fecha 15 de diciembre del año 2020.

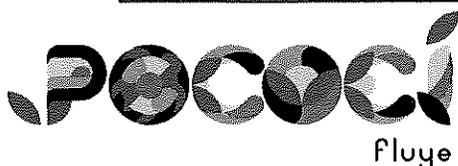
Además, se señala que, al conformarse como un **proyecto de urbanización**, debe ser tramitado como tal, cumpliendo la totalidad de requisitos establecidos por la Municipalidad de Pococí, incluyendo la revisión y aprobación de instituciones de suma importancia tales como el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Salud, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Costarricense de Electricidad, Benemérito Cuerpo de Bomberos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental, Ministerio de Ambiente y Energía, entre otros.

Por lo tanto, **se rechaza la emisión de los visados solicitados**, hasta tanto no se cumpliera con la correcta tramitología y los requisitos establecidos por la Ley de Planificación Urbana y demás legislación aplicada en materia urbana.

g) Posteriormente, el Concejo Municipal conoce nota (garantía) suscrita por el Sr. José Alberto Castillo Calvo, representante legal de Rapicréditos S.A, indicando su compromiso por la construcción de las obras de infraestructura del proyecto, solicitando nuevamente los visados de los planos de agrimensura, para lo cual el Concejo Municipal "autoriza" al señor Alcalde para que Proceda con el visado de los 72 planos. Todo esto mediante Acuerdo N°778, Acta N°38, Artículo I, Sesión N°38 Ordinaria de fecha 17 de mayo del año 2021.

Página 32 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°37

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



h) La Alcaldía Municipal emite Oficio DAM-0473-2021 de fecha 19 de mayo del 2021, dirigido al presente servidor, así como al Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández y el Ing. David Quirós Aguilar, coordinador de la Unidad de Control Constructivo y la Unidad de Topografía respectivamente, mediante el cual se solicita **"proceder con el visado solicitado, siempre y cuando se cumpla con los criterios técnicos y legales, con el entendido que si no se cumplen con la edificación de las obras de infraestructura requeridas para la segunda etapa del Proyecto Valle El Roble, que sea denegado inmediatamente los permisos de construcción de dichos planos que se visaron previamente"**.

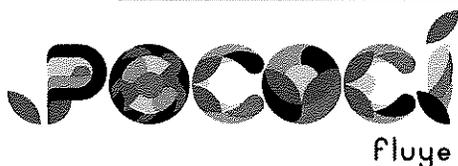
i) Para lo anterior, se emite una vez más el respectivo criterio técnico mediante Oficio DDCU-101-2021 de fecha 21 de mayo del 2021, elaborado por el presente servidor, además del Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández, coordinador de la Unidad de Control Constructivo y el Ing. David Quirós Aguilar e Ing. Esteban Gutiérrez Solís, de la Unidad de Topografía; de acuerdo a lo requerido mediante Oficio DAM-0473-2021; criterio que es exactamente igual al criterio externado mediante Oficio DDCU-090-2021, en el cual fue clara la posición de los consultados en cuanto a la **correcta tramitología que debe cumplir el proyecto urbanístico** conocido como Valle del Roble, razón por la cual no se emitiría ningún visado hasta tanto no se cumpliera con los requisitos establecidos por la Ley de Planificación Urbana y demás legislación aplicada en materia urbana.

j) Se remite Oficio DAM-0577-2021 de fecha 01 de junio del año 2021, por parte de la Alcaldía Municipal, dirigido al presente servidor, así como al Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández, coordinador de la Unidad de Control Constructivo y al Ing. David Quirós Aguilar e Ing. Esteban Gutiérrez Solís, de la Unidad de Topografía; mediante el cual se indica que **se remite para conocimiento y se proceda según corresponda, el CONVENIO para el otorgamiento de Garantía por construcción de obras de infraestructura, equipamiento y entrega de áreas públicas, correspondientes al proyecto urbanístico Valle del Roble, Astúa Pirie (Cariari)**, entre la Municipalidad de Pococí, José Alberto Castillo Calvo y Guzmán y Compañía.

k) El CONVENIO remitido por la Alcaldía consiste en un acuerdo para el otorgamiento de garantía por obras de infraestructura y entrega de áreas destinadas a parques y facilidades comunales en Proyecto **URBANISTICO VALLE DEL ROBLE, ASTUA PIRIE** ubicado en Cariari, Pococí;

Página 33 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°38

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



firmado por parte del Alcalde Municipal, Lic. Manuel Hernández Rivera, el Inversionista, José Alberto Castillo Calvo y el Desarrollador, Alberto Guzmán Cordero (Constructora Guzmán y Compañía), según lo indicado como "carta de entendimiento" por parte del Concejo Municipal mediante Oficio **SMP-622-2021 del 30 de abril del 2021**, mismo que hace alusión al Acuerdo N°677, Acta N°33, Artículo I, Sesión N°33 Ordinaria de fecha 29 de abril del año 2021, mediante el cual **se acordó la "aprobación" de una serie de visados de planos de agrimensura**. Según se indicaba en el mismo, el presente documento fue sometido a revisión y aprobación por parte de la Unidad de Servicios Jurídicos Internos.

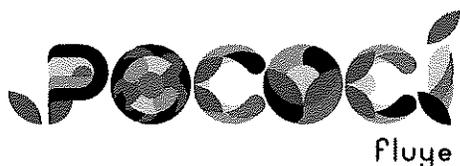
Dicho convenio, de fecha 31 de mayo del año 2021, indicaba que el desarrollador **debía iniciar inmediatamente con los trámites de aprobación de los planos constructivos por parte de las diferentes instituciones**, dentro de las cuales se destacan el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Costarricense de Electricidad, Ministerio de Salud, Cuerpo Benemérito de Bomberos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental, entre otros; para lo cual se otorgó un plazo de 3 meses.

Además, se indica que las obras de infraestructura deberán serán construidas por la empresa desarrolladora, cumpliendo en la ejecución de tales procesos constructivos, con las normas de calidad y seguridad establecidas por el ordenamiento jurídico en general y con las directrices generadas por cada una de las instituciones (planos constructivos aprobados), razón por la cual, previo a dicha aprobación y la emisión de la licencia municipal de construcción, **NO existe ninguna autorización del Municipio (en este caso de Área de Planificación y Desarrollo Urbano) para la ejecución de ningún tipo de obras de infraestructura.**

Dentro del CONVENIO remitido por la Alcaldía, se establece el compromiso municipal de visar los 82 planos de agrimensura, de los cuales 72 son de uso residencial, indicando que no se otorgará ningún tipo de permiso de construcción para viviendas hasta que se cumpla con lo indicado en dicho convenio, en cuanto a la **aprobación, construcción y recepción de la TOTALIDAD de las obras de infraestructura y equipamiento.**

Página 34 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°39

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



l) En razón de lo anterior, la Unidad de Topografía emite el **Oficio UTOP-MPL-199-2021** de fecha 02 de junio del año 2021, por parte del Ing. David Quirós Aguilar y el Ing. Esteban Gutiérrez Solís, mediante el cual externa su posición respecto a los visados solicitados para el proyecto urbanístico Valle del Roble, para lo cual aclaran que a pesar de los múltiples oficios e informes emitidos por esa Unidad o en coordinación con el Departamento de Desarrollo y Control Urbano (Oficio DDCU-262-2020, Oficio DDCU-090-2021, Oficio DDCU-101-2021 y Oficio UTOP-MPL-092-2021), tanto la Alcaldía Municipal como del Concejo Municipal de Pococí, no tomaron en cuenta dichos documentos.

Por lo anterior, se acogen a lo establecido en el Oficio DAM-0577-2021 dejando más que clara la **oposición de los topógrafos municipales al respecto**, incluyendo el compromiso indicado mediante CONVENIO DAM-CO-001-2021. Además, señalan que en vista de todo lo anterior, y bajo el principio de obediencia (según la Ley General de Administración Pública, artículos 107 y 108) procederán a otorgar los visados municipales de los planos en cuestión según corresponda.

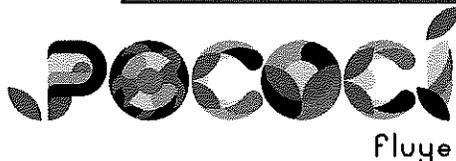
m) Se emite Oficio APDU-027-2022, de fecha 10 de febrero del año 2022, por parte de la presente Área de Planificación y Desarrollo Urbano (anteriormente denominado Dpto. de Desarrollo y Control Urbano) dirigido al Lic. Manuel Hernández Rivera, Alcalde Municipal, y a la Secretaría del Concejo Municipal; haciendo alusión al CONVENIO e indicando que **a la fecha no se han presentado los planos constructivos aprobados por las diferentes Instituciones involucradas**, ni mucho menos cuenta el proyecto con la licencia municipal de construcción, razón por la cual el Municipio no ha generado ningún tipo de autorización para el inicio de las obras de infraestructura.

Además, se enumeran la cantidad considerable de actividades constructivas que se observaron en el área del proyecto durante la inspección, las cuales son:

- ✓ Movimientos de tierra a escala
- ✓ Acondicionamiento de la superficie de rodamiento
- ✓ Construcción de la red de agua potable, lo cual incluye la tubería, válvulas, previstas, hidrantes y demás elementos no expuestos a la vista

Página 35 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°40

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



- ✓ Construcción de la red de alcantarillado sanitario, incluyendo previstas, pozos, tubería y demás elementos no expuestos a la vista
- ✓ Construcción de la red de alcantarillado pluvial, lo cual incluye tubería, pozos, tragantes, cabezales y demás elementos no expuestos a la vista
- ✓ Sistema de electrificación y alumbrado público
- ✓ Lagunas de retención de aguas pluviales
- ✓ Planta de tratamiento de aguas residuales

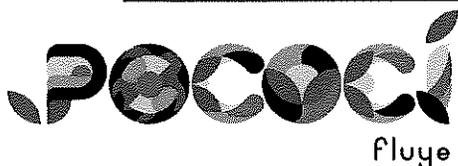
Por lo tanto, se dejó en evidencia la preocupación del presente servidor de que un **proyecto de tales magnitudes se desarrolle sin los permisos municipales respectivos, lo cual requiere de un proceso de aprobación previa de los diseños por parte de instituciones**, incumpliendo la legislación en materia urbana aplicable, así como lo comunicado mediante Oficio DAM-0577-2021 de fecha 01 de junio del 2021, el cual hace referencia al CONVENIO. Además, se solicitó someter a consideración y revisión de la Dirección Jurídica Municipal dichos incumplimientos, con el objetivo de dar seguimiento al proceso.

n) Mediante Oficio APDU-031-2022 de fecha 18 de febrero del 2022, dirigido al Ing. Jean Carlo Ruiz Hernández, coordinador del Proceso de Control Constructivo, se solicita dar seguimiento al Oficio APDU-027-2022, indicándole que el proyecto "Valle del Roble", **no cuenta con licencia municipal de construcción** para las obras de infraestructura desarrolladas en ese terreno.

Por lo tanto, y en apego a lo indicado en el Oficio APDU-027-2022, y de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones, **se solicitó proceder con la clausura de las labores constructivas** realizadas en el terreno descrito, las cuales constituyen a obras de infraestructura de carácter urbano sin licencia municipal de construcción. Dicha clausura quedó evidenciada mediante Acta de Notificación N° 0527, y el Oficio DPCC-036-2022 de fecha 02 de marzo del año 2022.

Página 36 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°41

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



Se adjunta copia de la siguiente documentación

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| a) Oficio SMP-2222-2020 | jj) Oficio DDCU-101-2021 |
| b) Oficio DDCU-262-2020 | k) Oficio DAM-0577-2021 |
| c) Oficio UTGVM-1170-2020 | ll) Convenio DAM-CO-0001-2021 |
| d) Oficio SMP-2231-2020 | m) Oficio UTOP-MPL-199-2021 |
| e) Oficio SMP-622-2021 | n) Oficio APDU-027-2022 |
| f) Oficio DDCU-090-2021 | o) Oficio APDU-031-2022 |
| g) DAM-0423-2021 | p) Acta Notificación N°0527 |
| h) Oficio SMP-772-2021 | q) Oficio DPCC-036-2022 |
| i) Oficio DAM-0473-2021 | |

Sin más por el momento, se despide,

HENRY BRYAN Firmado digitalmente
por HENRY BRYAN
MADRIGAL CALVO
(FIRMA)
Fecha: 2022.03.21
14:58:43 -06'00'
MADRIGAL
CALVO
(FIRMA)

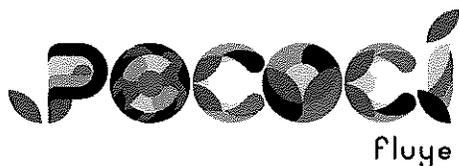
Ing. Henry Madrigal Calvo
Coord. Área de Planificación y Desarrollo Urbano

CC.: Archivo

Lic. Manuel Hernández Rivera – Alcalde Municipal
Secretaría – Concejo Municipal Pococí
Licda. Grace Chinchilla Villegas, Maff – Auditoría Interna
Ing. José Matarrita Cortés – Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
Ing. Alejandro Rodríguez Vindas – Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
Arq. Kathy Borges Umaña – Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
Dra. Yorlenny Molina Retana – Ministerio de Salud
Ing. Yarithna Taylor Sagot – Ministerio de Salud
Arq. Erika Lutz Cruz – Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
Alberto Guzmán Cordero – Desarrollador
Ing. Jose Alberto Castillo Calvo – Inversionista

Página 37 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°42

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@muni.pococi.go.cr

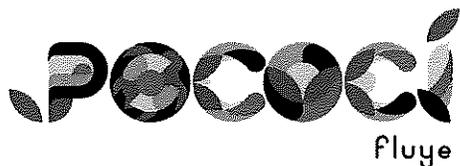


ANEXOS

Figura 1.- Inspección de Obras de Infraestructura – Proyecto Astúa Pirie



Fuente: Área de Planificación y Desarrollo Urbano (Noviembre, 2021)





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°43

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



Municipalidad de Pococi
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigal@municipococi.go.cr



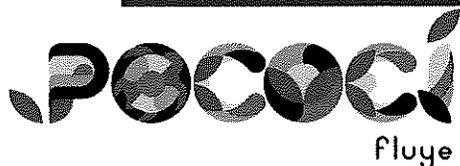
Figura 2.- Inspección de Obras de Infraestructura – Proyecto Aslúa Pirie



Fuente: Área de Planificación y Desarrollo Urbano (Noviembre, 2021)

Página 39 de 40

Sitio Web: municipococi.go.cr / Facebook: @MunicipalidadDePococi



Sitio Web: municipococi.go.cr
Facebook: @MunicipalidadDePococi



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°44

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022



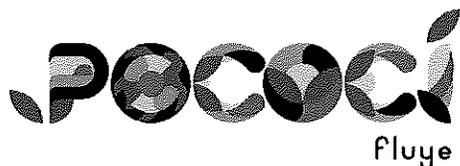
Municipalidad de Pococí
Área de Planificación y Desarrollo Urbano
Teléfono: 2713-6573
henry.madrigoal@municipococi.go.cr



Figura 3.- Inspección de Obras de Infraestructura – Proyecto Astúa Pirie



Fuente: Área de Planificación y Desarrollo Urbano (Noviembre, 2021)





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°45

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

Comenta que se había hecho una gira al sitio para ver el desfogue de agua en el cual estuvo presente el Ing. Henry Madrigal, de ahí nació una carta de entendimiento que firman señores del proyecto el Roble y una carta que firma la administración.

Le recuerda además al ingeniero que, lo visitó en la oficina para preguntarle sobre el proyecto y cuando le contestó que no andaba bien el proyecto, él le dijo que, de ser así, se apartaría de ese proyecto y es lo que ha hecho, puesto que el proyecto se va a apoyar únicamente si está bien hecho.

Ing. Henry Madrigal Calvo. Área de Planificación y Desarrollo Urbano.

Continúa explicando el informe y hace referencia a que la visita realizada se dio por atender a una solicitud tanto del Concejo como de la Alcaldía y se fue a corroborar el desfogue de aguas en las que, el proyecto en mención no reunía las condiciones, además se habían realizado ya varias visitas al mismo, sin embargo, desde el 2020 se había hecho saber sobre las anomalías del proyecto. Continúa explicando ampliamente.

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

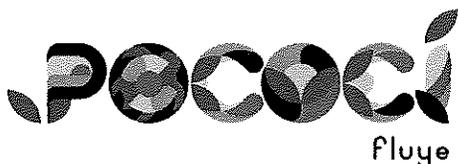
Consulta al Ing. Henry Madrigal quienes firman esa carta de entendimiento.

Ing. Henry Madrigal Calvo. Área de Planificación y Desarrollo Urbano.

Indica que al final se le cambió el nombre de carta de entendimiento a CONVENIO, está firmado por el señor Alcalde, el inversionista Jose Alberto Castillo Calvo y el desarrollador que es Alberto Guzmán Cordero. (continúa explicando el contenido del informe y el desarrollo de los hechos).

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

Consulta al Ing. Henry Madrigal, ¿Por qué usted, cuando se presentó la carta de entendimiento que se presentó como Convenio, por qué razón usted no se manifestó a ese documento?. Porque no me acuerdo de que usted haya hecho un comentario de oposición a ese convenio.





MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°46

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

La otra pregunta a don Henry: Cuando usted dice que nos va a recurrir, lógicamente nos va a recurrir a los regidores que votamos, pero, además de los regidores, ¿a quién más va a recurrir usted?

Ing. Henry Madrigal Calvo. Área de Planificación y Desarrollo Urbano.

Para el primero punto contesta que primero va por el convenio, que aún no ha llegado a la parte del tema de la emisión de los visados y el documento que se hizo a la Alcaldía con respecto a la oposición para tales visados.

Con respecto a "Recurrir" indica que no ha utilizado esa palabra, ya que, en este caso, la visita técnica que se solicitó a las instituciones tanto al AyA como al Ministerio de Salud será el día de mañana y es para regularizar el proyecto y para esto cada una de las instituciones tiene que emitir su propio criterio.

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

Recientemente en Pococí se aprobó un proyecto de señor Mauricio Castillo, ¿ese proyecto cumplió con todo?, en vista de que aquí nunca vino a debate.

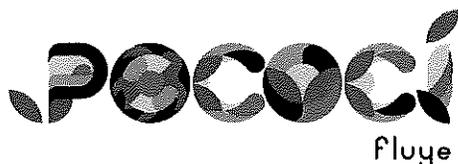
Reg. Yaslyn Morales Grajal.

Llama al Orden al presidente ya que se está saliendo del tema ya que se está tratando un punto único y pedirle informe a don Henry para ese proyecto es incumplir el punto único, que se haga otra sesión que venga y explique porque todos quieren saber sobre ese proyecto.

Ing. Henry Madrigal Calvo. Área de Planificación y Desarrollo Urbano.

DDCU-198-2021 se envió el informe con relación al proyecto en consulta, cumpliendo todos los requisitos.

Con relación al proyecto el Roble, comenta que la visita es mañana y la idea es que, los que no conocen el proyecto que lo conozcan, ver qué hay en campo y que cada institución se pronuncie y se pueda poner a derecho el proyecto corrigiendo lo que se tenga que corregir para establecer prácticamente un manual de procedimientos para que el proyecto se regularice.





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°47

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

Reg. Randall Torres Barrientos.

Consulta que, de quien es la potestad para la declaratoria de calles públicas, si es del Concejo Municipal o del departamento que dirige el ingeniero Henry Madrigal en vista de que, anteriormente hizo mención que el departamento fue irrespetado, entonces, si la potestad era del Concejo Municipal no puede haber un irrespeto porque es el que tiene la autoridad para poder hacerlo.

La segunda pregunta: con respecto a la carta de entendimiento o también llamado convenio, que es un acuerdo entre partes. ¿Para usted que le merece, que eso es anómalo, o está a derecho la figura que se ha utilizado por la administración para llevar a un buen término este proyecto?

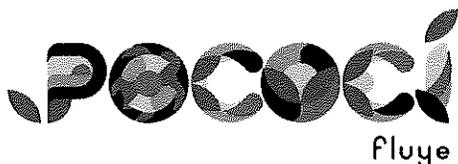
Recordando que un convenio es un acuerdo de voluntades entonces, ahí usted indicó claramente que existían una serie de cláusulas contractuales que en este caso era responsabilidad también de la Municipalidad o del departamento que usted dirige de verificar que se estuvieran cumpliendo.

Me parece que usted en algún momento lo señaló como anómalo o si fue que entendí mal que me aclare, pues en mi concepto no es anómalo puesto que en la Administración Pública es muy común.

Ing. Henry Madrigal Calvo. Área de Planificación y Desarrollo Urbano.

Responde a las consultas del regidor Randall Torres indicando que, dentro del tema de las declaratorias de calles se hizo consultas al departamento legal respecto a este tema, hay muchos pronunciamientos y se establecen también los momentos en los cuales se puede declarar calles públicas y bajo qué condiciones. Eso se le hizo saber al Concejo Municipal desde 2020, 2021 también y existen varios dictámenes de la procuraduría donde indican cuál es el criterio en este tema, a nivel de la Municipalidad también se han hecho las consultas ya que es un tema que de alguna u otra manera ha generado trabajo y el Lic. Christian Cordoba emitió un criterio desde el 26 de mayo del 2020, el informe jurídico es el IJ-23-MAY-2020. En el cual se habla de la potestad del Concejo Municipal sobre declarar calles públicas.

Con respecto a la figura de la carta de entendimiento si es correcto o no, nosotros siendo técnicos sabemos cuál es el debido proceso para las urbanizaciones y es





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°48

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

que, desde que se hace la solicitud de declaratoria de calle pública viene con un diseño de urbanización.

Si el Concejo planteó la figura de una carta de entendimiento y que al fin y al cabo quien la firmó fue el Alcalde Municipal, esta carta indicamos que fuera revisada por el departamento Legal si era viable o no, puesto que, nosotros conocemos a nivel técnico que la única garantía por obras faltantes que permite la ley de planificación urbana es cuando el proyecto ya ha sido aprobado y se ha construido el 75% del proyecto y que ninguna obra faltante pueda ser una obra de carácter primario. Explica ampliamente.

Reg. Yaslyn Morales Grajal.

Le indica a don Henry que ella sí lee los informes que envía Henry al Concejo, sin embargo, en el oficio que envía sobre calles públicas el mismo no dice "Sí" o "No", no fue clara la posición sobre, si se podía o no se podía hacer la calle pública, sin embargo, es responsabilidad de Concejo votar o no votar y el informe no se logra entender con claridad, por lo que solicita se le aclare, si el Concejo Municipal incumplió al votar positiva la calle pública con relación al informe técnico.

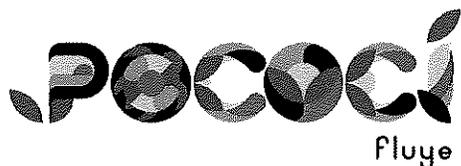
Aunado a lo anterior insta a que ese tipo de informes sean revisados y leídos con anterioridad y que se solicite la presencia de la Auditora.

Ing. Henry Madrigal Calvo. Área de Planificación y Desarrollo Urbano.

Llama la atención que el Concejo Municipal en el 2020 solicitaron al departamento un informe sobre la declaratoria de las calles públicas, se hizo una denuncia sobre todas las anomalías que se cumple con respecto a ese tema y los problemas que generan en muchos de los casos y nuevamente en el 2021 le solicitan lo mismo y se les informó de la situación del proyecto el cual debe cumplir con la aprobación de todas las instituciones, pero si gustan que les ponga en negrita que se recomienda o no se recomienda con mucho gusto lo hará sin embargo se puso en negrita la palabra "Conclusión".

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

Solicita al Ing. Henry Madrigal que sea claro y conciso a la hora de emitir los informes y le indique al Concejo si se puede hacer o no se puede hacer.





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°49

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

Reg. Jonnathan García Chévez.

Saluda, agradece a don Henry la explicación en orden cronológico el cual permite darse una idea de los hechos ocurridos y solicita al Ingeniero que en informes posteriores pueda indicar: "Si es viable o no", "Si se puede aprobar o no". Ya que el tecnicismo que se utiliza es un poco confuso para ellos y para muchas personas en vista de que no son técnicos. Explica ampliamente.

Reg. Randall Torres Barrientos.

Solicita que quede constando en el acta que, en sí la Administración Pública opera bajo el principio de buena fe, nosotros esperamos de buena fe y eso yo lo quiero dejar constando en actas ya que trata de un inversionista, un desarrollador ya de experiencia desarrollando proyectos.

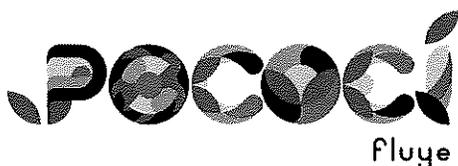
Para nadie es un secreto que, don Alberto Castillo, una persona que ha llevado el desarrollo de este cantón y de todo el país de una forma significativa y quiero dejarlo constando en actas porque a veces cuando te dicen las cosas pareciera que se hizo algo que no está dentro del marco de la legalidad.

Lo segundo, decirle a don Henry que, él mencionó que la Ley General de Administración pública habla del principio de obediencia que por eso se visaron los planos, pero también la misma ley dice que hay un principio de desobediencia cuando existe algún aspecto que no esté conforme con el ordenamiento jurídico. Entonces tampoco es que este yo voy a aprobar o voy a visar todo lo que me llegue porque viene de mis superiores, entonces eso sí lo quiero dejar claro.

Reg. Ovidio Vives Castro.

Saluda, indica que el Ing. Henry Madrigal ha puesto muy claro el panorama del proyecto, pero siempre se ha operado de buena fe y que, con relación al mismo, como un par de veces se reunió con el señor Alberto Guzmán y se fueron a ver los avances.

Si hay que enmendar algo, solicita a don Henry que les recomiende que hacer, también el Concejo tiene la última palabra y muchas veces toman la decisión pues muchas veces vienen los criterios del ingeniero y no saben porque no dicen "sí recomienda o no recomienda". De manera que solicita que los criterios técnicos digan que procede y explique las razones por las cuales procede o bien, si no procede que explique el por qué no procede.





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°50

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

Reg. Alfredo Calderón Alfaro.

Saluda, comenta hace 20 años conoce a don Alberto Castillo el cual ha generado mucho empleo, que es una persona honesta, transparente y que está haciendo frente a esta situación que se está dando y que el Concejo Municipal está aquí para subsanar estos problemas que se dan por el bien del cantón y no solo del cantón sino, para esas familias que anhelan una vivienda digna.

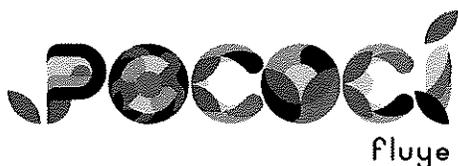
Ing. Henry Madrigal Calvo Área de Planificación y Desarrollo Urbano.

Concluye sobre lo que indicó Yaslyn con respecto a la escritura de los informes, lo que pasa es que, si él hace un un informe muy escueto indicando nada más que no se puede, van a decir que es un criterio antojadizo y si pone un informe técnico en el cual pone el respaldo por el cual dice que no se puede se vuelve un poco extenso. Entonces lo que puso en las conclusiones que se trata de una urbanización y que debe cumplir con la aprobación de todas las instituciones. Pero la posición del departamento siempre fue muy clara y en esto es bueno la posición de don Jose Alberto Castillo que es el inversionista del proyecto ya que lo que se busca es una solución para este proyecto y si, dentro de las observaciones que hagan las instituciones se puede salvar el proyecto ese es el objetivo principal aunque, las cláusulas claramente las incumplió en este caso el que fungía como desarrollador, pero la idea es regularizar el proyecto de acuerdo a las pautas que dicten las instituciones.

Con relación a la estructura de los informes, en la conclusión indicará de forma más clara.

Sobre el proyecto en sí, lo que se debe hacer es la visita técnica, que cada institución se pronuncie, se tramitan los planos constructivos y ver a nivel de campo que se puede rescatar y que no y cuales son las acciones para poder continuar con el proyecto.

Con relación al señor Don Alberto, tiene una posición de sacar adelante el proyecto de manera que, la visita de mañana es muy importante y de lo que salga de ahí, dependerá la posición del inversionista y el desarrollador y la idea es que el proyecto se culmine.





MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°51

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

Le indica al Ing. Henry Madrigal que va a seguir apoyando los criterios de él, porque la idea es no meterse en un problema y como funcionario grande confianza que don Manuel tiene, debe de arrimarse a don Manuel cuando sienta que le estén secuestrando el departamento porque tiene toda la razón, ustedes son profesionales en esa materia.

Reg. Yaslyn Morales Grajal.

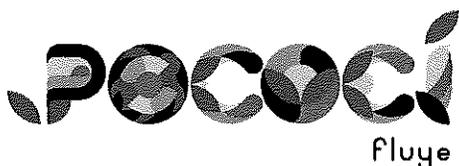
Quiero que conste en actas que en el oficio de deseo DDCU-101-2021 el señor Henry Madrigal dice lo siguiente:

"En caso de valorar la posibilidad de generar una garantía por obras faltantes para un proyecto que se encuentran las condiciones actuales contrario lo establecido en la ley de planificación urbana recomendamos al Concejo Municipal de Pococí que someta dicha propuesta a consulta jurídica debido a las repercusiones legales que se puedan generar"

Es de ahí que yo quiero que reflexionemos y este tipo de cosas las leamos porque aquí venía la recomendación, que antes de dar una aprobación positiva deberíamos tener una consulta jurídica y por la premura del cierre del año, no se fue a consulta jurídica y no obtuvo criterio técnico. Por esa razón es que esta servidora votó en contra porque yo sí tuve la oportunidad leer este oficio. Entonces eso nada más que conste ahí para que un futuro hagamos una lectura amplia, aunque sea aburrida gracias.

Ing. Jorge Madrigal Acueductos y Alcantarillados.

Saluda, comenta que él se va a referir a unas generalidades y después va a pedir a los compañeros ingeniero Rodríguez y el ingeniero Matarrita que se refieran a unos temas específicos sobre el proyecto, porque hay que aprovechar esta oportunidad para tratar unos temas que sean en primer lugar, para aclarar la información respecto al proyecto, pero que además sirvan como antecedente porque esto no se acaba aquí, van a seguir apareciendo proyectos y entonces es muy importante que como Concejo Municipal tenga una información general.





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°52

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

En primer lugar, establece que, cuando se gestionan cosas como estas, ya se genera un problema pues al segregar empiezan a decirle a la gente que vaya a la Municipalidad a pedir el permiso de construcción de forma individual y después, la Municipalidad tiene una presión de los ciudadanos de forma individual por un trámite que el desarrollador dejó de hacer y que todos sabían que tenía que hacer.

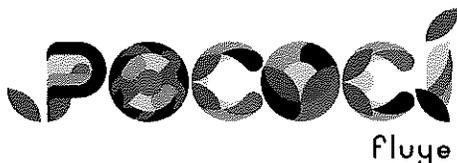
Entonces, replicar un modelo de gestión que está equivocado puede conducir a un tema caótico y esto ocurre en muchas municipalidades del país y eso tiene que ser regulado porque no se pueden tomar acciones en contra de la ley ya que la Administración Pública se rige por el principio de que, se puede hacer todo lo que esté autorizado, la administración privada se rige, por el contrario, puede hacer todo lo que no esté prohibido.

La autorización de este tipo de gestiones no debe ser, debe cumplir todos los requisitos, este régimen de legalidad implica además que participan otras instancias como entes financiadores que empiezan a generar sobre la Municipalidad y sobre las instituciones del estado como el Ministerio de salud, una presión impropia y entonces, alguien es el malo de la película, porque dicen que era para ayudar, cuando en realidad la gestión está más que demostrada que aquellas urbanizaciones que hacen las cosas en orden y las aplican bien, hacen sus urbanizaciones en menor tiempo, pero además quedan mejor hechas. Explica ampliamente.

Los empleados públicos son los llamados a vigilar que las obras se hagan bien para que las personas tengan buenas condiciones de vida en sus hogares, entonces hay una responsabilidad social importante en esto.

El otro tema este es que, esa individualización se hace fundamentalmente por una razón, este tema de generar segregación de lotes con apertura de calle pública lleva un objetivo que es: **Saltarse todo el trámite que existe en la legislación costarricense para hacer urbanizaciones.**

Entonces debemos cuestionarnos si somos parte del problema o parte de la solución porque esos problemas luego se trasladan a la Municipalidad la apertura de calle pública debería de venir con el establecimiento de los servicios, acera, cordón y caño, pluviales, el asfaltado, todas estas cosas luego se lo vienen a pedir a la Municipalidad cuando en realidad debió haberlo hecho desarrollador.





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°53

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

Por otra parte, ya ellos plantean que van a poner un equipo de bombeo, cómo van a poner un equipo de bombeo, ese equipo de bombeo luego va a tener que pagar tarifa, esa tarifa la van a tener que pagar los ciudadanos que viven en esa urbanización, porque el urbanizador no construyó según había dicho.

Este desarrollo urbanístico tiene diferentes etapas y todo aquello que se hizo frente a calle pública es parte del mismo desarrollo, aunque se haya segregado y se le hayan puesto diferentes nombres y apellidos son hermanos, son la misma cosa y el compromiso es, de parte de las autoridades de vivienda este país y del desarrollador, que todo tiene que terminar en una planta de tratamiento.

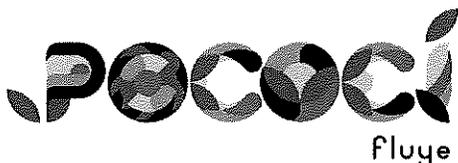
Estas son cosas este de forma general que estoy tratando de enfocar para hacer la mediación entre el informe que presentó el Ingeniero Municipal y lo que sigue, y lo que sigue es: una información para que ustedes vean realmente como está ese proyecto. Si seguimos bajo este esquema de desarrollo lo que estamos haciendo es un desarrollo caótico en el cantón y debemos ayudar, pero en la ruta de la legalidad y comprendo que no hay un ánimo de hacer las cosas mal, pero si alguien le dice a usted que esto está mal, que esto está mal y que diferentes informes lo han dicho que está mal y se siguen haciendo las cosas es que ya quería hacerlo, si dos informes de ingeniería Municipal lo dijeron, si además informes del Ministerio de salud lo ha dicho si el AyA lo ha dicho, es por algo, esa urbanización ni siquiera tiene planos aprobados entonces, no podemos pensar en otras etapas del proyecto hasta tanto no cumpla los requisitos básicos que la normativa de las urbanizaciones exige. Aquella normativa que el desarrollador se quiso saltar. Explica ampliamente. Finaliza diciendo que, todo lo dicho en esos informes, son parte de los expedientes institucionales y para dar detalles técnicos del proyecto solicito la participación del ing. Alejandro Rodríguez.

Ing. Alejandro Rodríguez Vindas Especialista en aguas residuales del AyA.

Saluda, explica que, es muy importante ver los antecedentes que han ocasionado lo que se tiene actualmente porque no solo están en juego las familias que van a tener casa sino, quienes ya la tienen.

Explica la primera parte del proyecto:

Primera Etapa: Los desarrolladores lo tramitaron por partes, tramitan el agua potable, luego no tramitan el pluvial, los sistemas los hacen como un tratamiento





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°54

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

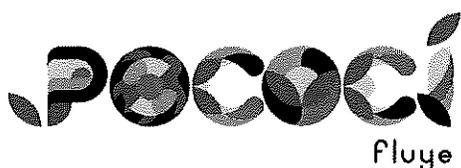
individual y el proyecto en su primera etapa se tramitó como 36 viviendas individuales con sistema de tanque séptico y biojardineras para cada uno y a nosotros esto no nos gusta porque de alguna forma se traslada la operación el mantenimiento de esas unidades a cada uno de las personas que habitan la vivienda y todos los proyectos en general que, dejan que la gente sean los encargados de darle mantenimiento a un sistema tratamiento pequeño tienen problemas a los 2 o 3 años porque la gente no tiene posibilidades de darle mantenimiento a eso.

Entonces se da un traslado de recursos de la parte privada del desarrollador que tuvo que dejar esas conexiones previstas y no trasladar el problema de operación y mantenimiento del sistema a la gente más pobre, sino que el estado velara porque ese tratamiento y esa operación y mantenimiento de los sistemas lo dé el estado o lo del desarrollador.

En esta primera etapa de las 36 viviendas ellos hicieron lo mismo, hicieron los catastros individuales de las 36 propiedades y al momento de revisar el proyecto otra vez, todo estaba construido. Entonces yo pasé meses yendo a legalizar un proyecto ya construido, con la gente llamándome y 36 familias diciéndome que yo era el que estaba oponiéndome a que ellos tengan su casita, y entonces esto se volvió un problema entre las instituciones y la gente y el desarrollador lo que hacía era, no hacer su trabajo sino que le usó esa condición entonces, para poder aprobar el proyecto primera etapa, tuvimos que ir el Ministerio de salud, la Municipalidad y el AyA y llegar a un compromiso por parte desarrollador que es que, estas viviendas individuales al final van a ser conectadas a una planta de tratamiento donde todo el costo del tratamiento de esas cajas lo brinde el desarrollador en primera instancia y luego AyA.

El proyecto para poder aprobar su primera etapa tuvo que presentar planos en APC de todas las obras, alcantarillado pluvial lo tuvimos que revisar, cordón caño, hidrantes, potable y alcantarillado sanitario y con el compromiso incluso por escrito en una nota del 2021 al Ministerio de salud por parte de Francini Castillo, donde ellos tienen que conectar a la gente de la primera etapa.

¿Por qué es importante ver este antecedente? Primero, porque yo no entiendo cuál es la idea de ahorrar trámites porque ya ellos vivieron un Calvario en la primera etapa igual que nosotros, duramos más o menos 2 meses diciéndoles errores constructivos que ellos tenían que corregir y los corrigieron, algunos no tan bien porque ya cuando está construido es más difícil y la presión de la gente fue





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°55

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

algo muy serio y por eso se aprobaron cosas que si uno tuviera que aprobarlas en limpio lo tendría que pensar.

Sin embargo, se regularizo el proyecto, se tramitó como un proyecto urbanístico y el compromiso de conectar las viviendas actuales a la planta de tratamiento.

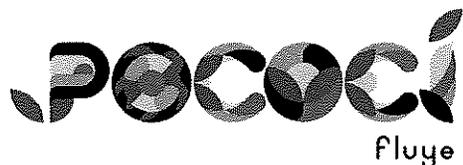
Entonces, actualmente de la primera etapa, hay un alcantarillado sanitario que va hacia atrás de las casas, corre por todo el terreno y llega a conectarse a la futura planta, hoy las aguas residuales tratadas de la primera etapa están cayendo ahí, por eso es por lo que es muy importante que el desarrollador tome conciencia de eso para que cumpla el compromiso adquirido.

Segundo, este proyecto tiene hace 10 años disponibilidad de agua incluso algunas para más de 300 lotes y cuando nosotros tenemos un cantón donde hay poca agua, ¿cómo es que una persona o un desarrollador que no hace las cosas bien tiene guardados 300 lotes porque renueva el trámite, y renueva el trámite? Entonces si esto se hubiera hecho bien, imagínate han pasado prácticamente 10 años y seguimos todavía con problemas en Astúa Pirie, cuando si nos hubiéramos juntado Municipalidad, AyA y todas las instituciones y lo hubieran hecho bien, posiblemente esas 300 casas ya estuvieran hechas.

Actualmente, con lo de adentro, para el AyA, es un proyecto de 270 viviendas y así fue presentado por ellos. Lo que hizo la Municipalidad de hacer la calle pública, no cumple con lo que dice el INVU, que es que la apertura de calles requiere su autorización el visado el INVU.

Que los sistemas cuando ya se reciben por parte de la Municipalidad la calle ya tenga recibido por nosotros el alcantarillado sanitario y pluvial, ya esté revisado firmado los encamados del potable, los hidrantes revisados, así es como se debió haber hecho el proyecto para garantizarle a la gente cuando llega y después de eso fraccionar las propiedades y entonces cuando usted llega y le fracciona a la gente ya el Estado le garantiza que su agua residual que ese día que abre el tubo está funcionando bien, que si tiene un incendio funcionan bien los hidrantes y si ustedes lo ven es como una novela en segunda parte de lo que nos pasó en la primera porque, yo no entiendo realmente ¿dónde está el negocio? Porque, ni ganan ellos, ni ganamos nosotros, ni gana la gente, ni gana nadie.

Tercer Punto: Ahorita los planos de la segunda etapa lo 72 planos que presentaron volvieron a hacer lo mismo, presentaron el proyecto como etapas, lo presentaron





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°56

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

otra vez la misma estrategia, el agua potable por un lado, las obras complementarias por otro y actualmente las instituciones rechazaron los planos y le están diciendo al desarrollador otra vez: "Mire, usted no presente este proyecto por etapas, debe presentar su proyecto completo, presente el proyecto como un desarrollo urbanístico donde usted tiene que construir el alcantarillado pluvial, el sanitario, el potable, los hidrantes y cumplir con todo el proyecto urbanístico, pero antes de eso tiene que aprobar los planos" entonces la visita que vamos hacer mañana nosotros Dios quiera, es solo para ver qué es lo que hay, porque realmente el único responsable que tiene que salir del enredo es el profesional responsable del desarrollador. Y lo que pueda hacer la Municipalidad y el AyA no depende de nosotros, depende del ingeniero responsable de la empresa en presentar los planos, ponerlos a derecho para luego ir a revisar, pedirles a ellos que abran las tuberías, verificar los encamados, verificar que las pendientes se pusieron bien, que esté limpio, que no tenga infiltración y empezar en un proceso de estire y encoge, esperando que ellos primero cumplan los planos aprobados. Explica ampliamente.

Finaliza diciendo la visita que se realizará es una simple constatación en sitio y ver cómo ponen en orden un proyecto que sigue mal. Además, que el costo de estas reparaciones adicionales que salen habrá que preguntarse quien lo hace, porque si eso lo compra el Banhvi serían recursos de todos los que se van a ir en las cosas que no cumplen.

Además, existe un problema adicional, el desarrollador pidió disponibilidades individuales de cada lote, luego de esto lo que sigue es, individualizar las propiedades y nuevamente llegaría a pasar lo que pasó en la primera etapa.

La Municipalidad lo que puede hacer es, tratar de que el señor legalice y que no logre, individualizar los lotes y que no tengan propietarios individuales, por eso el AyA cuando vio esto hizo el oficio como una alerta porque ya pasó en la primera etapa solo que ya conocen la forma tan irregular de este desarrollador de hacer las cosas.

En la visita se va a verificar que el proyecto cumpla la normativa y se espera contar con la Municipalidad para que no se individualicen los lotes, que no se vendan a diferentes propietarios, AyA no va a dar las disponibilidades individuales del proyecto hasta que se legalice y la legalización pasa por un profesional responsable que en este momento es por parte de la empresa, esperando que lo que se haya construido se apegue a las normas adecuadas y nuevamente se



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°57

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

vuelve a revisar un proyecto construido pero se va a cumplir la normativa como es el deber. Explica ampliamente.

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

Yo creo que, mañana con la visita al campo es importante que estas autoridades del AyA nos den un informe detallado de todo y que junto con la Administración a como hemos venido haciendo un gran trabajo en este cantón, que nos empinemos a hacer las mejoras en el proyecto que haya que hacer porque nuestra gente humilde necesita esa vivienda, pero la necesita en buen estado.

Reg. Reinaldo Benavides Vargas.

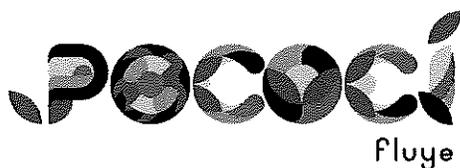
No puedo quedarme callado porque si no el pueblo nos reclama, el señor ingeniero que habló ahorita dice que en este cantón no hay agua, lo que no ha habido es inversión por parte de acueductos, aquí lo que sobra es agua señores de acueductos, lo que ha sucedido es que, a lo largo del tiempo, acueductos no ha invertido lo que tiene que invertir en este cantón Muchas gracias.

Reg. Supl. Rosbill Arguello Badilla.

Con todo el respeto del mundo y mesurado, haciendo la pausa y respirando, debo manifestar también porque en reiteradas ocasiones usted como presidente le indica al pueblo que es acueductos y alcantarillados el que no quiere, que es el jefe de la oficina de Guápiles, que son los señores de la Regional, usted en distintas ocasiones así lo manifiesta, crea un enojo en la población y hoy por lo que estoy escuchando señor Presidente, claramente no son ellos los que niegan, es porque la ley no lo aprueba, como se quieren hacer las cosas.

¿Cómo es posible ya para finalizar, que se le tenga que decir a un profesional, yo como político, como regidor, que tengo que decirle y con el respeto de todos, que me escriba en un reglón si digo sí o digo no?,. Lo que yo creo que está pasando es que usted se apresura señor presidente, a querer terminar las sesiones en media hora y no lee los documentos.

Recuerdo la norma indica: "Lectura discusión y aprobación" pero como aquí todo se termina con un abrazo y todo el mundo se perdona, entonces mañana se va a hacer la inspección, todo va a quedar bien y la gente va a salir beneficiada, claro





MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°58

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

que sí la gente va a salir beneficiada porque hacemos las cosas como lo indica el artículo 11 de la ley de Administración pública dice: que nosotros tenemos que hacer lo que la ley nos permita. Eso sería presidente.

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

Yo reitero, en muchas ocasiones digo que el AyA no invierte el dinero que tiene que invertir en Pococí y lo voy a seguir diciendo, porque aquí con dinero del AyA no se hace un metro tenemos gente aquí a menos de 5 minutos del Banco Nacional, del banco de Costa Rica, de la Iglesia Católica del hospital de Guápiles que no tiene agua y frente a la escuela Los Ángeles y siempre lo diré porque es mi deber.

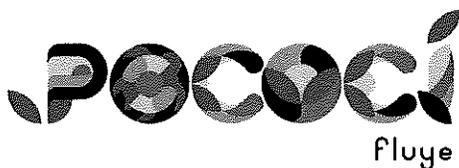
Ing. Jose Matarrita del AyA.

Saluda, en resumen, esta urbanización además de las 36 viviendas que ya fueron construidas en la primera etapa posee una disponibilidad de agua por 271 unidades otorgadas en junio del año pasado, es decir 300 servicios fuera de otros más de proyectos urbanísticos que también se han aprobado que no es un número poco.

Este año ingresa y es donde nos damos cuenta de que esos 72 lotes segregados están dentro de la finca madre y procedemos a indicar que no procede entregar disponibilidad de agua para un proyecto que ya tiene disponibilidad de agua, siendo que, en este caso se observa un desarrollo irregular.

En ese caso nosotros como institución procedemos a informar a la Auditoría, al Concejo y al Alcalde para que se haga del conocimiento de todos, en ese caso si ha existido esa disposición de AyA lejos de entorpecer es que las cosas se hagan bien y en regla.

Sin embargo, podemos otra vez estar observando como este procedimiento de segregar propiedades pueden derivar otra vez en problemas que ya se vienen arrastrando de administraciones pasadas y que a ustedes les ha tocado atender. En este caso el espíritu del AyA fue poner en conocimiento de las autoridades municipales como ente rector esta condición irregular y por eso es que hacemos el informe o la solicitud la hacemos directamente ante ustedes para que sea de conocimiento de ustedes para que las cosas se hagan bien.





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°59

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

Ing. Jorge Madrigal Acueductos y Alcantarillados.

No puedo dejar de decir que proyectos como este, son importantes en el tema, porque lo dije al principio, este es un ejemplo de las cosas que no se tienen que hacer para que podamos caminar mejor con el tema de los proyectos de Urbanización.

Cuando alguno de los señores regidores se manifestó en términos de que, igual que hay un deber de obediencia, hay uno desobediencia. Yo quiero decirles que, en la primera etapa de este proyecto, hasta en esos términos tuvimos que presentarnos, hasta la señora primera dama de la república, me hace una pregunta concreta y me dice: ¿Entonces usted no va a probar los servicios? No señora no lo voy a aprobar porque es ilegal, esa es el kit del asunto, que nosotros sepamos mantener el equilibrio entre las necesidades de desarrollo y el régimen de legalidad del país, porque de otra manera este se puede dificultar.

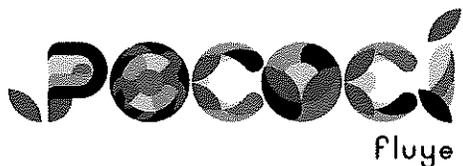
Nosotros desde AyA vamos a hacer lo que nos corresponda, queremos tener una excelente relación con la Municipalidad y la hemos tenido, don Manuel ha sido una persona abierta y hemos podido conversar de algunos casos.

Quiero hacer referencia al artículo 21 de la ley constitutiva del AyA, en resumen, lo que dice es, que aquel que no lo sea, no existe y si no existe nosotros no tenemos ni siquiera la obligación de estar supervisando.

Entonces vean ustedes la voluntad que ha existido por parte de los funcionarios del AyA para sacar esto adelante, a mí no me cabe duda de que, si detrás de un proyecto hay alguien responsable, como ustedes han dicho el señor Castillo que lo han mencionado esto sale adelante porque es mucho más fácil hacerlo bien que hacerlo mal.

Exactamente este proyecto se le va a encaminar, se le va a decir lo que hay que corregir y lo que hay que corregir no son cosas innecesarias para el proyecto, son cosas que como dijo el ingeniero Rodríguez, hay un ingeniero responsable del proyecto, un profesional responsable del proyecto que viene y firma. Explica ampliamente.

La visita de mañana es de carácter técnico y se hará una valoración y a lo interno nosotros presentamos una serie de informes, en ese sentido mañana no es que se





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°60

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

va a tomar una decisión ahí, lo que se va a tratar es tomarle la palabra a una persona que quiere hacer bien las obras y decirle qué es lo que hay que hacer. Ese es el objetivo de esta reunión que con mucho gusto la atenderemos y para el día 27 nos referiremos a los otros temas. Brinda a modo de ejemplo el caso de otro desarrollador.

Técnicamente hay un trámite que pasa por la presentación de planos, pero una presentación de planos bien hecha porque se revisa la parte hidráulica, se revisa la parte de infraestructura etc. Pero si el desarrollador se compromete, si realmente se compromete y no me cabe la menor duda de que lo vaya a hacer, ese proyecto sale rápido porque lo que tiene que hacer, lo sabe desde hace más de 2 años.

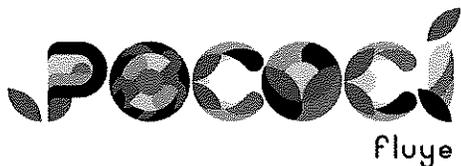
Agradecerle al señor alcalde y a todos los miembros del Concejo Municipal de forma particular al señor presidente municipal que ha permitido que nosotros nos dirijamos oportunamente en este tema y a la vez, este estamos a sus órdenes por si alguno quiere hacer una consulta sobre este tema en particular.

Reg. Yaslyn Morales Grajal.

Quiero decirle al señor Madrigal, al señor Alejandro al señor Matarrita, que muchas gracias por este tiempo porque efectivamente tenemos 3 horas de estar aquí hablando sobre este tema, yo tengo muy claro que aquí el problema de este proyecto en particular no es ustedes sino el desarrollador, tampoco el inversionista, eso que quede claro, es el que se llama desarrolladora, que se fue por según el por el lado corto.

Hay muchas cosas que mejorar, por supuesto que sí, entiendo muy bien la legalidad y déjeme decirle que cuando una institución le niega un permiso a alguien es porque no lo está haciendo bien.

Hoy esto nos debe de llamar a la reflexión para que cuando alguien quiera venir a que le ayuden por la buena fe y la buena voluntad, le digan que donde tiene que ir es allá abajo, al departamento de Control Urbano y que al Concejo Municipal vengán cuando tenga todo listo, porque escuchar hoy las palabras del mismo señor Madrigal donde dice lo mismo que venía diciendo Henry Madrigal, que no hay nada aprobado, eso quiere decir que esta persona actúa bajo el principio de la mala fe, porque le dijo a los compañeros que ya tenía todo aprobado y con la premura que se iban a llevar los recursos para otro cantón, eso es actuar de mala fe y me refiero al desarrollador, no al inversionista.





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°61

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

Quiero agradecerle al AyA porque ha venido, ha tenido la paciencia, nos ha escuchado, nos ha dado una asesoría gratuita el día de hoy y posteriormente nos vamos a sentar y vamos a valorar.

Don Madrigal yo sí quiero que usted sepa que aquí hemos encontrado un cantón un poco desordenado en temas constructivos, eso es verdad y eso ha sido culpa de nuestros antecesores eso no es culpa de este Concejo, pero quisiera que ustedes tengan un poco más de voluntad para poder dotar a las zonas que no tienen la culpa de que un desarrollador incompetente les haya hecho una Urbanización y que hoy no tengan agua, esto solo lo podemos arreglar si ustedes y nosotros nos unimos entonces para la próxima traer una oportunidad de mejora y tal vez realizarlo en conjunto Muchas gracias.

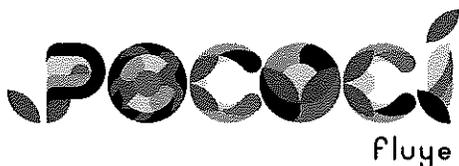
Ing. Jorge Madrigal Acueductos y Alcantarillados.

En mi calidad del cargo que tengo, tengo subalternos y no puedo pasar por una reunión en dónde se critica a un funcionario que tiene determinadas calidades, quiero decir que Don Miguel es un excelente funcionario, es un funcionario dedicado realmente a los intereses institucionales y probablemente sea el jefe cantonal que más nos está apoyando a nosotros para llevar pequeñas obras que es lo que nosotros podemos hacer, porque nosotros no somos constructores es la sede central la que construye. Entonces no puedo con su permiso y el de todo el Concejo, no podría hacerirme bien si se ha hecho referencia a un trabajador mío y no decir nada.

No podría dejar la reunión sin hacer esta referencia y le agradezco la interrupción que me metiera en una mecánica diferente, pero es de gente honorable dar las gracias cuando se le ha dado un favor y es de gente honorable reconocer y cuando un compañero de trabajo hace bien su trabajo y hacerlo públicamente gracias.

Reg. Yaslyn Morales Grajal.

Solo quería contar eso que dice Don Madrigal porque efectivamente el señor este Miguel Badilla hay que reconocerle que cuando hemos necesitado ayuda con una fuga, cuando hemos necesitado ayuda para las comunidades, Él siempre nos ha abierto las puertas yo no tengo quejas de un Miguel, pero si quisiera que ojalá





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°62

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

algunos de los cinco diputados vean esta sesión y ayuden a reformar la ley del AyA porque la ley los tiene amarrados.

Pero si es bueno lo que don Madrigal dijo porque sí tal vez en algún momento se quiso agredir con algún comentario al señor Miguel Badilla y a él lo que le sobra es voluntad, durante 40 años que ha estado en el ejercicio público y estos dos años que hemos estado aquí, nunca nos ha negado absolutamente ninguna información que conste en actas gracias.

Sr. Pdte. Juan Luis Gómez Gómez.

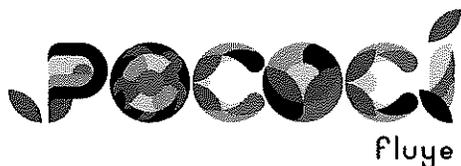
También que conste en actas antes de cerrar la sesión que yo no he mencionado el nombre que han mencionado algunos compañeros.

Ing. Henry Madrigal Calvo. Dpto. Planificación y Desarrollo Urbano.

Muy agradecido con don Jorge, con don Jose y con Alejandro por la participación tan atinada con respecto al punto de vista por parte de AyA pero, no puedo cerrar esta sesión sin externar una preocupación más, porque hay otra criatura muy muy similar a la que tenemos en este momento que viene con las mismas características y creo que hasta con la misma fuerza, porque ya me ha tocado lidiar con esto del 2019 y fue una declaratoria de calle pública que quiero el Concejo Municipal conozca y creo que ya lo manejan bien y también AyA ubicado en las inmediaciones de La Sole, el famoso proyecto Castillo de Nazareth que en su momento el desarrollador o propietario se llama José Mario Jara Alvarado y lo digo porque, él continúa con el trámite, ha recibido respuestas negativas de parte de mi persona porque, incluyó planos constructivos o láminas para un proyecto de urbanización, que es únicamente una lámina, cuando nosotros sabemos desde la parte técnica que un proyecto por ejemplo para dar un número grueso de proyectos de urbanización no baja de 18 a 22 láminas.

Una lámina la cual incluía únicamente aceras, cordón y caño, asfaltado y señalización, no incluía ningún tipo de sistema de tratamiento de aguas residuales, ni agua potable, ni sanitario ni pluvial ni nada de esto.

Evidentemente el proyecto fue rechazado, pero ellos pidieron para después de semana santa una audiencia, ese proyecto yo lo rechacé desde noviembre del 2020 y también hice alusión al acuerdo de Concejo desde octubre de 2019.





MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°63

ACTA N°25 Extraordinaria.

06-04-2022

Lo más reciente fue en septiembre del año pasado, mediante un oficio que le hice a José Mario y en este caso al ingeniero David que es el ingeniero de ellos, además a Eleazar Pérez, el contrato de consultoría es el OC-991612, si ustedes lo revisan es plataforma de APC, es una única lámina y ellos están pidiendo que, como fue una declaratoria de calle pública se le tiene que permitir trabajarlo de esta manera.

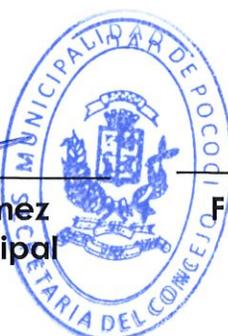
Al final y al cabo se declaran las calles y uno es el que tiene que lidiar con los desarrolladores, uno es el que se agarra con las revocatorias, apelaciones, tiempo invertido en este tipo de cosas, informes entonces, este proyecto viene igual. Por lo menos los planos de Valle del Roble están pasando por las instituciones y a la fecha no están aprobados pero este proyecto ni siquiera tiene la consigna de pasar por instituciones, ellos quieren hacerlo de esa manera, solo para que lo tengan por ahí. Explica ampliamente.

-----UL-----

AL SER LAS VEINTE HORAS CON CINCUENTA Y NUEVE MINUTOS SE LEVANTA LA SESIÓN


F- Juan Luis Gómez Gómez
Presidente Municipal


F- Licda. Magally Venegas Vargas
Secretaria Municipal



Cc/ Regidores, Otros.

