ACTA N°07-2026
Sesión Ordinaria 06

Acta número siete correspondiente a la sesión ordinaria número seis celebrada por la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de Escazú, período dos mil veintiséis – dos mil veintisiete, que se realizó en la Sala de Sesiones "Dolores Mata" del Palacio Municipal de Escazú, a las diecinueve horas once minutos de seis de mayo de dos mil veintiséis, con la asistencia de las siguientes personas:

Miembros presentes en esta sesión:

Mario Arce Guillén	Regidor propietario
Silvia Marcela Quesada Zamora	Regidora propietaria
Doris Mayela Agüero Córdoba	Regidora suplente
Indira de Beausset Stanton	Integrante vecinal propietaria
Fabián Arias Camacho	Integrante vecinal propietario
Alexander Barquero Vásquez	Integrante vecinal suplente
Mario Vargas Brenes	Integrante vecinal suplente
Irene Quesada Quesada	Integrante vecinal suplente
Carlos Monge Delgado	Representante administrativo suplente
Andrés Montero Bolaños	Representante administrativo suplente

COORDINADOR PROPIETARIO DE LA COMISIÓN Mario Arce Guillén

COORDINADOR SUPLENTE DE LA COMISIÓN Indira de Beausset Stanton

También estuvieron presentes: Lic. Carlos Herrera Fuentes, Asesor Legal; y Lic. Daniel Esteban Sequeira Arias, Secretaría de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador.

Miembros ausentes en esta sesión:

Ana María Barrenachea Soto	Regidora propietaria
Seydi Vargas Rojas	Regidora suplente
Giovanni Andrés Vargas Delgado	Regidor suplente

Municipalidad de Escazú
Comisión de Trabajo Plan Regulador
Acta 07. Sesión ordinaria 06
6 de mayo de 2026

Arnoldo Barahona Cortés — Integrante vecinal propietario
Cristian Boraschi González — Representante administrativo propietario

PRESIDE LA SESIÓN: Mario Arce Guillén, coordinador propietario de la Comisión del Plan Regulador

ORDEN DEL DÍA:

I. ATENCIÓN AL PÚBLICO.
II. CONOCIMIENTO Y APROBACION DEL ACTA 06.
III. INFORMES DE SUBCOMISIONES.
IV. CORRESPONDENCIA.
V. PRESENTACIÓN Y VOTACIÓN DE MOCIONES.
VI. ASUNTOS VARIOS.

Comprobado el quórum, el coordinador propietario inicia la sesión a las diecinueve horas con once minutos.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Muy buenas noches, estimados compañeros, compañeras de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador. Muy buenas noches al público presente y también a quienes nos siguen por las redes sociales. Al ser las eh un momentito, por favor. Gracias. 7:11 minutos de la noche damos por iniciada la sesión de trabajo de la Comisión del Plan Regulador. Como hoy miércoles 6 de mayo del 2026 aquí en el salón Dolores Mata en el Palacio Municipal la sesión ordinaria número seis de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador. Como orden del día tenemos en el punto primero de atención al público eh no hay perdón. Gracias. Gracias, don Carlos. Muchas gracias. Sí. Eh, de previo a continuar con el orden del día, favor desde la secretaría eh y para efectos del acta constar las siguientes sustituciones. Primeramente, se sustituye al señor Cristian Boraschi en favor de don Carlos Monge, quien estará fungiendo como representante propietario por parte de la Administración y también constar la sustitución de doña Irene Quesada, quien estaría fungiendo como representante propietaria por San Rafael en sustitución del miembro propietario. Exactamente, eso sería. Gracias.

ARTÍCULO I. CONOCIMIENTO Y APROBACION DEL ACTA 06.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Este, continuamos entonces con el punto primero de atención al público. Y aquí este básicamente no tenemos audiencias para el día de hoy. Eh, si no hay ningún tema, tratar de atención al público y nadie desea la palabra.

ARTÍCULO II. ATENCIÓN AL PÚBLICO.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén Estaríamos continuando, compañeros, con el punto segundo, conocimiento y aprobación del acta 06. Aquí eh pedirle a don Daniel que por favor nos colabore con el tema de la votación. Eh, cuando básicamente, compañeros, les ruego levantar la mano quienes estén de acuerdo en aprobar el acta 06 y don Daniel nos confirma.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Seis votos a favor.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Perfecto. Muchas gracias. ¿Quiénes están en contra de aprobar el acta 06? Es que somos siete miembros y si está el quórum completo. No sé si hubo alguien que no votó, es que no puede haber abstenciones. O se vota a favor o se vota en contra. Tal vez volvemos a levantar la mano, por favor, compañeros. Ah, muchas gracias. Sí, sí, es cierto, tiene toda la razón. Tenemos un quórum. Gracias. Disculpen ahí la la equivocación. Estamos todavía en proceso de acomodo con algunos cambios. Efectivamente, el día de hoy este estaríamos, sí, hay un miembro propietario. Sí, pero entonces tendríamos que hacer la sustitución en este caso también porque sí tenemos a la suplente que es doña Doris. Doña Doris Mayela está en calidad de suplente. Entonces, más bien eh sí, tal vez si me corregís, por favor, quién eh las suplencias, ¿verdad? Vamos a hacer una pequeña confirmación del quórum. Hubo algunos cambios a partir de lo que fue la sesión del primero de mayo. Adelante, don Carlos.

El Asesor Legal, Carlos Herrera Fuentes: Gracias, señor coordinador, y buenas tardes, buenas noches a todos los presentes y miembros de esta Comisión, al público presente. En la sesión de ayer se tomaron los siguientes eh nombramientos. En la Comisión especial de Plan Regulador, los propietarios son Mario Arce Guillén, Marcela Quesada Zamora y Ana Barrenachea, ¿verdad? Ella es la eh la que no está. Y los suplentes son Seydi Vargas Rojas, Giovanni Vargas Delgado y Doris Agüero Córdoba.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Okay, ¿pero en el caso de la suplencia de doña…?

El Asesor Legal, Carlos Herrera Fuentes: Ana es es sería la de doña Ana sería de doña Ana Barrenachea sería doña Doris.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Gracias. Muchas gracias, don Carlos. Entonces, a efectos de la según las sustituciones que estábamos indicando, favor que consígnese también la sustitución en este caso, eh, de doña Doris Agüero, quien estaría fungiendo como miembro propietario y representante del Concejo Municipal en lugar de este doña Ana Barrenachea, quien no se encuentra presente el día de hoy. Entonces, a partir de lo anterior y vamos a volver a retomar lo que era el punto segundo del conocimiento y aprobación del acta 06. Efectivamente, vamos a volver a hacer la votación ya una vez consignada en la en el acta la sustitución que estaba pendiente. Muchas gracias y las la comprensión del caso en se les agradece, compañeros, porque estamos en un proceso de ajuste con nuevos miembros. Entonces, volviendo a lo que habíamos indicado, ahora sí vamos a someter ya con el quórum completo la votación de la aprobación del acta 06. Quienes estén de acuerdo, favor levantar la mano.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Siete votos a favor.

Se aprueba el Acta 06-2026.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Muchísimas gracias, don Daniel. queda aprobada eh la el acta 06 según lo indicado.

ARTÍCULO III. INFORMES DE SUBCOMISIONES.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Muchísimas Pasaríamos a los informes de subcomisiones. Eh, según tengo entendido, el día de hoy hay dos informes de subcomisiones de la Comisión de Asuntos Jurídicos y entiendo que hay uno de la Comisión de Zonificación, ¿no? Ah, bueno. Entonces, serían los dos informes de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos en vista de que, bueno, la coordinadora de la de la Sub-Comisión hoy en día no se encuentra. No sé si don Alexander o o doña don Alexander, tal vez si usted lee el dictamen, sería el dictamen 03 de la Comisión…, Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos. Adelante si quiere, por favor.

El integrante vecinal suplente Alexander Barquero Vásquez; Bueno, muy buenas noches a los honorables miembros de esta Sub-Comisión. Eh, vamos a hacer lectura del dictamen número SUBC-AJ-003-2026. Reza de la siguiente manera. Al ser las 10 horas del miércoles 8 de abril 2026 se inicia la sesión extraordinaria de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Perdón, disculpe, don Alexander. ¿Tenemos a mano el dictamen para presentarlo y proyectarlo para que se pueda ver? Gracias, gracias, Leo. Es nada más para efectos de que también quede constado y también en la transmisión pues la… Gracias. Eh, tal vez un un minutito, don Alexander, si es tan amable. Gracias, compañeros. Gracias, Leo, por la el apoyo técnico. Ahora sí, don Alexander, por favor, cuando guste.

El integrante vecinal suplente Alexander Barquero Vásquez; Bueno, buenas noches nuevamente, estimados compañeros. Este es el dictamen número SUBC-AJ-003-2026 de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos de la Comisión de Trabajo de Plan Regulador. Al ser las 10 horas del miércoles 8 de abril del 2026 se inicia la sesión extraordinaria de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos en forma presencial en el salón de reuniones del edificio Walter Howell Castro con la asistencia de los siguientes miembros. Eh, doña Seydi Vargas Rojas en su condición de coordinadora, el suscrito Alexander Barquero Vázquez en condición de secretario. Se encuentra ausente con justificación la compañera Doris Mayela Agüero. Se contó también con la presencia del licenciado Carlos Herrera Fuentes, abogado del Subproceso de Asuntos Jurídicos de la Municipalidad de Escazú. Se procedió a conocer los siguientes asuntos. NÚMERO UNO, se conoce el oficio COR- AL-524-2026 remitido por la Alcaldía Municipal donde se remite el dictamen jurídico COR AJ-0146-2026. Punto primero, se conoce el oficio COR- AL-524-2026 remitido por la Alcaldía Municipal donde se remite el dictamen jurídico COR-AJ-0146-2026. ANTECEDENTES. Se recibió en el traslado de correspondencia que hace la coordinación de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, el oficio COR- AL-524-2026, donde se adjunta el oficio COR-AJ-0146-2026 emitido por el subproceso de Asuntos Jurídicos. B-CONSIDERANDO, esta Sub-Comisión procedió a dictaminar sobre la legalidad de las actividades de cuartería y su compatibilidad con los usos previstos en el Plan Regulador del cantón de Escazú, particularmente en la zona donde se ubica la urbanización Palma de Mallorca, conforme a las consultas planteadas en el acuerdo AC-005-2026. La cuartería no tiene definición legal autónoma, pero no por ello es es una actividad libre, se encuentra sujeta a controles urbanísticos, constructivos, sanitarios y tributarios. Diferencia clave entre cuartería y tugurio. Tugurio exige declaratoria oficial de inhabitabilidad por el Ministerio de Salud. No debe aplicarse el régimen de erradicación de tugurios,

(artículo 16.8.1 del Plan Regulador) sin dicha declaratoria. Dos. Infracciones concurrentes típicas en cuarterías no reguladas: Obras sin licencia municipal. Cambio de uso de suelo sin autorización (actividad comercial en zona residencial). Ausencia de patente comercial y el incumplimiento de requisitos sanitarios (Ley General de Salud, artículos 312 y 321). Jurisprudencia aplicable: Sala Constitucional (resolución número 2020-014719): valida, válida intervención coordinada entre la Municipalidad, Ministerio de Salud y la Fuerza Pública. TCA sección III (Res. Número 321-2011) la cuartería sin licencia es abuso del derecho; procede de la demolición sin procedimiento ordinario. TCA (Res. N.º 00034-2020): el interés público sanitario prevalece sobre el interés económico del cuarterista. CUATRO. Competencia municipal: la Municipalidad está obligada a actuar con base a la Ley de Construcciones, Código Municipal y Plan Regulador, pudiendo ordenar supervisión de obras, clausuras, demolición y denegar patentes. CONCLUSIONES PRINCIPALES DE ESTA SUB-COMISIÓN. NÚMERO UNO, la cuartería, tal como se describe en la denuncia del señor Obando Durán, (casas B-11 y B-17 en el condominio Palma de Mallorca) es ilegal por múltiples infracciones urbanísticas, constructivas, sanitarias y tributarias. DOS, no es compatible con los usos previos del Plan Regulador para zonas residenciales, ni siquiera como uso condicional, por no cumplir con el confinamiento de molestias. TRES, la Municipalidad tiene el deber de actuar de inmediato utilizando las herramientas normativas vigentes y coordinarse con el Ministerio de Salud. CUATRO, que mediante la Comisión de Trabajo del Plan Regulador se adoptó el acuerdo AC-005-2026 y solicitó criterio legal sobre la legalidad de las actividades de cuarterías y su compatibilidad con el Plan Regulador con énfasis en la Urbanización Palma de Mallorca. CINCO, que el área legal de la Municipalidad de Escazú emitió el informe COR-AJ-0146-2026, el cual constituye que las cuarterías en las condiciones denunciadas son ilegales, incompatibles con la zonificación residencial y que la Municipalidad tiene competencia y deber de actuar. SEIS, que dicho informe contiene ocho recomendaciones específicas en su punto seis orientadas a acciones inmediatas de inspección, apertura de procedimientos administrativos, denuncia ante el Ministerio de Salud, coordinación interinstitucional, respuesta del denunciante y solicitud de criterio técnico complementario. RECOMENDACIÓN. Esta Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos, en virtud de lo anterior, recomienda la siguiente propuesta de acuerdo. SE ACUERDA con fundamento en las disposiciones de los artículos 11, 169 y 170 de la Constitución Política, 11, 13 de la Ley General de Administración Pública, artículos 312 y 321 de la Ley General de Salud, artículo 6.3, 16.8.1 del Plan Regulador del cantón de Escazú, el acuerdo AC-005-2026 de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, el oficio COR- AJ-0146-2026 del Subproceso de Asuntos Jurídicos y en atención a la motivación contenida en el punto primero del dictamen SUBC-AJ-001-2026 de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos la cual hace suya esta

Comisión de Trabajo de Plan Regulador y la toma como fundamento para motivar este acuerdo se dispone: PRIMERO, acoger las recomendaciones contenidas en el punto VI del oficio COR-AJ-0146-2026, suscrito por el Subproceso de Asuntos Jurídicos. SEGUNDO: Recomendar a la Alcaldía Municipal, a la Gerencia de Gestión Urbana y al Subproceso de Licencias Municipales, para que, en el ámbito de sus competencias, valoren ejecutar las siguientes acciones: a) Inspección técnica y de patentes en las propiedades B-11 y B-17 de la Urbanización Palma de Mallorca, verificando licencias, planos, uso de suelo, patente y condiciones de habi…, habitabilidad, perdón. b) Inicio del procedimiento administrativo por obras sin licencia conforme al artículo 6.3 del Plan Regulador, incluyendo suspensión de obras, notificación al propietario y eventual orden de demolición. c) Actuación en materia de patentes: clausura de la actividad comercial no conforme y cancelación o suspensión de las patentes si existiere. d) Denuncia formal ante el Área Rectora de Salud de Escazú para que ejerza sus competencias sanitarias (el artículo. 312 y 321 Ley General de Salud), incluyendo declaratoria de inhabitabilidad si procede. e) Que se valore la coordinación interinstitucional con Ministerio de Salud, Cuerpo de Bomberos y Fuerza Pública y Trabajo Social con el fin de que se conozca la condición social de los habitantes con el fin de atender de forma integral el fenómeno de cuarterías. f) Que se proceda a responder al señor José Luis Obando Durán, informándole de las acciones adoptadas en respuesta a sus gestiones. g) Se solicita criterio técnico a la Gerencia de Gestión Urbana sobre la zonificación específica de las fincas B-11 y B-17. TERCERO: Notificar este acuerdo al señor alcalde o a quien ocupe su lugar y al señor José Luis Obando Durán al medio señalado. Se advierte que los asuntos conocidos en este dictamen fueron unánimemente votados de manera positiva, por los miembros presentes de esta subcomisión. Se levanta… Bueno ok. Ah ok, sí, se levanta la sesión de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos al ser las once horas veinte minutos de la misma fecha arriba indicada. Firman Seydi Vargas Rojas como coordinadora y el suscrito como secretario. Ese sería el dictamen, compañeros.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Muchísimas gracias, don Alexander, por la lectura del dictamen 03 de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos. Se abre el espacio para preguntas, comentarios, valoraciones. Sí. Bueno, en lo personal, si nadie va a comentar nada, simplemente indicar que eh muy agradecidos tanto con el Subproceso de Asuntos Jurídicos como con la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos por haber tratado este tema de dictaminarlo, me parece que es un paso claro y contundente en la erradicación de una práctica urbanística, como bien se indica, ilegal en la medida en que violente las normas de la Ley General de Salud, las normas del Plan Regulador, las normas de la ley de construcciones. Eh, y hay que entender algo que es muy cierto. Si bien hay una definición legal

típica en cuanto al concepto de cuarterías, cuando se habla de cuarterías no estamos hablando de hosterías, no estamos hablando de hoteles, no estamos hablando de albergues, estamos hablando es un vocablo que se utiliza para denominar una actividad que está al margen de la ley, porque nadie va a querer hablar de cuartería o nadie va a querer que a su local o a su proyecto se le denomine cuartería si tiene las cosas en regla y puede tener una denominación legal satisfactoria y acorde a las leyes urbanistas como sería hostería, albergue, hotel, etcétera, motel, si fuera el caso también. Entonces este creo que es importante este paso. Eh, es un paso, sí, los moteles se pueden hacer también, ¿no? Es un uso permitido en diferentes municipios, este, que lo diga Tibas y Desamparados. Este, pero bueno, volviendo al tema, lo que quería llegar era que es un paso al frente sobre una actitud que sobre un uso, una patología urbanística que históricamente aquí, y no voy a entrar a valorar que cada persona valore lo que quiera valorar, pero la realidad es que históricamente aquí tal vez eh por razones x varias que no vienen al caso comentar se ha tenido un tratamiento muy laxo, muy permisivo. Creo que esto es un paso adelante. Sí creo, sí creo y eso es algo que vamos a valorar con los compañeros de la Sub-Comisión, que eventualmente también más adelante se podría proponer alguna moción para tal vez incentivar a que se generara alguna directriz administrativa, alguna ordenanza municipal de alcance general por medio del cual recordemos que nada más aquí, compañeros, un pequeño paréntesis, recordemos que dentro de las funciones que tiene el Concejo Municipal es eh según el artículo 13 inciso P del Código Municipal, el Concejo Municipal puede dictar medidas de ordenamiento urbano a través de ordenanzas municipales. Entonces, tal vez sería interesante que desde la Comisión del Plan Regulador y por supuesto trabajando de cerca con la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos, tal vez sería interesante valorarlo digo como una idea el poder promover eh que desde el Concejo Municipal se adoptara una ordenanza municipal en el tema de cuarterías, no solamente siendo reactivos, no solamente eh yendo a hacer las clausuras, demoliciones, inspecciones, denuncias respectivas, que yo creo que eso está muy bien porque es atender el problema inmediato, que lo tenemos, pero también eh generar ya una línea política, una línea administrativa, una directriz normativa que gire instrucciones claras a los distintos departamentos, incluso al Ministerio de Salud y a otras dependencias, AyA podría ser de que este tipo de usos es absolutamente prohibido en la medida en que están incumpliendo normativas legales de orden público como es la Ley de Salud y la Ley de Construcciones. Y por lo tanto eh no solamente que se castigue y que se persiga, sino que no se permitan. Y esas son actividades que claramente eh creo que eso sería un paso hacia adelante, ¿no? Y no que y que no se malinterpreta el el aporte de la Sub-Comisión muy válido y genera soluciones en el plano inmediato, pero lo menciono como una idea, la posibilidad que entre nosotros, compañeros, tal vez podamos eh proponer y por qué no formular. Eventualmente habría que mediar una moción, pero internamente podríamos

generar una propuesta de ordenanza municipal que sea elevada al Concejo para eh to… Con una carácter tal vez más perentorio, más vehemente y de alcance general sobre todas las diferentes acciones que tienen que darse para que no se sigan dando este fenómeno, para que no se sigan permitiendo, para que no se vuelva a establecer una cuartería más en Escazú. Así de claro y contundente. Una idea que quería compartir y aprovechando por supuesto el dictamen, pero felicitar a los compañeros de la Sub-Comisión porque la claridad y y agradecer a la parte jurídica, por supuesto, a don Carlos, al área de legal de la Municipalidad por la claridad y contundencia con la que se está viendo este tema, que creo que era muy necesario y eh en lo personal, por supuesto, apoyar aquí el en este caso la lo propuesto por la Sub-Comisión de previo a hacer la votación. Eh, doña Irene y don Alexander me están pidiendo la palabra. Doña Irene primeramente, después don Alexander. Adelante, doña Irene.

La integrante vecinal suplente, Irene Quesada Quesada: a mí me parece superimportante esto que se está viendo el día de hoy y que se está discutiendo el día de hoy. Yo creo que era necesario crear este precedente, ¿verdad? Supernecesario. O sea, uno va por Escazú y ve ese montón de lugarcitos que uno dice, "No, esto es una cuartería." Aparte, Mario, creo yo, de hablar con con acueductos, es importantísimo con la Compañía Nacional de Fuerza y Luz porque ellos les dan los medidores. Entonces, cuando uno ve, ¿verdad?, a veces que uno anda caminando así por el barrio o o por las cercanías de donde uno habita, empieza a ver la cantidad de medidores. Y entonces y ya hemos visto la gravedad de estas irregularidades, de estas ilegalidades donde hay incluso muertes, ¿verdad?, por incendios, por mala utilización, cortocircuitos, ¿verdad? Por el abuso que se ha hecho con respecto a el uso de la electricidad de esa manera tan ilegal, ¿verdad? Entonces, yo creo que es excelente el presente que se está creando el día de hoy a través de la Comisión del Plan Regulador y me parece super buena eh la idea suya de hacer una moción y que de una vez el Concejo Municipal acuerpe este este proyecto porque yo creo que es muy necesario, muy muy necesario, sobre todo por el riesgo. O sea, yo entiendo que hay gente que necesita estar en estos lugares, ¿verdad? porque o le sale barato o les queda cerca, pero se están corriendo un riesgo y estamos viendo que su salud y su, este, su humanidad, por decirlo así, se pueden ver afectadas, incluso con tragedias que ya hemos tenido que lamentar. Incluso en Guachipelín hubo una tragedia también. Entonces, creo que es es muy importante. Muchas gracias.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Muchas gracias, doña Irene, por esas apreciaciones y y por el apoyo en este tema. Don Alexander, adelante, por favor.

El integrante vecinal suplente Alexander Barquero Vásquez; Sí, muchas gracias, señor coordinador. Nada más para hacer una pequeña corrección en la lectura del acuerdo, eh, si bien es cierto el dictamen está bien el encabezado, es el el SUBC-AJ-003 en el acuerdo, este, reza SUBC-AJ-001. Ya el señor el licenciado lo va a corregir, lo va a subsanar para que sea este correcta esa observación. Y quisiera hacer un pequeño comentario con relación este, bueno, la Sub-Comisión analizó todo el trabajo que hicieron los señores licenciados de la Municipalidad con relación a toda la estructura legal que trae el dictamen. Si en el punto donde se habla de la, este, coordinación interinstitucional, consideramos conveniente agregar la parte de trabajo social porque muchas veces este fenómeno lo generalizamos, ¿verdad? Creemos que todas las cuarterías es un negocio para unos y para otras personas. Tal vez este no lo es. No todos los que viven en estas condiciones son inquilinos. Entonces, creemos conveniente que se debe analizar la parte social de los habitantes de todas estas zonas para diay para que sea completamente integral la intervención, o sea, que no vaya a ser simple y sencillamente que llegamos eh eh los sacamos de ahí y les demolemos las casas y sin sin tomar en cuenta la parte social eh que creímos que que era conveniente este agregarlo ahí. Pero por lo demás, muchísimas gracias al al departamento legal que que hizo un análisis muy extenso y muy amplio de este tema. Gracias.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Claro que sí. Muchas gracias, don Alexander, por ese aporte importante. Tenemos que entender que el fenómeno de las cuarterías tiene dos vertientes. está la afectación que genera este tipo de actividades urbanísticas o patologías urbanísticas como lo queramos ver al entorno circundante, a los vecinos, a los barrios, a las urbanizaciones que digamos están en una dinámica normal y bueno, se ven afectadas, pero también está lo que don Alexander ahorita está mencionando que es la afectación a lo interno de las personas que viven ahí y que no se malentienda, o sea, nadie está en contra de que todo el mundo, o sea, nosotros entendemos y por lo menos yo en lo personal entiendo perfectamente que en Escazú el tema de la disponibilidad de la habitabilidad de la de la disponibilidad que hay de casas, de apartamentos para que muchas personas puedan residir es sumamente escasa. Por ahí recordar que para eso estamos trabajando en un proyecto de reglamento de vivienda municipal para poder lanzar algo que desde hace décadas se tuvo que haber visto en Escazú. Pero bueno, ha sido un camino difícil de recorrer y esperamos que a partir del 2028 esto realmente agarre fuerza, que sería la realización de proyectos de vivienda en todo el cantón y no para gente de pobreza extrema, para clase media, para la población sándwich, para la gente que hoy en día no puede ni optar por los beneficios del sistema social, ni tampoco obtener los créditos bancarios para desarrollar proyectos de vivienda o para tener vivienda digna. Entonces, estamos trabajando en ese tema y por supuesto, eh, eso es algo que también sería interesante revisar eh desde esa directriz

incluso que estaba yo diciendo que se podría proponer. Puede ser que tal vez hoy en día los requisitos para los albergues, para las hosterías en el Plan Regulador tal vez sean un poquito eh excesivos o rigurosos. Entonces, todo tiene una racionalidad. No se debe generar usos que sean difíciles de poder implementar para que eso promueva la ilegalidad, pero sí se debe garantizar ciertas condiciones mínimas de salubridad y seguridad, que era lo que ahora doña Irene decía, para que las personas que van a estar utilizando este tipo de inmuebles no estén en peligro de su integridad de vida. En palabras sencillas, si hay que facilitar que en el cantón puedan haber cierto tipo de hosterías, que creo que sería tal vez la mejor definición, eh con cierta flexibilidad de requisitos, ¿por qué no hasta flexibilidad de patentes? porque si están aportando una solución y ahorita no hay otros, bueno, buscar que que se pongan en regla, pero no sacrificando la seguridad de las personas, no sacrific…, no, no permitiendo que se hagan construcciones ilegales, ni que se hacine a las personas más allá de un número racional, lógico y permitido. Entonces, es ese balance que tenemos que encontrar entre formalizar usos que hoy en día tienen al final de cuentas una finalidad social, pero desde la…, desde brindarle un marco normativo del cual se pueda cumplir siempre garantizando la integridad. La ilegalidad nunca puede ser una opción y tampoco puede ser una opción el poner en riesgo la vida de las personas. Eh, y por ahí creo que desde esa directriz u ordenanza municipal que estábamos comentando que se podría promover a futuro, podría incluso darse directrices en cuanto a reformas puntuales al Plan Regulador. Es más, les voy a poner un ejemplo. La definición de cuartería hoy no está en el Plan Regulador. ¿Por qué no empezar a por llamar a las cosas por su nombre, definir las patologías, establecer las definiciones, establecer las prohibiciones respectivas? Al final, esto es una Comisión de Plan Regulador y también al hacer propuestas de modificación entra entre los alcances de esta Comisión. Y, no estoy diciendo qué es lo que hay que escribir y cómo escribirlo, pero sí podemos perfectamente promover esos cambios para que eventualmente podría el mismo Concejo Municipal acordar comisionar a esta Comisión para trabajar en propuestas de reformas normativas. Yo no veo que sea nada, nada va a acabarse y no es imposible y no hay que esperar 10 años para hacer una reforma que introduzca ese concepto, por ejemplo, en el actual plan y algunas disposiciones que permitan y también ver si hoy en día la hostería como tal o la el albergue como tal, como se quiera definir, bueno, cuáles son esos requisitos y ver a dónde podemos ayudar. Al final no quiero utilizar esta frase, pero se me viene a la mente un poco el famoso palo y zanahoria. Al final es un poco eso, o sea, regular, proteger, fiscalizar, pero también donde se puede ser flexibles y tener también espíritu humano. Y hasta que no hayan soluciones dignas que desde la Municipalidad o desde la del sector privado se generen para resolver el tema de la población que ahorita está en cuarterías, que yo creo que nadie está en cuarterías porque quiera y eso hay que entenderlo, pero sí necesitamos ir trabajando hacia soluciones, hacia cambios de paradigma y no seguir

pateando la bola aquí y que en 10, 15 años sigamos hablando de esto. Entonces, en ese sentido, celebrar la, el dictamen de de la Sub-Comisión. Y bueno, si no hay más eh comentarios o intervenciones, vamos a someter en este momento a votación el punto único del dictamen 03 de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos. Compañeros, eh le ruego a quienes estén de acuerdo, favor levantar la mano y a don Daniel ayudarnos con la votación. Gracias.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Siete votos a favor. Gracias.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Le pido ratificar la presente votación. Quienes estén de acuerdo darle firmeza, a favor levantar la mano.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Siete votos en firme.

ACUERDO AC-017-2026 "SE ACUERDA: Con fundamento en las disposiciones de los artículos 11, 169 y 170 de la Constitución Política; 11, 13 de la Ley General de la Administración Pública; artículos 312-321 Ley General de Salud, artículos 6.3, 16.8.1 del Plan Regulador del Cantón de Escazú, el acuerdo AC-OO5-2026 de la Comisión de Trabajo de Plan Regulador, el oficio COR-AJ-0146-2026 del Subproceso de Asuntos Jurídicos y en atención a la motivación contenida en el Punto primero del Dictamen SUBC-AJ-003-2026 de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos, la cual hace suya este Comisión de Trabajo de Plan Regulador y la toma como fundamento para motivar este acuerdo se dispone: PRIMERO: Acoger las recomendaciones contenidas en el punto VI del oficio COR-AJ-0146-2026, suscrito por el Subproceso de Asuntos Jurídicos. SEGUNDO: Recomendar a la Alcaldía Municipal, a la Gerencia de Gestión Urbana y al Subproceso de Licencias Municipales, para que, en el ámbito de sus competencias, valoren ejecutar las siguientes acciones:

a) **Inspección técnica y de patentes en las propiedades B-11 y B-17 de la Urbanización Palma de Mallorca, verificando licencias, planos, uso de suelo, patente y condiciones de habitabilidad.**
b) **Inicio del procedimiento administrativo por obras sin licencia conforme al artículo 6.3 del Plan Regulador, incluyendo suspensión de obras, notificación al propietario y eventual orden de demolición.**
c) **Actuación en materia de patentes: clausura de la actividad comercial no conforme y cancelación o suspensión de la patente si existiere.**

d) Denuncia formal ante el Área Rectora de Salud de Escazú para que ejerza sus competencias sanitarias (arts. 312-321 Ley General de Salud), incluyendo declaratoria de inhabitabilidad si procede.

e) Que se valore la coordinación interinstitucional con Ministerio de Salud, el Cuerpo de Bomberos y Fuerza Pública y Trabajo Social con el fin de que se conozca la condición social de los habitantes con el fin de atender de forma integral el fenómeno de cuarterías.

f) Que se proceda a responder al señor José Luis Obando Durán, informándole de las acciones adoptadas en respuesta a sus gestiones.

g) Se solicita criterio técnico a la Gerencia de Gestión Urbana sobre la zonificación específica de las fincas B-11 y B-17.

TERCERO: Notificar este acuerdo al señor alcalde o a quien ocupe su lugar y al señor José Luis Obando Durán al medio señalado." DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Muchísimas gracias, compañeros. Vamos a continuar con la lectura del dictamen 004 de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos. Eh, bueno, conversando con doña Seydi, que por razones de salud no nos pudo acompañar y a quien le deseamos, por supuesto, una pronta recuperación, eh, voy a proceder a dar lectura también para para variar ahí el tono del narrador este a lo que sería el dictamen eh 004 de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos. Este dictamen se conoció el día de hoy a las 18 horas y 30 minutos y, eh, estuvieron presentes como miembros de la de la Sub-Comisión haciendo quórum, don Alexander Barquero y doña Doris Agüero. Y bueno, mi persona también estuvo presente en calidad de asesor de la Sub-Comisión. Eso queda constado en el dictamen. Este dictamen procedió a ver y analizar, eh, y el mismo ya se lo remitimos a don Daniel para que se los pudiera remitir a todos los miembros, este, por correo, por cualquier cosa don Daniel, eh, este dictamen lo que hizo fue analizar los últimos traslados que se habían generado en la sesión anterior. El traslado de cuarterías ya era de varias sesiones atrás. Concretamente se conocieron los siguientes puntos. En el apartado primero se conocieron los oficios COR-PE-0029-2026 del 10 de marzo y COR-PE-0043-2026 del..., gracias, gracias..., del 15 de abril, ambos del presente año y suscritos por la coordinación del Departamento de Planificación Estratégica en relación con la solicitud de criterio solicitada a la Comisión de Trabajo del Plan Regulador referente a la gestión de las actas de dicha Comisión. El segundo punto tiene que ver con el oficio COR-GU-220-2026, de fecha 15 de abril del año en curso suscrito por la gerencia de gestión urbana en relación a varias consultas planteadas por los miembros de la Asociación para la Conservación y Defensa de los Cerros de Escazú (CODECE)

en relación con un proyecto de fraccionamiento en Escazú, ubicado en el sector de la zona de amortiguamiento agrícola del GAM. Y el tercero tiene que ver con un correo remitido por el arquitecto Eduardo Reifer Zonzinski, por medio del cual él solicita el análisis de esta Comisión en relación con la recepción de obras en la etapa final de los proyectos "Ampliación Local 1-B" y "Riverstream PLAZA", según fueron identificados por el señor. En lo que es el punto primero y aquí nada más para situarlos compañeros, eh el punto primero tiene que ver con una situación que se plantea en dos oficios, los dos que ya se mencionaron. por medio del cual el Departamento de Planificación Estratégica solicitaba criterio a la Comisión de Asuntos Jurídicos en relación con una situación de eh que tiene que ver con la transcripción de las actas del mes de febrero de este año, eh, que se realizaron por parte de esta Comisión. lo anterior, porque al no existir material previo de folios debidamente sellados para la consignación de las actas, eh, se procedió de parte de la secretaría de la Comisión de Trabajo a generar esos folios. Esos folios fueron ya, digamos, avalados, sellados, aprobados, por así decirlo, por la Auditoría Interna. Y eh en el correo en el que se repitieron los folios para que ya se pudieran empezar a consignar en ellas las actas de la sesiones de la Comisión de Trabajo, eh la funcionaria de la Auditoría indicaba que según lo indicado por el señor Auditor, eh las hojas debían ser utilizadas a partir de ese día para consignar todas las actas de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de las sesiones al departamento Planificación Estratégica le surgió la duda porque decían que como las sesiones de febrero eran anteriores a la remisión de estas hojas selladas y por lo tanto anterior a la fecha en que la auditoría avaló esto, ¿qué podíamos hacer con el tema de las sesiones de febrero? Si no se podían transcribir del todo, que ¿qué iba a pasar con ese tema? Entonces, desde la Sub-Comisión, conversando con los compañeros, se analizó el tema y básicamente eh bueno, como ahí lo pueden leer, lo que se dice es básicamente que si bien eh una vez analizado el oficio MEMO-AI-41-2026 suscrito por la Auditoría Interna, que dicho oficio debe ser entendido e interpretado en el sentido de que las hojas selladas y avaladas por la Auditoría, efectivamente, deben ser utilizadas para todas las sesiones realizadas por la Comisión a partir de la fecha de remisión de las mismas. Ahí no hay ningún problema, pero que no obstante lo anterior, no se indica, y aquí es donde tal vez hay el error de interpretación, en ningún momento la Auditoría indica que dichas hojas no se puedan utilizar. Este, y además no sería competencia de la Auditoría dar esa disposición a, en este caso, a la Comisión, este, prohibir a la Comisión para utilizar eh esas hojas para que con fundamento en los respaldos digitales existentes, las grabaciones de esas sesiones, este, efectivamente este, perdón, eh, como estaba diciendo, no significa que eh por otro lado no se pueda utilizar dichas folios para realizar la transcripción de las sesiones del mes de febrero, siempre que dichas transcripciones obviamente se consignen con fecha cierta, o sea, fecha la fecha de hoy, por decir algo, si se va a hacer una transcripción de una sesión del mes de febrero,

el acta tiene que llevar la fecha de, no sé, 10, 15, 20 de mayo, pero haciendo referencia a la sesión que se hizo en febrero. No hay ninguna quiebre con relación al principio de cronología normativa en hacer este tipo de ajustes y, además, por eso es que están los respaldos digitales, porque hoy en día tenemos el resguardo. No hay ninguna norma que prohíba transcribir las actas en estos momentos de esos respaldos digitales en las hojas que ya han sido avaladas. Lo que no se puede poner es sesión de febrero y la fecha de febrero, porque ahí sí estaríamos haciendo un error. Pero siempre que se consigne la fecha real, siempre que se consigne la fecha real, no debe haber ningún problema para eh en este caso poder hacer la transcripción. Y tal vez ahí la interpretación que se dio de parte Planificación Estratégica fue un poquito formalista, pero se entiende la duda generada. Por eso, eh, como pueden ver y tal vez si me ayudan ahí con el dictamen eh para ir bajando, por favor, ahí nada más voy a leer. Subí un poquito, por favor, Leo. Ahí ahí lo voy a leer. Dice, "No obstante lo anterior, no se indica de forma expresa en dicho oficio y por otro lado, no sería competencia de la auditoría en dicho sentido. prohibir a la Comisión con fundamento en los respaldos digitales debidamente resguardados por la Secretaría de la Comisión realizará la transcripción de las mismas con fecha cierta y por lo tanto con posterioridad a lo indicado en el MEMO-AI-41-2026 a efecto que las mismas puedan ser resguardadas como archivo documental histórico de la Comisión y por ende la municipalidad. La Comisión puede consignar actas después de transcurridos meses o semanas de haberse realizado la sesión respectiva sin que exista ningún elemento de invalidez en dicho proceder. Por lo tanto, no es posible interpretarlo indicado por la Auditoría en forma restrictiva, ya que al hacerlo de dicha forma implicaría una acción de quebrante al principio de legalidad, ahí citados los artículos de la Constitución y de la Ley General, así como el artículo 10 de la Ley General de la Administración Pública, que dispone que el derecho administrativo debe ser interpretado de la forma en que satisfaga sus fines, satisfaga el interés público. No existe ninguna irretroactividad ni violación alguna el artículo 34 de la Constitución con el hecho de que se transcriban y aprueben actas de sesiones celebradas de previo al sellado los folios, siempre que en el acta, como ya lo indiqué, se consigne la fecha cierta en que dicha acta se elaboró y de forma lógica la fecha de la sesión a la que se hace referencia. Entonces, eh tal vez si bajás ahora sí, Leo, para ver el acuerdo propuesto, compañeros. Gracias. Ahí, ahí. Entonces, a partir de todo lo anterior, la propuesta de acuerdo indica lo siguiente: **"SE ACUERDA:** Con fundamento en las disposiciones de los artículos 11, 34 y 169 de la Constitución Política; 10, 11, 13 y 113 de la Ley General de la Administración Pública; 49 del Código Municipal; 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, 15 y 16 del Reglamento Interno de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú, los Oficios COR-PE-0029-2026 del 10 de marzo del presente año y COR-PE- 0043-2026 del 15 de abril del 2026, así como el oficio MEMO-AI-41-2026 del 10 de marzo del 2026, y en lo dispuesto

en el punto primero del Dictamen presente, el presente dictamen que se está exponiendo del 6 de mayo del año en curso, suscrito por la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, se dispone: **PRIMERO: SOLICITAR** a la Secretaría de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, proceder con la transcripción de las actas de las sesiones de la comisión, correspondientes al mes de febrero del año en curso, en los folios debidamente sellados y remitidos a dicha secretaría, mediante MEMO-AI-41,2026, por la Auditoría Interna, el pasado 10 de marzo del año en curso, al no existir ningún impedimento legal o material, que impida dicha transcripción. Dichas transcripciones deberán consignar la fecha cierta del acta, al momento en que se realiza la transcripción en los folios respectivos, y la fecha y numero de la sesión a la que corresponda la misma. **NOTIFÍQUESE** este acuerdo a la Secretaría de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador y a la coordinación del Departamento de Planificación Estratégica, para lo de su cargo. Es todo." Entonces, compañeros, si no sé si hay alguna pregunta, comentario, si está claro el tema. Entonces, si no hay ninguna pregunta ni comentario, vamos a someter a votación el punto primero del dictamen. Quienes estén de acuerdo, favor levantar la mano.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Siete votos a favor.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Gracias. Les ruego la firmeza para el voto realizado. Favor levantar la mano.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Siete votos en firme.

ACUERDO AC-018-2026 "SE ACUERDA: Con fundamento en las disposiciones de los artículos 11, 34 y 169 de la Constitución Política; 10, 11, 13 y 113 de la Ley General de la Administración Pública; 49 del Código Municipal; 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, 15 y 16 del Reglamento Interno de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú, los Oficios COR-PE-0029-2026 del 10 de marzo del presente año y COR-PE- 0043-2026 del 15 de abril del 2026, así como el oficio MEMO-AI-41-2026 del 10 de marzo del 2026, y en lo dispuesto en el punto primero del Dictamen presente, el presente dictamen que se está exponiendo del 6 de mayo del año en curso, suscrito por la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, se dispone: PRIMERO: SOLICITAR a la Secretaría de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, proceder con la transcripción de las actas de las sesiones de la comisión, correspondientes al mes de febrero

del año en curso, en los folios debidamente sellados y remitidos a dicha secretaría, mediante MEMO-AI-41,2026, por la Auditoría Interna, el pasado 10 de marzo del año en curso, al no existir ningún impedimento legal o material, que impida dicha transcripción. Dichas transcripciones deberán consignar la fecha cierta del acta, al momento en que se realiza la transcripción en los folios respectivos, y la fecha y numero de la sesión a la que corresponda la misma. NOTIFÍQUESE este acuerdo a la Secretaría de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador y a la coordinación del Departamento de Planificación Estratégica, para lo de su cargo. Es todo." DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Muchísimas gracias. Pasamos al punto segundo. Eh, el punto segundo tiene que ver con un oficio de respuesta que genera la gerencia de gestión urbana a unas consultas que había hecho la asociación CODECE en relación con un fraccionamiento en el área de amortiguamiento agrícola. Recordemos que el área de amortiguamiento o la zona de amortiguamiento agrícola, mejor dicho, tal y como se indica en el propio Plan Regulador y además como consta en este caso también en el decreto 25902, corresponde a una zona del territorio de Escazú, que no está regulada por el Plan Regulador al día de hoy, sino que está regulada por la zonificación metropolitana consignada establecida en el decreto 25902-MINAE..., -MP del año 97. Es una zonificación sumamente antigua eh que sigue estando vigente prácticamente tiene 30 años. Y bueno, esa es la macrozonificación que impera en el área metropolitana y que rige en las zonas donde no hay Plan Regulador aplicable. Y simplemente recordar que esa zonificación define un área de control urbanístico y un área de protección dentro de la cual está la zona de amortiguamiento con una serie de restricciones. Entonces, en concreto, y leyendo lo que aquí dice, para ser más concreto, dice esta Sub-Comisión, después de realizar el análisis respectivo del oficio en cuestión, bueno, eh, la asociación CODECE hace una serie de consultas, desde la Gerencia Urbana se hace una se le genera un oficio de respuesta a esas consultas que de previo a remitirse a la asociación CODECE se remitió para su análisis a la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos. Entonces, a partir de ese análisis se concluye que eh después de haber hecho el análisis respectivo del oficio, se se concluye que existen algunas respuestas que se consideran parciales, algunas de las preguntas planteadas por la asociación CODECE, así como algunos planteamientos que generan dudas importantes a la Sub-Comisión sobre la aplicación correcta del marco de legalidad con relación a lo planteado por la asociación. Lo anterior en en definitiva hace que desde la Sub-Comisión no se encuentren, no se sientan facultados en estos momentos para dar su aval y manifestar por ende su concordancia con lo indicado en el oficio, por lo que se propone la realización de una sesión extraordinaria por parte de la Sub-Comisión en formato ampliado, esto es decir, invitando

a todos los demás compañeros, lógicamente, de la Comisión del Plan Regulador, a efecto de que se convoque a en a todo el pleno de los integrantes de la Comisión con los representantes de la Gerencia de Gestión Urbana de la Municipalidad y los miembros de la asociación CODECE, a efectos de revisar y aclarar entre todas las partes los alcances de las interpretaciones normativas incluidas en el oficio de referencia. En palabras muy sencillas, la propuesta es que viendo el oficio y para no adelantar criterio y para no entrar en una situación de de digamos de de conflicto, de discusión, lo más sa… y tampoco para remitir esto a CODECE en una en un momento en que tal vez la Sub-Comisión y la Comisión en pleno tal vez no se sentirían conformes. Es importante aclarar, es importante profundizar un poquito más y es importante ese espacio eh de mayor ecuanimidad para poder eventualmente valorar algunas cosas y aclarar sobre todo eh temas que son de interpretación legal, como la competencia en temas de aguas residuales, por ejemplo, como la legalidad de poder realizar ciertas acciones. Y también como aclarar algunos aspectos, porque bueno, cuando uno pregunta con cuáles son los criterios técnicos para hacer x o y cosa y lo que se dice es están en un decreto, diay, eso no es una respuesta, por lo menos yo no la considero como una respuesta válida y los miembros tampoco de la Sub-Comisión porque decir vaya a ver el decreto, eso no me aclara cuáles criterios de ese decreto se utilizaron para dar un criterio específico para un tema concreto. Entonces, no se vale decir los criterios están en el decreto, por lo menos eh yo no aceptaría esa tesis. Entonces sí es importante profundizar. Entonces, concretamente, lo que se propone eh es lo siguiente. Se propone la opción del siguiente acuerdo. **"SE ACUERDA:** Con fundamento en las disposiciones de los artículos 11, 34 y 169 de la Constitución Política; 10, 11, 13 y 113 de la Ley General de la Administración Pública; 49 del Código Municipal; 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, 15 y 16 del Reglamento Interno de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú, Oficio COR-GU-220-2026, y en lo dispuesto en el punto segundo del Dictamen, presente dictamen de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos del 6 de mayo del año en curso, suscrito por la Comisión de Asuntos Jurídicos de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, se dispone: **PRIMERO: CONVOCAR** a la Gerencia de Gestión Urbana, así como a los miembros de la Asociación CODECE, a una sesión extraordinaria ampliada de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, el próximo miércoles 13 de mayo, a las 9am, en la Sala de Reuniones del Edificio Padre Howell, con el objetivo de aclarar las dudas originadas por parte de los miembros de la Sub-Comisión, a la luz de los criterios normativos expuestos, en el oficio COR-GU-220-2026, suscrito por la Gerencia de Gestión Urbana. **NOTIFÍQUESE** este acuerdo a la Administración Municipal, para lo de su cargo, así como a los miembros de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, y de la Asociación CODECE. Es todo." aquí. Bueno, queda claro. Yo creo es un tema meramente de trámite para generar el espacio de reunión y

discusión necesario. No sé si hay alguna pregunta o comentario. ¿No? Entonces, compañeros, lo sometemos a votación. Eh, nuevamente, favor levantar la mano a los que estén de acuerdo en aprobación del punto segundo del dictamen. Y gracias, don Daniel y don Carlos, por la colaboración.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Siete votos a favor.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Gracias. Eh, para el mismo efecto, le solicito la ratificación y firmeza. Levantar la mano. Gracias.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Siete votos en firme.

ACUERDO AC-019-2026 "SE ACUERDA: Con fundamento en las disposiciones de los artículos 11, 34 y 169 de la Constitución Política; 10, 11, 13 y 113 de la Ley General de la Administración Pública; 49 del Código Municipal; 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, 15 y 16 del Reglamento Interno de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú, Oficio COR-GU-220-2026, y en lo dispuesto en el punto segundo del Dictamen, presente dictamen de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos del 6 de mayo del año en curso, suscrito por la Comisión de Asuntos Jurídicos de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, se dispone: PRIMERO: CONVOCAR a la Gerencia de Gestión Urbana, así como a los miembros de la Asociación CODECE, a una sesión extraordinaria ampliada de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, el próximo miércoles 13 de mayo, a las 9am, en la Sala de Reuniones del Edificio Padre Howell, con el objetivo de aclarar las dudas originadas por parte de los miembros de la Sub-Comisión, a la luz de los criterios normativos expuestos, en el oficio COR-GU-220-2026, suscrito por la Gerencia de Gestión Urbana. NOTIFÍQUESE este acuerdo a la Administración Municipal, para lo de su cargo, así como a los miembros de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, y de la Asociación CODECE. Es todo." DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Muchas gracias, compañeros. Y pasamos al último punto. Gracias. Aquí básicamente eh es un poco básicamente el mismo camino, compañeros. Analizada la documentación, en este caso aportada por el señor arquitecto Eduardo Reifer, que presenta dos temas relacionados con la aprobación definitiva de dos proyectos constructivos en el sector de San Rafael, en

el que se tocan temas eh de índole de aplicación normativa, de Plan Regulador, pero también de ley forestal y particularmente se alude un tema de eh lo que podemos denominar usos preexistentes, no conformes. Y esto para que, perdón, y esto para educar obviamente para que todo Escazú entienda, cuando se habla de usos preexistentes no conformes, significa que hay actividades, usos que existían y que fueron aprobados antes de la aprobación del Plan Regulador. Lo que se lo que existía antes del Plan Regulador no puede ser considerado como una actividad ilegal porque las leyes, las normas regulan a partir de su aprobación. Entonces, existe un concepto que es el uso preexistente no conforme que significa que existen usos previos al Plan Regulador que si bien hoy en día no podrían ser aprobados a la luz de lo que el Plan Regulador dice, fueron aprobados antes de que entrara en vigencia y esos usos deben ser respetados por el principio de seguridad jurídica que es un principio constitucional. Es un tema muy interesante, ¿no? Y como se pueden dar cuenta, es un tema que en lo personal a mí me gusta tocar, eh, pero no no vamos a estar aquí haciendo sesión académica, sino que el tema es precisamente ver esto a la luz de los casos concretos y y sin obviamente adelantar ningún criterio, porque lo que aquí se está diciendo únicamente es en qué consiste el concepto del uso preexistente no conforme. Entonces, a partir de esta situación, lo que se propone es que de previo a pronunciarse sobre lo que el señor Reifer consulta, se realice una sesión de trabajo con las áreas técnicas respectivas y aludidas en la información aportada por el interesado, a saber, la gerencia de gestión urbana y propiamente el departamento de control constructivo, ya que eso tiene que ver con la recepción de obras y ese es el departamento que lo hace, si no me corrige, don Andrés, ¿verdad? ¿Estamos bien? Ah, bueno. Inspección General. Perfecto. Entonces, ¿el Departamento Constructivo no tiene nada que ver con tramitación de permisos de construcción? Okay, muy importante. Entonces, favor corregir para, voy a hacer la corrección. Entonces, eh nada más para estar claros, porque los traslados a ustedes también les llegaron. Entonces, ¿ustedes no han tenido que ver desde control constructivo nada con ese tema, más allá de la aprobación de los permisos iniciales? Okay. Entonces, vamos a hacer igual queda abierto a los funcionarios que la Gerencia de Gestión Urbana estime que tengan que ir, ¿verdad? Pero en todo caso vamos a hacer la corrección, más bien le agradezco mucho ese tema. Entonces, sería propiamente el Departamento de Inspección General. Voy a hacer la corrección aquí en el documento y ahora gracias. Entonces, que se lea propiamente el Departamento de Inspección General y el Departamento de Gestión Ambiental, a efectos de poder aclarar algunas dudas existentes sobre la interpretación y articulación normativa entre disposiciones varias del Plan Regulador, la ley forestal en su actual redacción, porque hay que recordar que la ley forestal sufrió modificaciones importantes, sobre todo lo que tiene que ver con el artículo 33 hace 4 años ya. Entonces, es importante que que todos sepamos, ¿verdad?, que el 33 de la ley forestal hoy tiene 33 bis y 33 ter, porque a veces solo se habla el 33 como si no hubiera sido modificado, ya

son 4 años, ya es hora de hablar de las normativas actualizadas y la jurisprudencia administrativa aplicable a las situaciones jurídicas consolidadas y derechos adquiridos en materia de derecho urbano a partir de lo consultado por el señor arquitecto en los correos remitidos a esta Comisión. Esto porque solamente para que sepan, compañeros, hay amplia jurisprudencia normativa y constitucional, pero particularmente administrativa de la Procuraduría General de la República que ha desarrollado el Instituto de los Derechos Adquiridos y Situaciones Jurídicas Consolidadas en materia urbanística. Y sobre eso hay un material de apoyo que en su de previo a la sesión vamos a estar compartiendo para el que guste leer y entender y empaparse un poco más de este tema. Pero bueno, concretamente el acuerdo sería el siguiente: **"SE ACUERDA:** Con fundamento en las disposiciones de los artículos 11 y 169 de la Constitución Política; 10, 11, 13 y 113 de la Ley General de la Administración Pública; 49 del Código Municipal; 49 del Código Municipal; 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, 15 y 16 del Reglamento Interno de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú, Correos de fecha 14 de abril del año en curso y remitido a la Secretaría del Concejo Municipal por el arquitecto Eduardo Reifer, y en lo dispuesto en el punto tercero del Dictamen en cuestión, del 6 de mayo del año en curso, se dispone: **PRIMERO: CONVOCAR** a la Gerencia de Gestión Urbana, y en particular a los funcionarios del Departamento de Inspección General, así como a los funcionarios del Departamento de Gestión Ambiental, así como al arquitecto Eduardo Reifer Zonzinski, a una sesión extraordinaria ampliada de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, el próximo miércoles 13 de mayo, a las 10:30am, en la Sala de Reuniones del Edificio Padre Howell, con el objetivo de aclarar las dudas originadas por parte de los miembros de la Sub-Comisión, con relación a la interpretación y articulación normativa, entre disposiciones varias del Plan Regulador, La Ley Forestal en su actual redacción, y la jurisprudencia administrativa aplicable a las situaciones jurídicas consolidadas y derechos adquiridos, en materia de derecho urbano, a partir de lo consultado por el señor arquitecto, en los correos remitidos a la Comisión del Plan Regulador. **NOTIFÍQUESE** este acuerdo a la Administración Municipal, para lo de su cargo, así como a los miembros de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, y al arquitecto Eduardo Reifer. **Es todo.** Eso sería, compañeros. Básicamente eh son hay muchos temas que van a llegar a esta Comisión. Hay que entender que son temas técnicos, complejos, eh, que hay que discutir, que tenemos que sentarnos a discutir y este obviamente no es el foro. Entonces, en este caso es importante abrir esas subcomisiones, eh esas sesiones extraordinarias para atender los temas y después en las ordinarias poder revisar lo atendido y e finalmente genera ya criterios con fundamento normativo y con fundamento técnico, escuchando a todas las partes como siempre debe ser. Sin más preámbulo, no sé si hay comentarios o preguntas. Entonces, compañeros, lo sometemos a votación. Quienes estén

a favor, les ruego levantar la mano, por favor, y ahí la asistencia, si son tan amables.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Siete votos a favor.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Gracias le ruego igualmente levantar la mano para la firmeza y… la firmeza del presente acuerdo.

El secretario Daniel Sequeira Arias; Siete votos en firme.

ACUERDO AC-020-2026 "SE ACUERDA: Con fundamento en las disposiciones de los artículos 11 y 169 de la Constitución Política; 10, 11, 13 y 113 de la Ley General de la Administración Pública; 49 del Código Municipal; 49 del Código Municipal; 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, 15 y 16 del Reglamento Interno de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú, Correos de fecha 14 de abril del año en curso y remitido a la Secretaría del Concejo Municipal por el arquitecto Eduardo Reifer, y en lo dispuesto en el punto tercero del Dictamen en cuestión, del 6 de mayo del año en curso, se dispone: PRIMERO: CONVOCAR a la Gerencia de Gestión Urbana, y en particular a los funcionarios del Departamento de Inspección General, así como a los funcionarios del Departamento de Gestión Ambiental, así como al arquitecto Eduardo Reifer Zonzinski, a una sesión extraordinaria ampliada de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, el próximo miércoles 13 de mayo, a las 10:30am, en la Sala de Reuniones del Edificio Padre Howell, con el objetivo de aclarar las dudas originadas por parte de los miembros de la Sub-Comisión, con relación a la interpretación y articulación normativa, entre disposiciones varias del Plan Regulador, La Ley Forestal en su actual redacción, y la jurisprudencia administrativa aplicable a las situaciones jurídicas consolidadas y derechos adquiridos, en materia de derecho urbano, a partir de lo consultado por el señor arquitecto, en los correos remitidos a la Comisión del Plan Regulador. NOTIFÍQUESE este acuerdo a la Administración Municipal, para lo de su cargo, así como a los miembros de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, y al arquitecto Eduardo Reifer. Es todo. DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROVADO.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén; Muchísimas gracias, compañeros. Con esto damos por evacuado y finalizado el tema de la del dictamen 004 de la Comisión de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos. Muchas gracias.

ARTÍCULO IV. LECTURA DE CORRESPONDENCIA

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Este, pasamos al punto cuarto de correspondencia. Tenemos dos correspondencias a ingresar el día de hoy, dos correspondencias que ingresaron el día de hoy al trámite ordinario. Eh, comentarles que eh bueno, tenemos un traslado de parte de la Gerencia de Gestión urbana donde se traslada para eh…, Gracias. Este, dónde se traslada…, dice, ehm…, okay. Eh, tiene que ver con una comunicación de parte de la…, Sí, tiene que ver con un traslado de una, bueno, perdón, esto es de un es que, perdón, disculpen, esto lo traslado don Orlando Maña, alcalde municipal, pero viene firmado por don Cristian. Entonces sí me perdón viene suscrito por don Cristian y firmado por don Orlando. Entonces es un poquito, perdón, va dirigido a don Cristian, va dirigido a don Cristian Boraschi de la gerencia de gestión urbana y es un oficio que la Alcaldía genera donde le informa el cambio de los horarios generados para eh lo que va a ser el trabajo de la Sub-Comisión de zonificación de esto a partir de que una modificación, como ya lo saben, de los horarios acordados. Entonces, se le informa de parte de la Alcaldía a don Cristian que eh los horarios nuevos son estos. Y aquí hay otra, sí, hay otra similar en la que se informa. Lo que pasa es que no entiendo por qué esta señora se le dirige, perdón, don Carlos, si es tan amable. Más bien adelante, le doy la palabra y nos.

El representante administrativo, Carlos Monge Delgado: eh Sí, Mario. Buenas tardes a todas y todos. es para indicar eh básicamente a la a la encargada de subproceso de… del proceso de Servicios Institucionales, Priscila Herrera, eh informarle el cambio de horario que los martes y no los en este caso el ¿los miércoles?

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén sí se informa del cambio de horario de la Sub-Comisión de Asuntos Jurídicos que serían los segundos y cuartos miércoles de cada mes.

El representante administrativo, Carlos Monge Delgado: Sí. para como ella administra el tema de los edificios el control de acceso por parte de los oficiales y en la primera de la Sub-Comisión de uso suelo, zonificación uso suelo para indicarle a Cristian que igual el control de las personas que van a entrar los

martes, los primeros y terceros martes a la oficina de la gerencia. Sí, gracias. Muchas gracias, don Carlos. Es que es un poquito la la tramitología administrativa a veces se vuelve más compleja de lo que debería ser. Pero me queda claro y para aclararle a todo el mundo, esto es un oficio de la Alcaldía indicándole a don Cristian los nuevos horarios de la Sub-Comisión de Zonificación, porque las sesiones de la Sub-Comisión de Zonificación se celebran en la oficina de la Gerencia de Gestión Urbana. Entonces, él tiene que estar informado oficialmente para que los pueda recibir. Y la otra que se da en el edificio Padre Howell, se le está informando a esta funcionaria que yo por lo menos no sabía que ahí las disculpas del caso es que no sabía que estaba de jefa de apoyo logístico. Lo último que me acordaba era que está en el comité de deportes, cómo cambian las cosas. Este, efectivamente, eh, ella, gracias a la aclaración que brinda don Carlos, ya nos aclaró que es la actual responsable eh de este tema apoyo, que creo que es un departamento nuevo creado, ¿verdad? Este año, ¿no? Ah, ya ya. Ah, okay, okay, gracias. Era para Bueno, que por ser la administradora de los edificios ella tiene que estar informada. Entonces, son dos informaciones, son dos correspondencias de carácter meramente informativo que no van a requerir ningún traslado a Sub-Comisión, pero gracias por aclararnos, porque sí, eh, a veces uno que no está, digamos, directamente ahí en la Administración se puede confundir un poquito y si nos confundimos nosotros se confundió todo el mundo. Pero gracias, muchas gracias y muchas gracias, don Carlos por las aclaraciones. Esa es la única correspondencia, la cual se recibe con carácter informativo y no es trasladada a ninguna Sub-Comisión.

ARTÍCULO V. PRESENTACIÓN Y VOTACIÓN DE MOCIONES.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: En el apartado quinto, presentación y votación de mociones. Consulto si hay alguna moción o o moción a presentar el día de hoy. No la hay. Perfecto.

ARTÍCULO VI. ASUNTOS VARIOS.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Y pasaríamos al punto sexto, asuntos varios. No sé si hay alguien que tenga algún tema de asuntos varios a tratar el día de hoy, ¿no? Bueno, la próxima semana, como ya queda informado, van a haber estas dos subcomisiones, como toda Comisión, Sub-Comisión, sesión de Concejo Municipal, recordar que son públicas, van a ser presenciales, son públicas por si alguna persona particular tiene interés en asistir, nada más recordar el tema de aforo. En el caso de la Asociación CODECE, por favor, recordar el tema del aforo. Obviamente pedir los representantes, pero no los 50 miembros, ¿verdad? Porque no entramos en la sala. Y el otro tema creo que es muy

puntual y personal, pero en efecto si el señor en cuestión quiere llevar algún acompañante que quede consignado, que también lo va a poder hacer eh al ser una sesión pública. Por lo demás, nos estaríamos viendo, compañeros, y para que lo tengan muy presente con los nuevos horarios, nos estaríamos viendo según corresponde el 20, el miércoles 20 de mayo sería la próxima sesión de esta Comisión para quienes gusten traer algún tema, alguna moción, creo que para la próxima sesión. Y bueno, aquí nada más eh haciendo uso de la del punto de asuntos varios, recordaré a los compañeros que bueno, han habido diferentes situaciones, en particular el lo que tuvo que ver con el tema de la celebración del primero de mayo. Entonces, bueno, eh han habido ahí algunas situaciones que nos hemos estado acomodando y nos estamos acomodando con los nuevos integrantes, pero bueno, esperamos para la próxima sesión poder continuar viendo los temas que se nos traigan a consideración y eventuales mociones que que creo que por ahí ya se discutió la posibilidad de una moción que creo que la vamos a buscar materializar y igual invitar a la ciudadanía a traer cualquier propuesta o proyecto que consideren importante en materia de Plan Regulador. Don Carlos, adelante, por favor.

El representante administrativo, Carlos Monge Delgado: en la creo que en la tercer moción que se ya se formalizó un acuerdo en en la en la lectura del bueno, en el documento como tal indicaba que era control constructivo y gestión ambiental. En la lectura se hizo la corrección al digamos a la en la lectura, pero la pregunta es si a la hora de hacer el traslado del documento ya va a contener la corrección para que por el tema de don Eduardo que está preguntando por el tema de unos unos puntos de aclaración de la recepción de obra para que se consigne y se convoque eh como ser obviamente si si se requiere algún apoyo porque esa sesión sería después de la sesión la de don Javier, ¿verdad? la de CODECE sería inmediatamente si se requiriere algún apoyo del compañero Andrés para que esté igual. Pero que sí se queden autos en el documento de que el responsable en este caso del tema es la recepción de obra es el arquitecto Javier Solí y el departamento el Subproceso es de Inspección General y el otro Subproceso de Gestión Ambiental si si va a ser la si se haría la corrección el documento de traslado.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Sí, ya, gracias, don Carlos. En este momento ya estoy corrigiendo en el documento. Va a quedar consignada que es Inspección General. Eh, igual la convocatoria es a la Gerencia de Gestión Urbana y en particular a los funcionarios del departamento de Inspección General. Si la Gerencia de Gestión Urbana estima que tienen que andar ir otros compañeros, obviamente ya queda a su criterio de disposición, pero sí se va a puntualizar que es el departamento de Inspección General, así como los de lo los funcionarios del Departamento de Gestión Ambiental. Entonces, sí va a quedar consignado en el documento de esa manera. Ya mismo se lo estoy

remitiendo a don Daniel para que cuando se les traslade se les traslade con la redacción redacción correcta. No, con mucho gusto. Compañeros. Al no haber más temas que tratar el día de hoy, al ser las 8 horas 19 minutos, damos por finalizada la presente sesión. Muy buenas noches a todos. Muy buenas noches a Escazú.

Al ser las veinte horas con diecinueve minutos, el Coordinador de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador da por finalizada la presente sesión.

*****NOTA DE SECRETARÍA: La presente acta corresponde a la sesión ordinaria n.° 06-2026 de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de Escazú y fue aprobada el 20 de mayo de 2026 en la sesión ordinaria n.° 07-2026. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo AC-018-2026 de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de Escazú, se transcribe e imprime en los folios respectivos el día 1 de julio de 2026. *****

Mario Arce Guillén
Coordinador Comisión de Trabajo Plan Regulador

Elaborado por: dsa