ACTA N°17-2026
Sesión Extraordinaria 4

Acta número diecisiete correspondiente a la sesión extraordinaria número cuatro 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 a las diez horas con trece minutos del dieciséis de septiembre de dos mil veintiséis, con la asistencia de las siguientes personas:

Miembros presentes en esta sesión:

Mario Arce Guillén	Regidor propietario
Ana María Barrenachea Soto	Regidora propietaria
Silvia Marcela Quesada Zamora	Regidora propietaria
Indira de Beausset Stanton	Integrante vecinal propietaria
Irene Quesada Quesada	Integrante vecinal suplente
Alexander Barquero Vásquez	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: Hilda Carvajal Bonilla, Delio Robles Loaiza y Marco Arias Alfaro, representantes del Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo; así como el Lic. Daniel Esteban Sequeira Arias, representante de Secretaría de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador y Carlos Herrera Fuentes, representante del Subproceso de Asuntos Jurídicos de la Municipalidad de Escazú.

Miembros ausentes en esta sesión:

Seydi Vargas Rojas	Regidora suplente
Doris Mayela Agüero Córdoba	Regidora suplente
Fabián Arias Camacho	Integrante vecinal propietario
Mario Vargas Brenes	Integrante vecinal suplente

Municipalidad de Escazú
Comisión de Trabajo Plan Regulador
Acta 17. Sesión extraordinaria 4
16 de septiembre de 2026

Arnoldo Barahona Cortés	Integrante vecinal propietario
Cristian Boraschi González	Representante administrativo propietario
Giovanni Andrés Vargas Delgado	Regidor suplente

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

ORDEN DEL DÍA SEGÚN EL ACUERDO AC-037-2026:

PUNTO ÚNICO: Presentación de los funcionarios del INVU sobre la implementación del decreto número 25902-MIVAH-MP-MINAE en la Zona de Amortiguamiento Agrícola del cantón de Escazú, particularmente en lo relativo a su articulación con otras disposiciones normativas conexas, entre ellas el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización del INVU.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Muy buenos días. Buenos días, compañeros, compañeras de la comisión de trabajo del Plan Regulador. Muy buenos días a los compañeros del INVU que nos acompañan también el día de hoy, a los compañeros de la Administración que nos acompañan el día de hoy, que nos dan también apoyo en esta sesión y por supuesto, por supuesto, muy buenos días a todo el público presente y también a quienes nos siguen por las redes sociales. Al ser las 10:00 de la mañana con 13 minutos, damos por iniciada la sesión extraordinaria número cuatro de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de Escazú. Hoy miércoles 16/09/2026, aquí en el salón Dolores Mata del Palacio Municipal. Como orden del día para la presente sesión tenemos un punto único que es la presentación de los funcionarios del INVU sobre la implementación del decreto número 25902-MIVAH-MP-MINAE en la Zona de Amortiguamiento Agrícola del cantón de Escazú, particularmente en lo relativo a su articulación con otras disposiciones normativas conexas, entre ellas el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización de urbanizaciones…, de urbanización del INVU. Vamos a darle la palabra y en estos momentos a los compañeros del INVU para la presentación y sí quisiera ser muy claro que aunque no sea incluyó expresamente en el acuerdo de forma expresa el tema de la participación o atención al público al final o si les parece de una vez, compañeros, quisiera proponer una modificación al orden del día para incluir en el punto un punto segundo en este caso y que sea el punto segundo de atención al público para darle la palabra después de las presentaciones a las personas del público que quieran manifestarse con relación, eso sí verdad, a los temas que vamos a estar viendo el día de hoy. Entonces, compañeros, si quisiera proponer de una vez esa modificación al orden del día, si vamos a hacer las sustituciones para hacer la votación respectiva. Favor, tomar nota, don Daniel, de la sustitución, en este caso de don Carlos Monge, que como ya es habitual nos va a estar acompañando

en sustitución de don Cristian. También tomar en cuenta la sustitución de doña Irene Quesada, quien va a estar fungiendo como representante propietaria por San Rafael, en lugar de la persona que ocupa ese esa posición de forma propietaria y que no se encuentra presente el día de hoy. Y este, por lo demás, estamos bien con el quórum…, Ah Escazú, sí, gracias y Escazú efectivamente, sí, hacer tomar en cuenta que para el día de hoy no tenemos representación de los miembros propietarios suplentes de Escazú. Por lo tanto, el quórum funcional para el día de hoy va a ser de 6 miembros, 6 miembros y no 7 para lo referente a los acuerdos anotadas las sustituciones indicadas. Ahora sí, compañeros, someto a alteración el orden del día para incluir el punto segundo de atención al público. Quienes estén de acuerdo, favor levantar la mano.

El secretario de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, Daniel Sequeira Arias: Seis votos a favor. Estoy teniendo un tema técnico…,

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Ok, perfecto, pero ¿no tiene que ver con la transmisión? Ok, bueno, le damos la bienvenida a los representantes del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU, quienes nos acompañan el día de hoy. Les ruego por favor dar su nombre completo para efectos del acta y cuando gusten podemos empezar… Sí, cuando esté en rojo, por favor… Sí, gracias, doña Hilda. Es para efectos de que todo aquí queda grabado. Entonces, vean si hay un si hay un tema técnico, podemos proponer un receso. Don Daniel, usted me indica. Claro que sí, doña Hilda, vamos a ver si logramos que el micrófono se active…. Compañeros, someto a votación un receso de hasta 10 minutos para tratar de resolver problemas técnicos y continuar con la sesión. Quienes estén a favor, levantar la mano. Gracias, tenemos votación unánime, 6 votos a favor, volvemos en 10 minutos. Gracias. Casi nunca nos pasa, pero a veces hay temitas técnicos a resolver. Gracias.

****Al ser las 10:19am se declara un receso*

****Al ser las 10:28 se retoma la sesión*

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Okay, bueno, compañeros, volvemos del receso, me informan, a veces pasan cosas muy atípico, la verdad. Usualmente no tenemos ningún problema, pero bueno, hoy precisamente vean qué curiosidad se nos está dando una situacioncita técnica, entonces no hay problema, se va a transmitir, se va a grabar, vamos a poder utilizar los micrófonos. Lo único es que el programa de acceso que lo maneja don Daniel, en este caso, que es el que nos está dando el pase cada uno al micrófono, no está funcionando en estos momentos tenemos una situación técnica, entonces, compañeros cuando cuando den el botón para activar el micrófono, según él me indica, se va

a activar de inmediato, entonces para no estar cortando, cortándonos la palabra unos a otros. Porque normalmente el botón se aprieta para pedir la palabra y después se les da el pase. Como ahora al apretar el botón va a tener el efecto de abrir el micrófono de forma inmediata, les ruego que cuando quieran hacer uso de la palabra, perdonen ahí, me levanten la mano. Yo les doy el pase y aprietan el botón para que todo se transcurra de forma ordenada y no tengamos, digamos, dificultades de comunicación. Espero que quede clara ahí la la directriz para poder ordenar un poco el debate. Gracias. Entonces volviendo ya al tema de la sesión y ya sin más demora le vamos a dar la palabra. A doña Hilda y al equipo del INVU que nos acompaña este este día. Les ruego por favor dar el nombre completo y eh ahora sí doña Hilda cuando guste puede empezar. Gracias.

Hilda Carvajal Bonilla: Muchísimas gracias, muy buenos días, mi nombre es Hilda Carvajal Yo soy la jefe del Departamento de Urbanismo del INVU y hoy pues bueno, me acompaña. Acá también parte del personal del Instituto, el cual les voy a dar la palabra para que ellos se presenten. Un gusto para nosotros estar acompañándonos el día de hoy.

Marco Arias Alfaro: Buenos días a todos, mi nombre es Marco Vinicio Arias Alfaro, soy asesor legal del Departamento de Urbanismo, un gusto estar acá.

Delio Robles Loaiza: Muy buenos días a todos y a todas, un gusto estar por acá. Mi nombre es Delio Antonio Robles Loaiza, soy arquitecto encargado de la Unidad de Asesoría y Capacitación que forma parte del Departamento de Urbanismo.

Marco Arias Alfaro: Gracias. Trajimos una presentación, como pueden ver, la primera señala Plan Regulador de Escazú, decreto ejecutivo número 25902. Y reglamento de fraccionamientos y urbanizaciones. Esta presentación este tiene varias partes, ¿verdad? Básicamente una primera con respecto al marco normativo, luego otra parte con respecto al Plan Regulador artículo 15 y una tercera parte con respecto al decreto número 25902 y Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Esto en atención a los acuerdos. Que se ven de número AC-023-2026, número AC-033-2026 y número AC-037-26 de la Comisión de Trabajo del Plan Regular de Escazú. Mi persona les va a hacer una introducción con respecto al marco normativo, básicamente jerarquía, competencia municipal y regla de complementariedad. Con este tema, es importante establecer algunos aspectos del marco normativo, la ley, por ejemplo, Constitución, artículo 169 el artículo 169 constitucional es importante porque nos da la referencia de este tema el artículo 169 reconoce a los gobiernos municipales la Administración de los intereses y servicios locales, competencia que la Ley de Planificación Urbana. El 4240 desarrolla específicamente en materia de planificación urbana. Con respecto a esto, el municipio planifica y

controla el desarrollo urbano por medio de planes reguladores. Eso está claro a partir de este artículo. Posteriormente el decreto, los decretos se ubican sobre los reglamentos de los entes locales. Eso es lo que nos establece el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública. Entonces, los planes reguladores deben ser consecuentes con los decretos, veamos un momento el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública para ver exactamente qué nos indica. La jerarquía, las fuentes del ordenamiento jurídico administrativo se sujetarán al siguiente orden: constitución política, tratados internacionales y normas de la comunidad centroamericana, leyes y los demás actos con valor de ley, los decretos del poder ejecutivo que reglamentan las leyes los otros supremos poderes en materia de su competencia, e los demás reglamentos del poder ejecutivo, los estatutos y los reglamentos de los entes descentralizados y el punto F señala que las demás normas subordinadas a los reglamentos centrales y descentralizadas. El punto 2 de ese mismo artículo nos señala que los reglamentos autónomos del poder ejecutivo y los de los entes descentralizados están subordinados entre sí dentro de sus respectivos campos de vigencia. Teniendo claro este artículo, entonces podemos ver el tema del reglamento del INVU. Los reglamentos del INVU operan de forma supletoria según el transitorio 2 de la Ley de Planificación Urbana, sin sustituir al Plan Regulador. Entonces acá es donde entran en notación estos artículos, el artículo 15 y el 19 de la Ley de Planificación Urbana, el artículo 15 nos habla de la competencia local para planificar mediante el Plan Regulador y sus reglamentos conexos, y por otra parte, el artículo 21, zonificación, fraccionamiento y urbanización, mapa oficial, renovación urbana y construcciones. La Sala Constitucional y la Procuraduría General de la República nos han hablado de titularidad primaria municipal. El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización es claramente supletorio y no lesiona la autonomía. Veamos que el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana señala cómo, conforme al precepto del 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un Plan Regulador y los reglamentos de desarrollo urbano conexos en las áreas donde deba regir. Sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor, y el 19 nos habla de que cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del Plan Regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad. El marco normativo, regla práctica de aplicación, aquí son 3 puntos importantes que vamos a destacar. El primero, que es una norma de rango superior, se identifica primero a la ley y el decreto ejecutivo que corresponde a la planificación regional que va a ser aplicable ante vacíos que tenga el Plan Regulador. El punto 2, Plan Regulador vigente, que es el instrumento específico de ordenamiento local aprobado conforme al 17 de la Ley de Planificación Urbana. Y el punto 3 que nos habla de los reglamentos del INVU, se aplican de forma supletoria solo en lo no regulado y siempre

que resulten compatibles con las normas anteriores. Aquí resalta el artículo 3 del Plan Regulador, en donde se expresa que complementa el plan regional de la GAM y supletoriamente se aplican las normas de rango nacional en lo no regulado. Es claro aquí también o es importante acotar que el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones no sustituye al Plan Regulador ni modifica las determinaciones, ¿verdad? Complementa lo que el instrumento local o regional no haya regulado. Entonces viene a evitar vacíos normativos sin desconocer claramente la autonomía municipal establecida tanto en la constitución política como en la Ley de Planificación Urbana. Ellos van a seguir con el resto de la presentación.

Delio Robles Loaiza: Bien, bueno, atendiendo lo que Marco nos acaba de comentar de la relevancia de comprender el tema de cómo se aplica el Plan Regulador, ¿verdad? En el cual el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU no modifica un Plan Regulador, lo que hace es complementar aquellos vacíos que no estén en el mismo. Ahora, vamos a hablar específicamente del artículo 15 del Plan Regulador sobre la zona agrícola de amortiguamiento y anillos periféricos del crecimiento lineal. Esto es importante porque, como acá sabemos, el cantón de Escazú cuenta con un Plan Regulador y es importante pues tener esa claridad y también entender que cuando no existían Plan Regulador teníamos el plan GAM y este plan GAM definía. Un área de crecimiento y una zona especial de protección. Luego tenemos la creación del Plan Regulador de Escazú, donde gestiona parámetros específicos para diferentes zonas y también en aquellos casos donde existiesen vacíos, es cuando existe esa complementa esos aspectos complementarios de la norma del INVU. Acá tenemos a mano derecha en la presentación algo importante para que también lo vayamos contextualizando, y es que en el año 2005 se realizó la oficialización del Plan Regulador de Escazú y también ya luego en el año 2022 se realizó una reforma parcial que fue publicado en el alcance digital número 51, la gaceta número 47 y para el año 2025 también se cuenta con una reforma parcial publicado en el alcance número 140 a la gaceta número 206. Entonces, ¿qué es lo que pasa? Que en la versión de del 2005, antes de esta reforma del 2022, el artículo 15 se limitaba a enumerar la zona agrícola de amortiguamiento como un área de uso predominantemente agrícola. Acá es importante que veamos este artículo donde decía Zona de Amortiguamiento Agrícola e indicaba lo siguiente, la reglamentación de esta zona no se incluye en este texto, dado que con base en el acuerdo municipal 57603 de la sesión ordinaria 86 del 09/12/2003 se decidió estudiar más detenidamente esta zona dada sus especiales características y se integrará al Plan Regulador como una última etapa de su aprobación tentativamente a finales del 2015. Entonces tenemos ese contexto en el 2005, donde eso indicaba el artículo 15, luego para el año 2022, pues se gestiona esa reforma parcial que también la siguiente en el 2025, donde vamos a encontrar que las reformas del 2022 y el 2025 ajustaron ese artículo 15 hoy la Zona de Amortiguamiento Agrícola cuenta con regulación local, expresa y detallada. Entonces, vamos a puntualizar específicamente en este caso.

El artículo 15 de la zona agrícola de amortiguamiento, donde se indica que se deberá acatar lo establecido en el decreto de reforma al plan regional de desarrollo urbano de la gran área metropolitana, el 25902. Bueno, viene ahí la fecha y se busca regular las actividades conexas a la actividad residencial y agropecuaria en las diferentes ubicaciones por medio de anillos periféricos del crecimiento lineal. Sufrido en las últimas décadas. Entonces, ¿qué es lo que se comienza a identificar? Que en la los ajustes que se le. Realizaron a este artículo 15 del Plan Regulador se establece esta figura que luego vamos a hablar más al detalle de los anillos periféricos de crecimiento lineal ante la oportunidad que presenta el sector, cuando a la posibilidad de un desarrollo residencial controlado surge la necesidad de contar con actividades complementarias que faciliten el abasto de necesidades de orden básico. Esto con el fin de evitar movilización de habitantes de forma innecesario y que además fomenten el desarrollo sostenible, siempre resguardando la vocación agrícola del sector. Ahora, continuando con el artículo 15, que es bueno también que lo leamos acá, dice: se concibe esta zona usos predominantemente agrícola. Entonces, nótese que estamos manteniendo verdad esa vocación de lo que tiene la zona especial de protección del plan GAM. Sin embargo, la normativa sobre fraccionamientos ha fomentado el desarrollo de conjuntos residenciales lineales sobre vías principales que comunican los sectores de barrio El Carmen, Bebedero, Barrio Los Filtros y Barrio El Curio, mismos que requieren de pequeñas interacciones comerciales que están ausentes en estos sectores. Provocando generación de viajes fuera de la zona con extensas travesías debido a que se ha permitido generar parcelas con un área menor al área mínima requerida de una parcela productiva de 7000 m2 que no permiten desarrollar actividades agropecuarias propias de la zona. Entonces, estos anillos corresponden a los siguientes: nuevamente, ¿qué se está haciendo en el ajuste de la Zona de Amortiguamiento Agrícola? En el Plan Regulador se están definiendo anillos Lineales de crecimiento específicos delimitados con una serie de características. Estos son los 3 anillos que definen el artículo 15, el anillo uno, que es Cuesta Grande, pasando por el restaurante Tiquicia hasta barrio San Francisco Bedero, regresa por la calle de la Ermita de El Carmen y el Colegio Técnico de Escazú así lo está, lo indica el Plan Regulador, el anillo 2. Sobre la ruta nacional 105, desde la pulpería La Guaria hasta calle Los Calderones, continúa por calle Los Lechones, barrio El Curio y Super Kenneth, hasta el sector sur de la escuela San Juan…, de la escuela perdón Juan XXIII y el anillo 3 inicia en la terminal de buses La Tapachula, llega al barrio Campana y a la calle Tejarcillo, cerrando nuevamente la terminal. Algo importante es que los 3 anillos se desarrollan a 50 M a partir del derecho de vía de ambos lados con ello el Plan Regulador complementa y define el alcance del artículo 4.2 del Decreto Ejecutivo 25902. En esa línea importante indicar entonces que, el artículo 15 del Plan Regulador contiene en esa Zona de Amortiguamiento Agrícola, estos anillos periféricos lineales, donde la zona agrícola de amortiguamiento ocupa una amplia franja del sector sur y oeste del cantón, rodeado rodeando las áreas urbanas y de control especial. La lectura normativa del área es que los parámetros de los numerales 15.1, 15.2 y 15.3 de el Plan Regulador.

Rigen los ámbitos de los anillos y el criterio del INVU es que este no se extiende a toda la zona, ¿verdad? Sólo específicamente a estos anillos. Ahí podemos observar pues parte del mapa del Plan Regulador donde vienen determinados los anillos. Ya entrando al detalle sobre las disposiciones de este artículo 15, tenemos entonces que entender esa diferencia de que la zona de amortiguamiento de agrícola de amortiguamiento, pues tenemos esa condición, lo que está en esos anillos lineales y lo que pues va a estar fuera, ¿verdad? No como un todo para lo mismo. En el 15.1 se establecen requisitos donde indica que es una vivienda unifamiliar por finca. Lote mínimo de 120 frente a calle pública, 7000 m2 en servidumbres agrícolas las áreas mínimas, cobertura de 75% en vivienda para estos casos de 120 10% para otros usos, altura de 7 M frente altura de 7 M frente de lote de 6 M, retiro frontal de 3 lateral y posterior, según el artículo 9.5 del Plan Regulador. Dentro de los usos conformes se establecen actividades directamente relacionadas con la actividad agropecuaria, local, agricultura, granjas y ganaderías. Algo importante es que este artículo 15 indica los usos condicionales y en este caso señala vivienda unifamiliar, servicios estatales e infraestructura de redes, ventas de hortalizas y verduras, comercio de pequeña escala, minisúper máximo 100 m. cuadrados, pulpería de 30 m2, zonas, cafeterías, restaurantes, casas de cuido, hotel tipo cama y desayuno de 5 de máximo 5 habitaciones y turismo rural. Dentro de los usos no conformes para esta zona, el mismo Plan Regulador establece multifamiliares, urbanizaciones y condominios, bares, talleres, industria, iglesias, moteles y otros comercios y servicios, el área mínima debe ser de 20000 m2 y agroindustria inofensiva y hoteles de 50000 m2, porque está enlazado con las disposiciones que establece la zona especial de protección del plan GAM. En síntesis, pues el criterio que desarrolla el INVU a partir de esto es que el artículo 15 del Plan Regulador dentro de estos anillos de crecimiento lineal se aplican los numerales 15.12 y 3 del Plan Regulador, se admiten usos urbanos menores y desarrollan el artículo 4.2 del Decreto Ejecutivo 25902. Fuera de estos anillos, siempre estando dentro de la misma zona agrícola, rige el decreto 25902 de el Plan GAM con la zona especial de protección. Por lo tanto, el Reglamento de Fraccionamiento de Urbanizaciones y el Reglamento de construcciones del INVU aplican supletoriamente. Sus parámetros no cubren toda la zona agrícola de amortiguamiento y acá sería el análisis por cada caso,¿verdad? No hay autorización abierta del desarrollo urbano en la zona agrícola, ya que es un régimen de aprovechamiento controlado con exclusión expresa de urbanizaciones y condominio. ¿Entonces, qué tenemos? Bueno, que el mismo Plan Regulador define estas características, pues ahí vimos la lectura y el resumen del mismo, verdad, de lo que corresponde aplicar sobre esta zona y después, a partir de la lectura y el criterio que ha determinado el Departamento de Urbanismo, le voy a dar la palabra a doña Hilda, que va a explicar ya más al detalle sobre el decreto 25902.

Hilda Carvajal Bonilla: Sí, muchísimas gracias a Marco y a Delio y bueno, la Zona de Amortiguamiento Agrícola que está definida en el instrumento de planificación local, ¿verdad? Plan Regulador está

dentro de la zona especial de protección. Que fue establecida en el decreto 25902, esa es la reforma del 97, ¿verdad? El primer decreto fue en el 82, en el cual hizo un límite muy claro, ¿verdad? Todo lo que era para zona de crecimiento urbanístico y se creó un anillo, un soporte y todo lo que estaba afuera es la zona especial de protección. ¿Cuál es la diferencia o qué es lo que se busca? La vocación. Verdad, entonces algo era principalmente agrícola, forestal, verdad, en la cual también en la planificación tenemos que crear esa diversidad de usos o aprovechamiento y por supuesto establece dentro del articulado que solamente en los caminos, bueno, calles públicas que se establecieron en el 82 y que están. Debidamente trazadas y no solamente verdad que se establecen como calle pública, sino que tienen el derecho de vía correspondiente, puede haber verdad diferentes tipos de fraccionamiento o en aquellos cuadrantes urbanos o zonas de expansión, ¿verdad? Entonces es ahí donde sí podrían haber diferentes tipos de fraccionamiento que ahorita lo vamos a ver, digamos con muchísimo mayor detalle. El decreto 25902 indican el artículo 3, 3.1, 3.2 y 3.3 en ese orden, verdad. Primero la definición de qué es la zona especial de protección y como bien empezaba yo, mi comentario dice que dentro de esa zona solo se permitirán urbanizaciones y servidumbres de tipo urbano en las áreas de expansión de los cuadrantes de las cabeceras de los distritos. ¿Por qué? Porque son áreas donde ya existen servicios, donde ya no es lo que llamamos nosotros digamos como crecimientos prematuros, ¿verdad? Entonces ya tienen una unión con la parte urbana debidamente identificada. El área de expansión se le da el espacio comprendido hasta un radio de 200 metros medidos a partir de donde termina el cuadrante urbano. Las fincas deben estar adecuadamente amarradas al sistema vial urbano existente. 3.2. El INVU y las Municipalidades podrán rechazar un permiso para urbanizar cuando consideren que la urbanización propuesta no produzca una expansión urbana orgánica. ¿verdad? Era también lo que les explicaba, esas. Esas son las prematuras por pretender dar un mayor crecimiento que el demandado por las necesidades de la población local y el 3.3 se establece, sólo se permitirá el fraccionamiento frente a caminos públicos existentes previo a la promulgación del ga y cuando estos cuenten con los servicios básicos y se deje el derecho de vía reglamentario. No obstante, para fines estrictamente agrícolas, se puede permitir segregaciones con frente a servidumbre agrícola, los caminos privados en porciones resultantes no menores de 7000 m2 hasta la fecha, este decreto 25902 sigue vigente, ¿verdad? Entonces, como bien lo explicaba marco en aplicación jerárquica de la norma. Aquellos instrumentos de planificación deben observar estos, ¿verdad? estas regulaciones de carácter regional y bien es cierto lo que aplica para la GAM, ¿verdad? y por supuesto para Escazú, entonces deben estar alineados. Entonces tenemos sí un Plan Regulador, pero estos aspectos siguen vigentes y eso es importante tenerlo claro. Aquí podemos ver el mapa del decreto 25902 y su zonificación. El área que ustedes venden marcada en color azul este o más oscura, pues es el cantón de Escazú, esa separación entre la parte amarilla y la verde. Ahí es donde existe el corte en inicia la zona especial de protección, todo el área que ustedes ven de marcada en color verde. ¿verdad? Entonces, este el Plan Regulador, si bien es cierto,

Municipalidad de Escazú

Nº 000493

Tel.: 2208-7500 • Fax: 2288-6792 • Apartado 552-1250 Escazú

MUNICIPALIDAD DE ESCAZU
Auditoria Interna

desarrolla la regulación local dentro de esta zona agrícola, ¿verdad? de amortiguamiento. Existen parámetros que deben leerse según este esta parte específica y que se desarrolla. En el artículo 15, como bien ahora lo explicaba Delio y Marco, verdad, en estos Anillos que son lineales, verdad, no son redondos o como CDI, verdad que se planteaban en el 1330, por ejemplo, verdad, sino que se va, se va leyendo como una expansión lineal unida a los diversos, verdad, arriba y abajo de una vía para explicarlo, tal vez de una forma sencilla. Muy bien, entonces estos 3 ¿verdad? Artículos de ese decreto también tienen otra serie de disposiciones del 3.4 al 3.6 y que dice cómo se verifica el camino, cómo yo sé que esa vía es primero calle pública, verdad que existía antes de 1982. ¿Quién lo determina? Lo dice este decreto 25902 y le da la potestad a la dirección de urbanismo este para poder verificar que ese camino existe, ¿verdad? Entonces, en urbanismo tenemos un gran plano, verdad, mapa con las vías que fueron habilitadas en ese en ese decreto. Entonces, pues básicamente se hace la revisión. Hay algunos otros caminos, verdad, que por supuesto, si existe en un cuadrante, verdad, este y se hace una urbanización, un fraccionamiento con fines urbanísticos, pues las Municipalidades han ido, digamos, como incluyéndolas dentro de su inventario vial. Sin embargo, en este en particular hay una disposición específica, clara y determinante que tenían que existir en 1982. 3.5 fraccionamiento frente a servidumbre dentro de los cuadrantes urbanos consolidados que de paso ¿verdad? aquí. No estamos hablando de cuadrante con esa área de expansión, sino como decir esos transectos, esos anillos lineales que se consolidan en las cabeceras de distrito y el área de influencia pueden aceptarse conforme al reglamento. De fraccionamiento de urbanizaciones, en el cual ustedes saben que el INVU a nivel supletorio, verdad, establece la normativa que se aplica ¿Cuándo? Cuando no hay Plan Regulador o bien cuando el Plan Regulador que existe no define cosas, verdad, parámetros o elementos que sí están en nuestro reglamento. Así es como se hace la diferencia, cuando le corresponde a la Municipalidad denegar permisos de construcción, verdad. Dice en lotes cuya segregación no haya sido autorizada o cuyo uso no sea conforme con estas regulaciones, la ley de planificación es clara también y da una serie de condicionantes cuando no se debe permitir a nivel municipal que existan fraccionamientos con fines urbanísticos. ¿Perdón? Artículo 38, exactamente, ¿verdad? Entonces ahí es donde podemos. Ver, verdad, que no, que no tengan agua, que sean prematuros, que no tengan servicios, que no estén frente. A una vía debidamente constituida. Entonces, y da la potestad a la Municipalidad, porque bien lo dijo Marco, artículo 169 y 15, verdad, son los administradores y también este los que velan por el debido cumplimiento. De el territorio. Muy bien, al artículo cuatro del decreto 25902 establece cuáles son las construcciones permitidas en la zona especial de protección. Por ende, este bueno, podemos también relacionarlas con lo que establece el artículo 15 y dice que puede haber una vivienda por fin. Verdad, entonces, a raíz de que esas personas que ya habitan en estas áreas, verdad, puedan tener derecho a la vivienda, derecho a una vivienda por finca y las construcciones relacionadas a la actividad, actividad agropecuaria, actividades relacionadas con actividad agropecuaria local. 4.3 servicios e infraestructura,

dice que pueden haber servicios estatales, redes nacionales, municipales, electricidad, agua, oleoductos y telecomunicaciones. Luego el 4.4 perdón dice que puede haber clubes campestres, verdad, sin vivienda permanente, hoteles, locales de culto, comerciales y profesionales, centros educativos privados y organismos internacionales, siempre que localice, tengan su localización frente a calle pública con todos los servicios, tengan una altura menor de 12 m o 3 pisos, retiros mínimos de 20 m con 10 m adicionales por cada piso en exceso, área mínima de 5 hectáreas para clubes y hoteles y 2 hectáreas para los demás usos, cobertura hasta 10% y densidad hotelera de 12 habitaciones por hectárea. Entonces, pues sí puede haber otro tipo de actividades, ¿verdad? Este, pero que se complementan verdad con esta actividad agrícola primaria o esta vocación agrícola, pero son muy comedidos, como ustedes pueden ver, los parámetros que se permiten aplicar en esta zona especial de protección y por supuesto, existe la posibilidad de que haya industria inocua. Verdad que es inofensiva, que no es incómoda, que no genere ruido, que no sea esa industria pesada, verdad, entonces ¿Cómo se permite que se confinen las molestias de la actividad, ¿verdad? y este cumplan con los requisitos del artículo 2 del reglamento de zonificación parcial de áreas industriales de la GAM, que este fue un reglamento, verdad que se creó. Y le da vida mientras exista el 25902, ¿verdad? Entonces dice que tienen que estar frente a vías nacionales, primarias, secundarias o terciarias, que existe una categoría que bien lo establece el MOPT, ¿verdad? Y está debidamente determinada. Que tenga una altura menor de 12 m o 3 pisos con retiros de 20 m, área mínima de 5 hectáreas, cobertura del 10%. Vea que esto siempre se mantiene en la cobertura del 10% sin colindar con viviendas ni zonas residenciales de alta densidad. ¿Y quién da esa calificación? El Ministerio de Salud es el quien va, revisa la actividad y establece un permiso verdad de operación y dice que esa industria pues no genera. Ninguna problemática, no, ¿verdad? No. Crea un peligro inminente en lo que a lo que se dedica y el permiso de ubicación, por supuesto, ¿verdad? Entonces, ¿cómo podemos nosotros entender la aplicación de todo lo que determina o establece el decreto 25902 con nuestro reglamento de fraccionamientos y urbanizaciones?, verdad que son de forma supletoria entonces es bueno, aquí bien lo dice, la pregunta no es si no es si el RFU se aplica, verdad, sino qué modalidad de fraccionamiento es la que se busca, verdad, qué uso admite el Plan Regulador y cuáles son las condicionantes del decreto 25912. Entonces para cada caso particular, por eso Delio decía muy bien, hay que ver caso por caso este porque no se puede ver generalizado, hay que hacer una serie de Determinaciones para ver primero el año, ¿verdad? O sea, si existía, si fue con el Plan Regulador del 2005, si fue con la modificación del 22, estamos hablando del 2025, si estaba antes del Plan Regulador que les era solamente el decreto 25902 y el RFU, entonces, cada caso, cada análisis debe ser particular, luego el fraccionamiento simple, ¿verdad? ¿Qué es lo que requiere que haya un cuadrante urbano? O sea, es decir, que ya tenga todos los servicios, porque ahí no vamos a hacer sesión de área pública. Entonces, por eso es que tienen que estar ahí debidamente identificados. ¿Qué es el fraccionamiento simple? Pues es la casita individual en el cual visan la Municipalidad y se

requiere dentro del cuadrante urbano o área urbanizada. Luego, aquí era donde yo les decía que esa zona agrícola de amortiguamiento no tiene cuadrantes determinados, ¿verdad? Entonces, este eso es un detalle muy importante. El fraccionamiento con fines urbanísticos ya vimos que son 7 lotes o más, tiene que ceder, ¿verdad? Área pública, bueno, el 10% y también tiene que ir al INVU, verdad, porque primeramente debe ser revisado y visado por el INVU y posteriormente por la Municipalidad, sin excepción. El fraccionamiento excepcional para uso residencial solo en cuadrantes urbanos y áreas de expansión y no procede en la Zona de Amortiguamiento Agrícola, verdad, y el fraccionamiento. parcelas agrícolas es en el área mínima de 7000 metros cuadrados, lo establece el artículo 30 del reglamento de fraccionamientos y urbanizaciones y el mismo decreto del plan GAM con la cobertura máxima del 10% y el visado municipal. También, si ustedes saben, está lo que dice el artículo 31 del RFU que dice que puede haber fraccionamientos sin agua. Pero en este caso nosotros no aplicamos verdad el artículo 31 porque Escazú cuenta con zona verdad agrícola propia definida en el Plan Regulador. De igual manera, el 25902 exige disponibilidad de agua para todo fraccionamiento frente a calle. Por lo tanto, esta es una excepción que el artículo 31 no aplica verdad para este caso. El Plan Regulador, el decreto y el RFU. ¿Cuáles son los parámetros constructivos? Ahora Delio lo detalló, pero quisimos hacer una lámina para que tengan claridad, ¿verdad? Lo que aplica dentro de los anillos en esas franjas lineales, pues es primero frente a calle pública con servicios, el área mínima de 120 m2 y frente mínimo de 6. Una vivienda por finca con altura de 7 m, cobertura 75% en vivienda y 10 en otros usos, otros comercios 20000 m2 que es agroindustria, hoteles y clubes 50000 m2 y fuera del anillo que es esa gran área, verdad, que es lo que predomina es el decreto, verdad. Entonces Plan Regulador solo dentro de los anillos, verdad, solo de esas. franjitas largas que se hicieron y todo lo demás lo regula es 25902 y para los dos hay parámetros, ¿verdad? Entonces, frente a calle pública con servicios públicos, fuera de los anillos se permite vivienda, agros, servicios y redes, 120 metros cuadrados, 6 metros y cobertura 75, clubes y hoteles 50 000 metros cuadrados, culto, comercio, educación, 20 000 metros cuadrados, altura menor de 12 metros o tres pisos, retiros mínimos de 20 metros. Industria inocua, ¿verdad? Recuerden, frente a vía nacional 50000 metros cuadrados y la cobertura del 10. Entonces, en ambos casos, 7 lotes o más exigen sesión diaria pública del 10%, visado de INVU, primero que lo de Munich, verdad y este y menos de 6 solamente visado municipal. Y bueno, pues básicamente este ese sería el resumen, ¿verdad? O el compendio de la presentación, la jerarquía normativa cómo podemos entender las disposiciones del artículo 15 y que solo aplican en los pequeños anillos, estos lineales y luego el resto que le aplica el decreto 25902 Listo, esto sería, no sé, estamos abiertos a preguntas.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Muchas gracias, doña Hil…, perdón, muchas gracias doña Hilda, compañeros, muchas gracias por la exposición. Vamos a abrir la ronda de preguntas de parte de los compañeros de la comisión del Plan Regulador con relación a la exposición y una vez

que se haya acabado la ronda de preguntas y comentarios, estaríamos pasando el. Punto 2 de atención al público. Compañeros, en este momento consulto si alguien quiere hacer alguna manifestación con relación a lo. Lo presentado por los compañeros. Bueno, yo sí tengo, bueno, perdón, doña Ida, no, doña Indira, no créame que yo voy a agarrar la guitarra buen rato. Doña Indira, adelante, por favor, más bien.

La representante vecinal propietaria, Indira de Beausset Staton: Puede poner el último, la última dispositiva, por favor, este de no del dentro del anillo y fuera del anillo…, Sí, gracias, ok este…, Y esto que se se porque usted en un momento dijo que fuera de los anillos tienen que tener servicio de agua para poder este construir, cierto, ok ok era eso aclarar, bueno, ok, pero servicios de agua público. ¿O cualquier servicio de agua?

Delio Robles Loaiza: Ya acá es importante porque para dar un poco igual de ampliar en este tema, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU tiene una figura de fraccionar que está en el artículo 31, como lo indicó doña Hilda, donde se permite las segregaciones de 900 m de área mínima sin contar con servicios siempre que se indique en el plano que es para uso agrícola, esto se llaman predios agrícolas y están frente a pues los caminos públicos. Esto es para el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, en el caso de Escazú, el Plan Regulador define específicamente. Los aspectos dentro de los anillos donde tienen que tener servicios públicos. Y cuando estamos fuera del anillo, aplica el decreto ejecutivo 25902. El decreto ejecutivo 25902 no contempla esa figura de fraccionamientos y servicios, tienen que tener servicios públicos, ¿verdad? Sí, públicos.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Bueno, muchísimas gracias primero. Por la presentación, por la claridad con la que se han presentado los conceptos. Este, en lo personal, bueno, voy a hacer un par de comentarios y después sí quiero entrar en algunas consultas. A mí, A mí, les soy muy honesto, me llama poderosísimamente. Enterarme y lo digo así con toda la franqueza sobre la reforma que se hizo el artículo 15 del Plan Regulador. Yo creo que aquí muchas personas estarán sorprendidas de saber que ese artículo se había reformado. Y bueno, vamos a por supuesto a hacer la revisión documental, porque por lo menos hasta donde yo estaba enterado, el año pasado sí tuve conocimiento de que se tramitó una reforma parcial del Plan Regulador de Escazú. Para el distrito de San Rafael. Eso fue lo que yo y todos conocíamos, por lo menos no sé si alguien estaba. Aquí enterado de la reforma del artículo 15. Yo sí estaba enterado de la reforma a la parte del Plan Regulador, lo que fue el para el distrito de San Rafael el año pasado. Me llama poderosamente la atención, no me acuerdo haber votado una reforma al artículo 15 del Plan Regulador, se lo digo así expresamente, doña Hilda, vamos a hacer la revisión del caso, vamos a ver actas, vamos a ver acuerdos, porque hasta la fecha y lo digo así claramente, no me acuerdo haber visto aquí ni haber escuchado que dentro de esa paquete de

reformas que se vio el año pasado viniera eso, o sea, no lo tengo presente, no sé si doña Marcela tal vez se acuerde, pero de lo de la presentación que en aquel momento vimos de lo que se votó, de lo que consta en actas. Como le digo, no me acuerdo, pero entiendo que tiene que haberse dado mediante un acuerdo municipal. Lógicamente no se puede reformar el Plan Regulador sin un acuerdo municipal, así que lo primero que le quiero externar, digamos, y lo digo con la candidez del caso, es que me llama poderosamente a enterarme de esta reforma del. 2025, de la del 2022 que fue precisamente en época de pandemia, tampoco la tenía tan presente, pero sí me llama mucho la atención y tal vez aquí viene una pregunta ya al margen de las consultas que vamos a hacer, de la revisión de actas, de videos, incluso bueno, no sé si los ya después los compañeros del público, los vecinos van a poder manifestarse, tal vez a muchos también les ha agarrado con sorpresa enterarse de la reforma del artículo 15, tal vez no, pero La primera pregunta que quería hacerles a ustedes, la primera pregunta sí, no, evidentemente tiene que haber un acuerdo municipal, pues que pues todo lo contrario sería absolutamente ilegal la modificación y no se hubiera podido aprobar. Vamos a revisar la mención expresa a la reforma del artículo 15, primero que todo para averiguar y digamos constatar que todo está desde nuestra parte a nivel interno, bien tramitada, bien resuelta, porque como le digo. Sí, yo tengo muy presente el tema de Plan Regulador y particularmente del 2024 que estamos aquí. Entonces, como le digo, me llama mucho la atención este tema, pero bueno, obviamente ustedes tienen los registros documentales, la de todo, así que lo vamos a lo vamos a revisar y como dicen, contrastar para verificar que todo esté en orden en ese sentido. Entiendo que sí, pero sí. Como le digo, me llama la atención y voy a vamos a sondear a ver dónde fue que se vio esa reforma, porque a mi mente no me acuerdo que eso nunca se haya discutido acá. La pregunta es muy puntual, en este caso con la reforma al artículo 15, particularmente bueno, las 2 reformas al artículo 15, pero hablando particularmente de esta última del año pasado, del año 2025, siendo la consulta es la siguiente. Una de las tesis o de los principios que aquí hemos manejado es que, como ustedes bien lo saben, en el año 2005, cuando se aprobó el Plan Regulador de Escazú, la zona de protección agrícola no fue zonificada, no fue incluida dentro del instrumento de Plan Regulador, por eso se hizo inicialmente la referencia al decreto 25902. Después, como ustedes bien lo saben, 2006 se aprueba la primera metodología del el decreto 32, 37, 2 y 9 de las viabilidades ambientales y a partir de ahí y a partir del voto del 2002 se empiezan a exigir que todos los planes reguladores incluyan la variable ambiental y por supuesto para cualquier modificación de Plan Regulador o zonificación sobrevenida posterior al Plan Regulador es necesario incluir la variable ambiental. Aquí me llama la atención porque esta Zona de Amortiguamiento Agrícola es la única zona del cantón que no tiene ninguna viabilidad ambiental, digamos aprobada, no fue incluida dentro de lo de lo que fue la viabilidad ambiental del 2009 de SETENA, que es la que nos rige en la actualidad, porque esa viabilidad fue obviamente para la partes urbanas. En este caso esa zona, al ser al haber estado en el 2008 2009 dentro de la zona de protección, no fue incluida dentro de la dentro de la viabilidad ambiental GAM. Que es

la que nos rige hoy en día la viabilidad del 2009. Precisamente, como no sé, yo creo que ya lo hemos comentado el año que viene, vamos a hacer la actualización de la variable ambiental y ahí como el gran logro era que finalmente se va a incluir la parte de la Zona de Amortiguamiento Agrícola para ya tener una viabilidad ambiental a escala cantonal completa y poder generar hasta donde por lo menos creíamos lo que va a ser la propuesta de la primera zonificación específica para ese para esa parte del territorio local. Mi pregunta puntual es: ¿cómo es que se aprueban estas modificaciones y cómo se aprueban estas regulaciones específicas en la Zona de Amortiguamiento Agrícola? ¿Cómo se aprueba esta modificación al Plan Regulador si esa zona hoy en día no tiene viabilidad ambiental? Me explico, porque si hay diferencias, son matizadas. Bueno, aquí lo podemos ver las diferencias de los dentro de los anillos, fuera de los anillos. Entonces tal vez la consulta mía es. Por qué no se por qué no se le exigió a la Municipalidad de Escazú para aplicar o para promover una modificación a la Zona de Amortiguamiento Agrícola, la realización de un estudio de viabilidad ambiental para esa zona determinada, particularmente entendiendo que además de estamos hablando de la zona de protección. Me llama la atención que se hayan aprobado reformas al Plan Regulador sin viabilidades ambientales aprobadas para esa parte del territorio y tal vez conocer la justificación técnica de parte del INVU para incluso, no sé, bueno, obviamente SETENA tiene que haber hecho la revisión también en esta parte de la de lo que fue. La modificación al Plan Regulador, nada más entender si tienen presente cómo se da ese proceso y sobre todo porque. Para mí por lo menos es nuevo que ahora se pueda modificar el Plan Regulador. Y particularmente la zona de protección sin ni siquiera tener que hacer viabilidad ambiental. Me llama mucho la atención eso, si me lo pudieran explicar, nos pudieran explicar eso para empezar la discusión, gracias.

Hilda Carvajal Bonilla: Sí, don Mario, como usted muy bien señala, cada cada institución a sus competencias para poder contestar la consulta principal de con referencia a la viabilidad ambiental, el que debe estar aquí es el representante de la SETENA. Verdad, yo no podría hablar por la institución que le compete decir si efectivamente se solicitó o no un PRAI o otro instrumento, porque el 32967, verdad que ese es el decreto que establece elaborar viabilidad ambiental para todo instrumento de planificación, estaba vigente. Entonces, como recomendación, sí solicitarle lo correspondiente a la SETENA. Con respecto a nosotros, pues quisiera aclarar que en efecto debe de haber un expediente, yo asumo en junio del 2022, por lo tanto, debo pedir toda la documentación correspondiente a esta modificación, verdad, que se efectuó en ese plazo o sea, es decir, que ya estaba aprobada, puesto que se documenta en marzo, verdad, la publicación, verdad, o sea que tuvo que haber un proceso de adopción anterior a la gaceta y el oficio de aprobación y puesto que para nosotros sí quisiera también aclarar que el INVU siempre ha solicitado. Según la calificación por la cual ingresa un Plan Regulador, en este caso debió ser como una modificación que se tuviera que tramitar un PRAI, verdad, que es el

plan de reajuste ambiental para cualquier modificación, a excepción de que la misma SETENA, verdad, y es ahí donde les digo consulten, haya dicho la modificación no requiere de que exista una viabilidad ambiental, ¿verdad? Eso puede suceder, entonces por eso les digo que hay que ir a al ente correspondiente para que nos diga cuál fue la resolución que se dio en ese en ese momento.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Muchas gracias, doña Hilda, nada más. Para clarificar lo que usted acaba de manifestar y tal vez replantear la pregunta como parte de la revisión y el procedimiento de aprobación que hace el INVU. El INVU es el que aprueba en última instancia, ¿verdad? Estamos claros que hay varias instancias que intervienen, pero el INVU es el que da, conforme al artículo 17, la ley de planificación, la dirección de urbanismo da la aprobación final a la formulación o modificación a un Plan Regulador. Dentro de los requisitos que ustedes revisan en el INVU tiene, asumo, que venir lo que sería el documento, el informe, ya sea de aprobación o de exclusión de PRAI, en este caso. De lo que respecta a la parte ambiental, es uno de los requisitos que ustedes revisan antes de aprobar una modificación al Plan Regulador. Tal vez la consulta es, y si no lo tienen en estos momentos presente, no hay ningún problema, lo podemos tramitar por escrito, pero la consulta muy puntual es dentro de los documentos que presenta la Municipalidad de Escazú digamos hablemos de la reforma 2025, que esa sí ya es más reciente, igual podemos ver la del 2022. ¿Se presentó algún documento de Setena? Ya sea validando alguna, algún PRAI, algún documento que exceptuaba la Municipalidad de Escazú de hacer este PRAI, algún documento, o sea, la consulta es muy puntual, es dentro del expediente que ustedes analizaron y aprobaron para la esta modificación del 2025, ¿venía incluida o bien incluida algún documento de SETENA que trate el tema de la viabilidad ambiental o del todo en el expediente, no venía ningún documento? Lo digo porque sí, creo que es un tema muy importante, ¿verdad? Yo entiendo que a SETENA le puedo preguntar el por qué dio x o y documento. La pregunta es si viene en el expediente, si venía en el expediente.

Hilda Carvajal Bonilla: Contestar su pregunta, don Mario, siempre el INVU, ¿verdad? Ha sido responsable y vigilante de todos los requisitos que necesita cualquier expediente de Plan Regulador para poder ingresar y proceder con la revisión con propósito de aprobación, ¿verdad? Entonces, en ese sentido, ¿qué se necesita? Sea por primera vez o sea modificación que exista un trámite ante la SETENA, verdad, como viabilidad ambiental nueva o un plan de reajuste en caso de modificación, o bien que la SETENA haya emitido resolución negativa. de que no procede una nueva resolución de viabilidad ambiental, tiene que estar eso dentro del expediente para que el área técnica dé recibo y ejecute la revisión de la documentación.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Perfecto doña Hilda, muchísimas gracias, queda

clarísimo y bueno desde ya le adelanto que vamos probablemente a solicitar copia integral de ese expediente para poder revisarlo con el detenimiento que requiere. Por supuesto, al INVU lo tramitaremos mediante acuerdo de la comisión del Plan Regulador y ahí estaremos haciendo esa revisión para ya profundizar en esos. Documentos de viabilidad ambiental, que sin duda creo que a mí en lo personal y a probablemente a muchas personas nos generan varias interrogantes con relación a.., oK. Tal vez si se pudieran devolver en la presentación una par de filminas a lo del esta me parece muy importante. Viendo la explicación y la construcción que ustedes han ido haciendo, ¿verdad? De cómo se aplica el decreto 25902 aquí en Escazú, nada más para voy a hacer una pequeña, digamos, análisis rápido de esta filmina para ver si lo estamos entendiendo bien, ¿verdad? Y ahí ustedes me corrigen si hago alguna afirmación errónea o nos la aclaran, por favor, creo que esta, vamos a ver, creo que esta filmina es muy importante porque va directamente, como usted bien lo decía, la modalidad de fraccionamiento que se puede dar en la Zona de Amortiguamiento Agrícola, según lo que estamos, según lo que estoy entendiendo de esta filmina en la Zona de Amortiguamiento Agrícola y aún con la regulación actual que hace esa diferenciación dentro del anillo, fuera del anillo, tenemos que si para el fraccionamiento simple se exige un cuadrante urbano, un área urbanizada y la Zona de Amortiguamiento Agrícola no tiene delimitados cuadrantes, entonces partimos de que no se permiten fraccionamientos simples en la Zona de Amortiguamiento Agrícola. ¿Es así? O tal vez si nos explican como muy claramente en la zona de amortiguamiento se puede hacer esto, no no se puede hacer esto, se puede hacer esto, no se puede hacer esto para ya le doy la palabra para que nos quede tal vez muy claro, porque en torno a esto se nos aclara mucho de lo que tiene que ver posteriormente. Gracias.

Delio Robles Loaiza: Sí, en la Zona de Amortiguamiento Agrícola, en las franjas que bueno, acá se llaman anillos, verdad que están delimitados de estos anillos, tienen disposiciones específicas del fraccionamiento. Tamaño mínimo, frente, condiciones. Entonces tenemos que aplicar tal cual lo que dice el Plan Regulador para esa zona en esas franjas, fuera de esas franjas, anillos que tenemos igual la Zona de Amortiguamiento Agrícola que coincide con la zona especial de protección del Plan GAM, se aplica lo que indica el decreto 259002, entonces estaríamos en el numeral B donde aplicamos. Si estamos frente a los caminos con servicios, el fraccionamiento con fines urbanísticos, entiéndase, se tiene que gestionar la sesión de área pública y todas las condiciones. ¿Por qué? Porque no lo tenemos regulado en el Plan Regulador. Ahora, el acceso excepcional para uso residencial o el fraccionamiento excepcional para uso residencial se ubica en cuadrantes urbanos y áreas de expansión. En la ZAA no existen los cuadrantes urbanos no hay de definidos como tal, entonces no procede aplicar este tipo de figura al. Fraccionar el fraccionamiento de parcelas agrícolas. El RFU. Lo tiene tipificado y regulado con áreas de 5000 m2, pero para toda la norma nacional que estamos fuera del plan GAM. Pero como estamos en el Plan GAM en el 25902 aplica esas condiciones con áreas mínimas de 7000 m2 las

parcelas agrícolas. Ahora anteriormente indiqué que es lo que viene ahí abajo en el texto, que el reglamento de fraccionamiento de urbanizaciones tiene una categoría que viene en el artículo 31, donde permite la segregación sin servicios frente a los caminos públicos y en este caso con áreas mínimas de 900m esto es del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, pero cuando lo cruzamos con el plan GAM, el plan GAM no tiene esta figura porque el plan GAM dice que para todos los casos es con servicios, entonces no aplica al artículo 31 del RFU en lo restante de la ZAA.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Ok podríamos devolvernos a la filmina de donde se veía el 3.1, 3.2, 3.3 del decreto. Gracias, sí, a mí a mí me parece muy importante. Bueno, queda claro que los anillos estos que se implementan en la modificación del 2025 tienen una normativa diferenciada a la zona de protección agrícola dentro de la zona especial de protección, dentro de lo que no, de lo que sí se mantiene bajo la regulación de la zona. Aquí vemos, bueno, ahora ustedes lo explicaban. Solamente se permiten fraccionamientos frente a caminos públicos existentes previo a la promulgación del GAM, esto es previo al año 82, conforme a lo que se ha interpretado y esto debe ser verificado por la Dirección de Urbanismo del INVU, conforme a lo que ahora veíamos en otra filmina. O sea, cada proyecto de fraccionamiento que se plantea en la zona de protección agrícola en Escazú se puede hacer siempre que sea frente a caminos públicos. Y además hay que solicitar el criterio del INVU. En eso estamos. ¿Correcto, ¿verdad? Eso fue lo que ahora yo estaba escuchando y además no basta con que sean caminos públicos, digamos en el inventario vial, sino que deben contar con servicios básicos. Tal vez me gustaría que expandieran el tema de los servicios básicos. Ya sabemos que agua es un requisito, pero podemos entender servicios básicos como el contar, por ejemplo, con una habilitación urbana de la vía. Yo podría entender, la consulta que les haría esa y tal vez como para profundizar en los criterios que ustedes manejan a nivel técnico, un camino de tierra que no tiene cunetaje, que no tiene asfaltado, que no tiene absolutamente nada, un camino de mulas prácticamente, un camino que podría ser que podría estar como un camino no clasificado. ¿Entiendo eso como un camino público con servicios básicos o tendría que entender que ese sería un camino sin servicios básicos? Lo digo porque la definición es importante para poder valorar, porque tal vez uno de los temas que aquí hemos visto en Escazú es que se han habilitado. Fraccionamientos frente a vías que no están asfaltadas, que no tienen cordón de caño, que no tienen agua luz, que no tienen servicios de luz eléctrica, que no tienen, que no tienen agua potable. Entonces. La consulta es, yo más o menos me imagino la respuesta, pero es para que quede obviamente aquí en actas y frente a lo que estamos viendo, tal vez. Explicar qué se entiendo, ¿cómo se interpreta desde el INVU el concepto de un camino público con servicios básicos? ¿Qué incluye eso para efectos de interpretar? Aquí en Escazú cuando se puede y cuando no se puede permitir un fraccionamiento en esta zona.

Delio Robles Loaiza: Desde el criterio del INVU, este tipo de fraccionamientos, que es lo denominado como fraccionamientos con fines urbanísticos, por eso van al INVU antes de la Municipalidad, ¿verdad? Deben de contar con los servicios básicos indispensables y ampliando a lo que ha incluso detallado la Procuraduría General de la República estos de son agua y electricidad, las disponibilidades correspondientes para las segregaciones. Ahora, con respecto a los temas de la vía, ¿verdad? El mismo tipo de fraccionamiento debe de cumplir con las los derechos de vía reglamentarios, incluso en las en el reglamento de fraccionamiento de urbanizaciones, en los requisitos que contiene este tipo de fraccionamiento viene que pues se tiene que generar el cordón, caño y todo lo que no, lo que no exista, por decirlo así, digamos, para que esté habilitado para el uso urbano es que eso es lo que hay que entender, que son segregaciones que se van a habilitar para el uso urbano y pues quienes las vayan a adquirir, pues nada más tengan que gestionar el trámite de la licencia de construcción, ¿verdad? Ese es el fin de que lo define el INVU, ¿verdad? Entonces por ahí va la respuesta. Servicios siempre, agua y electricidad son los indispensables y las obras correspondientes, especialmente cuando viene para fines urbanísticos. Algo importante, en los escenarios donde tenemos ese, nos puede decirlo así, un lastre y no tenemos servicios y demás es permitido para el uso agrícola. Con áreas mínimas de 7000 m2 porque el suelo es para un uso distinto, ¿verdad? Entonces, pues ahí sí, yo hago ahí el detalle, pues yo sé que todos lo tenemos claro por acá, pero para que no se entienda, porque esos accesos ahí de lastre y demás son caminos privados, son accesos privados que van a dar a fincas agrícolas y para ese fin, agrícolas, pecuarios o mixtos, y entonces que entendamos esa diferencia. Por lo tanto, estos no requieren, pues la acera y los servicios y demás.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Sí, no nos queda claro, muchas gracias por esa apreciación. Y sí, nuestra preocupación aquí en Escazú no es tanto por el lado de las servidumbres agrícolas, porque realmente. Ese tipo de proyectos no se han visto tanto en los años recientes, sino que lo que se ha visto es fraccionamientos para usos residenciales para uso urbano en esta zona en los últimos años. Con relación a este punto del 3.1 que se subraya, dice dentro de esta zona, la zona especial de protección solo se permitirán urbanizaciones y servidumbres de tipo urbano en las áreas de expansión de los cuadrantes de las cabeceras de los distritos. Hago la consulta, actualmente en Escazú, la cabecera del distrito sería San Antonio, en este caso, tenemos definido el área de expansión del cuadrante urbano de San Antonio a efectos de lo que es la norma..., digamos la en el año 2020, si no me equivoco, se hizo un estudio por parte del INVU para definir áreas de expansión de cuadrantes para algunas en para algunas comunidades que están incluidas dentro del área de expansión, consulto: ¿Escazú fue parte de esa definición o a la fecha Escazú no tiene definida el área de expansión de los cuadrantes? Me parece importante esto porque si no se tiene definida el área de expansión de los cuadrantes, me gustaría entender cómo se podrían permitir urbanizaciones y servidumbres de tipo

urbano si no se define esa área. Entendería yo que es necesario definir esa área para poder permitir este tipo de transformaciones de suelo. Si nos aclaran esa situación, por favor, gracias.

Delio Robles Loaiza: Voy a dar una parte de la pregunta y luego…, para que lo complementen. En el 2020, las delimitaciones que gestionó el INVU y que se llevaron a cabo luego en el 23 fueron las delimitaciones de los cuadrantes urbanos y áreas de expansión fuera de la Gran Área Metropolitana, los cuadrantes urbanos que se delimitaron en su momento a partir del 25902 corresponden al año 2000 algunos en toda la GAM, en la zona especial de protección y algunos que se gestionaron a posteriori, ¿verdad? Entonces en aquellos casos donde no esté, pues aplica lo que indica el Plan Regulador. La palabra a doña Hilda.

Hilda Carvajal Bonilla: Sí, correcto, así como bien lo menciona Delio, la esa contratación que hizo el INVU y que está debidamente publicada en nuestra página en SIGAT, ¿verdad? Este es para estas áreas que están fuera de la GAM. Sin embargo, el mismo 25902 establece una lista, verdad, que es lo que también el INVU en su momento declaró distritos urbanos, verdad, para cada uno de los cantones y por lo tanto, los que tienen o están dentro de ese listado de declaratoria, se…, verdad, se entiende que tienen este régimen verdad urbano, aunque no exista cuadrante, por lo tanto se se pueden dar, verdad. Este tipo de fraccionamientos solamente y únicamente cuando esté con la declaratoria expresa.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Ok, tal vez tal vez para ser más precisa en la consulta y en la respuesta a la fecha en cuanto a lo que es la documentación oficial que tiene el INVU de parte de Escazú, nosotros no tenemos, digamos, a conocimiento de ustedes un área definida. ¿Hay alguna cartografía oficial que ustedes conozcan que tenga definida el área de expansión del cuadrante, en este caso de San Antonio? Para efectos de la aplicación de las de este artículo, la zona especial de protección. Y si no la hubiera, y si no la hubiera, digamos, la consulta sería, sería a criterio de ustedes, a criterio de ustedes, entendiendo que la decisión es nuestra, ¿consideran recomendable, necesario, oportuno que se defina el área de expansión del cuadrante de la cabecera del distrito es algo que es potestad nuestra realizarlo en caso que decidiéramos hacerlo y no existiera? La pregunta es si existe definido en cartografía es área de expansión y si no la existe, que ustedes conozcan si nosotros podríamos hacerla y si consideran oportuno que se realice. Gracias.

Hilda Carvajal Bonilla: Listo. En este caso, como Escazú tiene Plan Regulador. Verdad, entonces, pues el la única cartografía que existe es lo que se establece en el Plan Regulador, ¿verdad? Punto número uno. Segundo, el la delimitación de los cuadrantes urbanos le corresponde al INVU por transitorio segundo de manera supletoria, es decir, cuando la Municipalidad no lo haya establecido a través de

Plan Regulador, no puede ser verdad en una cosa externa. Entonces, respondiendo nuevamente su pregunta, don Mario y personas que nos acompañan, tiene que ser vía Plan Regulador y la Municipalidad, en efecto, puede hacer esta delimitación

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Muchas gracias. Muy importante de cara al proceso de actualización integral del Plan Regulador que vamos a iniciar, ya que lógicamente la delimitación de esta área de expansión pues es necesario, desde luego, para poder aplicar correctamente lo que sería esta este parámetro urbanístico. Si yo no tengo definida el área de expansión de un cuadrante, ¿cómo puedo tener claro a dónde estoy permitiendo y a dónde no? Puede darse, puede presentarse para algún tipo de confusión a la hora de interpretar, por eso tan importante tener la cartografía que nos delimita esa área de expansión todo se vuelve más fácil y más claro para todos. Ok la última consulta con relación a esta presentación, doña Hilda, antes de tal vez darle la palabra al público en reuniones preparatorias bueno, como ustedes saben, esta presentación al día de hoy. Ah bueno, perdón, perdón, una pregunta anterior a esta última consulta. Ahora ustedes, bueno, el 3.2 del decreto 25902 que aquí vemos habla de la posibilidad de la Municipalidad de rechazar un permiso para urbanizar cuando considera que la urbanización propuesta no produce una expansión urbana orgánica o que sea prematura o que pretenda dar un mayor crecimiento que el demandado por las necesidades de la población local. Como ustedes perfectamente lo saben, este 3.2 lo que viene a hacer es traer al decreto lo que ya está en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, que aclara todos los diferentes presupuestos por los cuales que llevan a considerar un crecimiento urbano como prematuro, desarticulado, inorgánico, etcétera sobre esta línea también quisiera consultarles a ustedes, no sé si hay algún documento, alguna directriz algunos lineamientos que se hayan establecido recientemente o bien si nos pueden comentar, tal vez desde el enfoque de la Procuraduría o desde las propias directrices o criterios técnicos que ustedes han emitido, si nos pueden desarrollar un poquito más el concepto de lo que es una urbanización, una expansión orgánica, una urbanización prematura, como estos conceptos, digamos como en qué, en qué situaciones, en qué supuesto con base en el 38, la Ley de Planificación y de lo que aquí es el 3.2. No se debería permitir por parte de la Municipalidad una urbanización. Esto lo digo porque la razón por la cual estamos acá es porque se han visto proyectos que se han venido realizando en algunas zonas de la de la zona de protección agrícola que no parecen tener ninguna conexión ni con las partes urbanizadas ya de San Antonio, ni tampoco obviamente obedecen a ningún proyecto de expansión urbana. Encabezado por la Municipalidad. Entonces, aquí hay una discusión que se ha generado en algunos casos sobre qué se puede considerar. Como una organización prematura, desarticulada, como un crecimiento inorgánico. Entonces, me gustaría escuchar qué piensan ustedes acerca de este tema y yo creo que para los vecinos también es importante como aclarar esos conceptos. Gracias.

Hilda Carvajal Bonilla: Con mucho gusto voy a referirme de manera general y después Delio, desde su experiencia en asesoría y capacitación, pues siempre hemos respondido en la misma línea, pero pues básicamente existe una visión de desarrollo del país desde el plan GAM, verdad, de esas áreas que sí tienen condiciones para un crecimiento urbanístico densificado, en un momento ya en altura con mayores coberturas y otras que tienen una vocación distinta, la cual siempre hay que cuidar y defender, por supuesto hay una lógica, verdad, de ocupación y eso está debidamente mapeado, en este momento no hay ninguna inseguridad o algún faltante en cartografía o de limitación o lo que yo puedo hacer o no puedo hacer en ciertas zonas, tenemos pronunciamientos de verdad la Procuraduría u otros de la Sala Constitucional y la misma norma, ¿verdad? No estamos ante un vacío normativo de lo que podemos o no hacer dentro de la GAM y sus diferentes clasificaciones, ¿verdad? Entonces, entendiendo esto, lo prematuro es aquellos fraccionamientos urbanísticos, primero que están ubicados en una zona para la cual no fue constituida en primer lugar, segundo que no tengan un amarre, ¿verdad? o no estén con un acceso a través de una calle pública que no tengan esos servicios básicos, por supuesto que no tengan agua, verdad, para consumo, que no tengan poco electricidad, que no exista cunetaje, etcétera, diferentes servicios. Y este y que no hayan pasado por el INVU, ¿verdad? O sea, que no hayan llevado el debido proceso, entendiendo que lo vemos como esas pequeñas islitas, verdad, que van creciendo, aquellos inclusive crecimientos lineales que van hacia zonas altas y también, este, pues bueno cosas que nosotros no vamos identificando como una correcta conurbación, ¿verdad? Que es ese crecimiento que va pegadito a la ciudad que ha ido creciendo, ¿verdad? Este y para eso esa fue la lógica del anillo de contención, ¿verdad? Que todo estuviera concentrado. Entonces, pues en palabras muy sencillas, eso es, ¿verdad? Un fraccionamiento prematuro y este, pues en este momento nosotros hemos sido muy específicos, muy apegados a la norma, no deben de haber directrices adicionales, yo creo que todo está suficientemente claro, verdad. Sin embargo, nuestro deber como asesores de la población, verdad, en la interpretación de la norma es mantenernos en apego de cómo se debe aplicar, como bien lo dijo este ahora muy bien Delio, si existe o no Plan Regulador, si estamos dentro o fuera qué me aplica, ¿verdad? Entonces tal vez si Delio quisiera comentar.

Delio Robles Loaiza: Sí, ese numeral 3, el 3.2 es muy particular porque si bien es cierto el Decreto Ejecutivo 25902 es del año 1997, es importante viajar un poco hacia atrás de este plan GAM de 1982 que tenía una redacción. Que no necesariamente es la misma que tenemos en el 25902 porque tenía algunos aspectos que se fueron cambiando con el paso de los años. Es decir, ese plan GAM del 82 al 1997 tuvo una serie de ajustes y antes, en la primera versión del 82, tenía, podíamos entender lo que tenía un poco más de mayor ser más permisivo en la zona especial de protección donde se permitía el desarrollo urbanístico con una serie de condicionantes, este, más allá de los cuadrantes urbanos

delimitados y estaba muy asociado a este 3.2. ¿verdad? Es que no sea un que sea un desarrollo orgánico no prematuro y todo este tema sin embargo, con el paso de la aplicación de ese Plan GAM del 82 se identificó que no estaba necesariamente sucediendo lo que la norma pretendía en su momento por tanto, se le adicionaron, se le iban adicionando algunos ajustes, tanto así que antes los cuadrantes urbanos en la zona especial de protección no estaban delimitados, era nada más mencionados y se creía que se iba a tomar el cuadrante y esos 200 m a partir de justamente la modificación del plan GAM. Con este decreto 25912 en 1997 es cuando se le indica al INVU que van a tener que ser delimitados esos cuadrantes. ¿Por qué? Porque ya necesitábamos una disposición físico-espacial verificable de que está dentro o fuera, más allá de nada más en el texto. Entonces, se hace esta…, el INVU gestiona estas delimitaciones de cuadrantes en el año 2000 aproximadamente en su entonces del Departamento de Urbanismo y también contarles que luego de este decreto 25902 en el año me parece 2007 y luego en el 2011, este decreto se volvió a modificar en 2 ocasiones con la intención de poder habilitar o ser un poco más permisivo como lo fue antes, y en una de estas, incluso la Sala Constitucional modificó, bueno, anuló ese decreto donde incluso permitía que el anillo de contención de la GAM se se ampliara, ¿verdad? Entonces, en síntesis. Este 3.2 si me la memoria no me falla, está asociado a esa versión original donde se busca de que por la redacción no se dé ese crecimiento en la zona especial de protección. No obstante, pues luego se hacen ajustes de más puntuales en la norma para que se se pueda dar más ese control y esa contención.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Muchas gracias por esas aclaraciones y esos aportes muy importante entender también cómo esto se va construyendo. Y bueno, nada más con relación a la mención de esa delimitación del año 2000 que se hace de algunos cuadrantes, me parece, si no me equivoco, que Escazú no estuvo incluido en esa delimitación, creo que fueron porque no fueron todos. No sé si manejan ese dato, pero me parece que en ese momento no se hizo. Nada más para tener claro por si surge la pregunta, porque creo que no está incluido en esa limitación, ¿verdad? En aquel momento.

Delio Robles Loaiza: No lo preciso en mi caso, pero podemos hacer la verificación para saber cuál es. El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Perfecto, muchas gracias. Sobre este tema, doña Irene, me está pidiendo la palabra puntualmente. Doña Irene, adelante, por favor.

La representante vecinal suplente, Irene Quesada Quesada: Solamente para solicitarles si nos podían aclarar, porque no sé si no lo escuché o no se explicó, ¿a qué se refiere la expansión urbana orgánica? y lo cita mucho, entonces sí me gustaría como que nos definan ese término, ¿verdad? Porque el de prematura ya lo definieron, pero el de expansión urbana, orgánica que tanto hablan de orgánica e

inorgánica. Creo que es muy importante para todo el público que se aclare. Gracias.

Hilda Carvajal Bonilla: Sí, bueno, básicamente es como aquello que es lo opuesto, ¿verdad? A una urbanización o un fraccionamiento prematuro, es decir, que esto va, digamos, como teniendo una confluencia lógica armónica con lo que ya existe desarrollado, que ha…, ¿verdad? que ha cumplido con con la normativa y que este en efecto pues tiene toda la infraestructura, servicios, etcétera, ubicación, ¿verdad? Y que cumple para esto, ¿verdad? Entonces pues es básicamente cuando mencionamos esto y gracias por su pregunta, nos referimos a que, en efecto, ¿verdad? Tiene sentido esto.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Sí, muy importante, efectivamente tal vez como para complementar un poquito lo indicado, veámoslo de esta manera: la ciudad debe crecer de forma articulada, debe crecer sobre la base de su propio perímetro. Cuando tenemos una mancha urbana aquí y se nos ocurre hacer una mancha urbana acá, esto no es un crecimiento orgánico porque no obedece a las necesidades de expansión de la del de lo que sería el cuadrante urbano ya previamente establecido. Entonces, lo orgánico lo podemos entender también como ese crecimiento articulado que se da sobre ya un suelo urbano debidamente consolidado de forma articulada con el tejido urbano existente. Cuando no hay articulación, cuando no hay conexión con el tejido urbano existente, tenemos un crecimiento inorgánico, que es lo que decían también los compañeros del INVU. Sí, sobre este te…, ya para bueno, un comentario rápido nada más y si quieren ya para cerrar esto y darle la palabra al público. El comentario rápido, yo sé que se han mencionado las servidumbres agrícolas y los fraccionamientos agrícolas que tienen una regulación distinta. Ahora, ustedes lo saben perfectamente porque esto no es algo nuevo durante muchos años se ha utilizado la figura del fraccionamiento de la no digo en el caso de Escazú, no estoy hablando de nada aquí en concreto, lo digo a nivel nacional. Términos generales, uno de los problemas que se ha visto desde hace muchos años, incluso desde el INVU, me acuerdo en algún momento que tuve la oportunidad de estar del otro lado de la barrera era precisamente cómo se utilizaba la figura de los fraccionamientos agrícolas de las servidumbres agrícolas para promover solapadamente procesos de urbanización residenciales, procesos de urbanización de condominios, procesos de o sea, hecha la norma, hecha la trampa, dicen por ahí, y como uno ya lleva un ratillo en esto, ya yo n cantidad de proyectos en este país se tramitaban. primeramente como proyectos agrícolas, después cuando tenían todos los permisos a nivel municipal se le hacía el cambio de uso o el cambio de orientación o resultaba que a nivel documental todo se mantenía igual y sorpresa, uno iba a ver el fraccionamiento agrícola que se topaba era condominio Vista de Oro o vista no sé qué y resulta que lo que había era un montón de condominios y no había ni un tomate sembrado. Lo digo porque esta es una situación que es conocida por todos, es una realidad

que ha pasado y que esto se ha dado. Tal vez quisiera consultar al día de hoy, al día de hoy, cómo se manejan los controles desde el INVU y cómo deben manejarse a criterio del INVU los controles desde la Municipalidad para evitar que les metan un gol, por así decirlo, para evitar que ¡ups! se nos fue y resulta, qué torta, aprobamos una cosa y nos hicieron otra. ¿Cómo debería darse esa situación? ¿Cuáles son un poquito los mecanismos de control o de fiscalización sobre los proyectos que se particularmente estos proyectos que pueden generar sospechas, verdad? De fraccionamientos agrícolas en zonas de alta plusvalía, en cantones como Escazú o como Tres Ríos, digámoslo por decir algo. No quiero, no lo vuelvo a decir, no digo que son tema de Escazú específicamente, sino que uno ya sabe cómo esto se ha venido, cómo se ha venido utilizando. Entonces, ver la consulta es si actualmente desde el INVU han tallado, por así decir, alguno de los de estos controles, si hay cómo es ese procedimiento de verificación de que esto no esté pasando, si existe algo reciente que se está implementando y si hacia las Municipalidades hay algún tipo de igual de directrices, de lineamientos o de criterios, o bien cuáles serían a criterio de ustedes esas prácticas o esas previsiones y análisis que deberían hacer para que en todo momento si algo se va a tramitar como un proyecto agrícola que sea agrícola y no que termine siendo otra cosa. Me gustaría como se pueden expandir un poco en eso. Gracias.

Delio Robles Loaiza: Bueno, es una pregunta bien compleja. Voy a tratar de resumir el tema de las segregaciones agrícolas ahora que el compañero hablaba de el rol del INVU, ¿verdad? Es un tema también complejo por un asunto. El INVU no visa no tiene la potestad de visar segregaciones agrícolas. Entonces, esto nos da que el INVU tiene un panorama más difícil cuando hablamos, digamos, en el tema de que el INVU debe de revisar proyectos de condominio, urbanizaciones, conjuntos residenciales, entonces, como punto de partida ahí nos da una dificultad que hay que diferenciar con los otros tipos de transformación de suelo. En el pasado, sí, el INVU tuvo su potestad hace muchos años atrás, pero del año 95 para acá por una sentencia de la Sala, pues el INVU no ve pues temas agrícolas eh, y ahí digamos, hay que esto es importante decirlo. Lo otro es que, no obstante, el INVU sí gestiona la regulación asociada a los tipos de fraccionamientos agrícolas para la norma nacional en el reglamento de fraccionamiento de urbanizaciones. En este caso, importante comentar que en el año 2020, cuando se hizo la reforma del reglamento de fraccionamiento de urbanizaciones, se gestionó un proceso articulado con el MAG en su momento, con el INTA, dado que. El MAG tiene una la Ley de Uso, Manejo y Conservación del Suelo y su Decreto Ejecutivo, donde establecen una serie de requerimientos y procedimientos asociados a lo requerido para la transformación del suelo agrícola. Esto se incorporó en su momento en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, no como una disposición que el INVU establecía, sino como algo que venía de otro decreto y otra norma del INTA, ¿verdad? Y desde acá entonces muchas Municipalidades al iniciar, porque algunas desconocían el tema o incluso en muchas áreas, se desconocía este tema. La solicitud de estos estudios en su

momento este se pudo, podríamos decirlo así, orientar más la vocación de que esto fuese específicamente para uso agrícola, dado que pues se tenía que definir el tipo de suelo y de que tenían para aprovechamiento de la finca. Ahora bien, luego en el año el año anterior, esto esta disposición del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones se había modificado porque en su momento el MAG estaba en un proceso de actualizar su norma más puntualmente en que eran los estudios y demás. Entiendo que está en proceso de actualización, pues esto de del MAG a las Municipalidades ahora se les asesora mucho en el tema del control constructivo que se tiene que dar sobre las licencias de construcción, porque por la experiencia que nosotros hemos tenido con las Municipalidades, normalmente el problema está surgiendo sobre el proceso de la licencia de construcción y no sobre el proceso de la segregación, es decir, se segregaron las parcelas las personas compraron las parcelas y luego en el proceso de la licencia de construcción es donde podría desvirtuarse un poco el tema y aquí es donde entra cada Municipalidad a gestionar ese control constructivo de que lo que se está proyectando en la licencia de construcción, pues sea efectivamente lo que habilita, ya sea el Plan Regulador o los reglamentos de desarrollo urbano. Y ya para concluir, también tenemos la situación de que la ley de el régimen de propiedad en condominio y su nuevo Decreto Ejecutivo habilitan que un inmueble agrícola pueda someterse al régimen de propiedad en condominio, pero acá es donde se está acompañando a las Municipalidades a que no se interprete algo distinto a esto. ¿Qué quiero decir? Que efectivamente ahora sí alguien podría podrían existir 7 parcelas agrícolas de 7000 m2 cada una para un uso agrícola que los sometieron al régimen de propiedad en condominio, pero cada parcela tiene que mantener sus condiciones de área mínima de 7000 de su vivienda, todas las condiciones y pues están en condominio en el sentido de que tienen esas mismas características, pero no es una interpretación de que al poder someter inmuebles de uso agrícola al régimen de propiedad en condominio de que cada una de estas porciones se van a poder desarrollar un uso intensivo diferente a lo que la norma lo establece, verdad. Entonces acá se están gestionando estas aclaraciones porque en algunas ocasiones se ha creído que es agrícola, sí se puede condominio y se cree que piensan que condominio solamente el uso intensivo de edificaciones y demás, pero efectivamente sí se puede tener el uso agrícola sometido al régimen de propiedad en condominio y ya para darle la palabra a doña Hilda, el año antepasado. La Procuraduría General de la República emitió un dictamen que aclaraba porque en una parte de en una zona protectora, no zona especial de protección, sino zona protectora de el Plan GAM, creo que es por el área, no sé si es por las del área de Cartago y demás una persona tenía la intención de someter al régimen de propiedad en condominio una porción de 20000 m2 que era el área de 50000 perdón de 50000m2, que es el área mínima que le habilitaba el Plan GAM, pero con lo interpretaba con que esa porción de 50000 m2 lo iba a poder someter al aprovechamiento intensivo de este esta zona de protección. En este caso la Procuraduría aclaró que efectivamente sí se puede someter al régimen de propiedad en condominio, pero cada finca filial tenía que tener el área de 50000 m2 con el uso que

definía la zona protectora, estableciendo bien claro que el régimen de propiedad en condominio se puede someter un inmueble siempre que se cumpla con las otras normas de jerarquía superior.

Hilda Carvajal Bonilla: Sí, gracias, no iba a señalar este punto que decía Delio al final, pero también digamos, bueno, el INVU en la Ley de Planificación Urbana y en la 1788, que su ley de creación a nosotros nos da la potestad, verdad, de vigilante del territorio, el cumplimiento de la norma y todas las disposiciones. Entonces, pues por el artículo 10, verdad de la misma ley, el INVU puede intervenir a través de denuncias ciudadanos de la Municipalidad, verdad, o también incumplimientos que el mismo INVU vea en su labor de fiscalización. En ese sentido, en la práctica nosotros hemos elevado denuncias a las autoridades judiciales correspondientes contra los funcionarios que han emitido permisos, ¿verdad? en ese sentido, o también este contra personas que han invadido alineamientos fluviales, por ejemplo, verdad que han hecho fraccionamientos inconformes a la normativa, incumplimientos a las disposiciones de Plan Regulador o bien lo que establece el Reglamento 25902. Entonces era importante decir que usted como ciudadano, si se da cuenta de algo así, ¿verdad? o la misma Municipalidad puede hacerlo mediante denuncia o bien elevando una consulta específica mediante oficio para darles nosotros el criterio.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Okay, muchísimas gracias por esas aclaraciones, porque claro, ya como quien dice, ya con todo esto uno entiende realmente por qué se ha utilizado tanto, verdad, esta figura del fraccionamiento agrícola, porque claro, al no ir al INVU, esto entiendo se maneja a nivel interno municipal yo segrego agrícolamente las parcelas y después cada persona viene y tramita un permiso para construir una casa y resulta que ese *match* que sería que, digámoslo así, si como no hay una norma expresa que diga que si se segrega para fines agrícolas se tiene que construir para fines agrícolas, digámoslo así, o no hay esa verificación, esa verificación tiene que hacerla la Municipalidad y según lo que entiendo claramente y tiene todo el sentido, no se debería autorizar un permiso de construcción si es un fraccionamiento agrícola para un permiso de construcción en una de esas fincas segregadas, que sea para un uso intensivo de tipo urbano que no tenga nada que ver con uso agrícola, tiene toda la lógica del caso y ahora ya queda más claro esta situación, ¿no? Muchísimas gracias por esa aclaración. Me parece muy importante que lo pudiéramos escuchar. La última pregunta ya para dar las palabras al público. Tiene que ver y haciendo el ligamen con temas que yo sé que al público le interesan, como ustedes sabrán y con doña Hilda, ya solo comentamos en su momento hace unas semanas en lo que fueron las instancias preparatorias a esta presentación, la necesidad o la solicitud de que ustedes pudieran venir hoy en día a y de por cierto, una vez más, muchas gracias por esta, por estas aclaraciones, por este tiempo que nos están dedicando, muy valioso, créanme, y creo que desde ya muchos. Hemos abierto los ojos con varios temas que hemos visto hoy e da porque desde

hace unos años, ya lo comentábamos la vez pasada, desde hace ya algunos años, 4, 5, 6, 7 años, tal vez más, se ha venido viendo un fenómeno que ha llamado la atención que ha sido la proliferación de proyectos urbanos en la zona de protección de proyectos de lotificaciones, de fraccionamiento, de urbanización. Bueno, de urbanización no estoy exactamente claro, pero sí de lotificaciones que exceden por mucho los 7 lotes mínimos o 6 lotes mínimos. Entonces eso ha generado dudas sobre si ese tipo de proyectos son viables o no son viables algunos, claramente algunos proyectos que se han aprobado, pues presentan elementos que claramente aquí hemos escuchado que son elementos que deberían llevar a que no hayan sido aprobados, como tal vez la habilitación de los servicios públicos en las vías de acceso o tal vez la conexión con calles públicas previas al año 82, la que puedan estar fuera del área de expansión de cuadrantes, el tema de las urbanizaciones prematuras, inorgánicas, desarticuladas. Entonces, si uno contrasta lo que aquí se ha venido aprobando en algunos casos, lo digo en términos generales, no estoy hablando de ningún proyecto en. En particular, pero como dicen los vecinos, con que uno agarre el carro y se vaya a dar la vuelta allá arriba, diay rápidamente se ven estos proyectos y si yo lo analizo con lo que ustedes hoy en día nos están explicando y parece que no hay match, o sea que no hay esa sincronía, digamos, y puede ser. Todos somos humanos, todos podemos, tal vez en algún momento tal vez entendía una cosa y ahora vemos que era otra la interpretación y la idea es ver cómo a partir de ahora. Aplicamos las cosas de la forma en que se tienen que aplicar las normativas, los conceptos para primero estar. En legalidad en todo lo que aquí se va a aprobar, pero sobre todo porque detrás de esta norma, yo creo que es muy importante mencionarlo. Estas normas tienen una finalidad mayor que el simple hecho de regular qué se puede construir o cómo se puede construir. Estas normas llevan a la protección de las zonas naturales de las zonas con vocación agrícola a nivel de la GAM y por otro lado, llevan también a promover la construcción de una ciudad articulada, compacta, sostenible y evitar el tema de la desarticulación urbanística, que ha sido un mal endémico en Costa Rica en la práctica urbanística de los últimos 50 años o más. Entonces, si queremos hacer ciudad de la forma correcta, estas normas se tienen que aplicar de la forma correcta. Si no, vamos a empezar a caer en problemáticas urbanísticas la consulta es doña Hilda y compañeros, según la…, parte de la razón por cual habíamos modificado la fecha de la exposición original que había sido propuesta para hace un mes, fue porque en el marco de la de lo que hoy vamos a ver se quería tener también como el criterio o análisis, digamos preliminar o nadie estaba pensando en un análisis exhaustivo pero incluso se había hablado de que de la parte de la Administración Municipal se les iba a remitir expedientes de proyectos que se habían tramitado en los últimos 2 años me parece 2 o 3 años habíamos hablado, yo quisiera consultar si pudieron revisar algunos de esos casos, si tienen comentarios sobre esos casos puntuales que nos puedan compartir de previo yo sé que los vecinos aquí van a hacer preguntas muy específicas sobre algunos de estos casos pero tal vez en términos generales para darnos ese esa vista general de los casos que ustedes pudieron analizar de la forma en que estamos aplicando aquí el decreto 25902 no sé

si es que tal vez todo todos los proyectos caen curiosamente en los anillos periféricos, estos que ahora nos explicaban que se aprobaron bueno, eso sería el año pasado acá, pero sí entender si es que por las reformas al Plan Regulado particularmente las 2022 2025, eso generó algún tema de régimen de excepción o si el o si el decreto 25902 a criterio de ustedes se ha aplicado de forma correcta en aprobación de todos estos proyectos, a la luz de lo que hoy hemos visto, verdad, de lo que hemos conversado, tal vez ese análisis si quieren general y si quieren específico en cuanto a los casos que pudieron analizar, cuáles serían esos tal vez conclusiones o cuáles serían esos temas importantes que ustedes vieron. Para tranquilizarnos de que todo está perfecto o para indicarnos a dónde ustedes están viendo, tal vez que hay temas que sí deberíamos tal vez replantear en cuanto a la forma en que se están generando algunas autorizaciones, permisos, etcétera, de ciertos proyectos. Gracias.

Delio Robles Loaiza: Bien, en atención a la consulta de la parte técnica y legal se hizo efectivamente se recibió la información de la Municipalidad de la parte técnica se verificaron documentaciones, la documentación respectiva lo que sucede es que dentro de lo que se identificó era la necesidad de poder, desde el Departamento de Urbanismo, desarrollar un criterio general de la aplicación articulada justamente del Plan Regulador, el plan GAM y el Reglamento de Fraccionamiento de Urbanizaciones. Ya que, pues todos eran actos administrativos ya realizados pues por la Municipalidad, donde había que entrar en una verificación muy puntual por lo siguiente, y esto acá si queremos decirlo a los vecinos, a las personas en general, a la Municipalidad, y es el estudio de la temporalidad de cada uno de los casos. ¿Qué quiere decir esto? Que de lo que hemos explicado hoy no podemos llegar y ver alrededor y decir esto sí cumple, esto no cumple porque habría que identificar en qué año fue a partir de qué aspectos se dieron en las autorizaciones, porque como ustedes vieron el Plan Regulador, pues tenemos este del 2005, tenemos las modificaciones que se gestionaron después. Entonces, ¿qué pasa? Que, por ejemplo, si yo como ciudadano desconozco las modificaciones que tenía el artículo 15. Después del 2005 yo podría considerar que todo lo que veo alrededor pues no estaría cumpliendo, pero si veo ahora y lo tamizo con la información que hay, pues quizá podría así o no cumplir. Entonces, esa valoración de uno a uno no se hizo dentro del Departamento de Urbanismo a lo que se se les remitió el día de hoy fue el oficio CDU-411-09-2026, donde se hace un detalle ampliado de esto que hemos hablado en la presentación del día de hoy y también porque como les comenté. En el contexto de ya casos que tienen mucha más data de años, cuando incluso no existía el Plan Regulador de Escazú, pues también habría que tamizarlo con la temporalidad de las autorizaciones a partir de lo que aplicaba en el plan GAM en sus respectivos años, ¿verdad? Sí, en particular se vio la necesidad de puntualizar y explicar al detalle de que el reglamento de fraccionamiento de urbanizaciones del INVU no es una norma que va y modifica disposiciones que existen en un Plan Regulador, sino las complementa. Esto es algo que sí se desarrolla en el criterio que les estamos indicando, dado que en algunas ocasiones en la generalidad de

las personas podrían quizá. Es decir, como la norma del INVU dice esto, entonces apliquemos lo que dice la del INVU, pero siempre vamos en lo que explicamos desde el inicio, que el asesor legal Marco acá dijo y es la aplicación del Plan Regulador, verdad que esté armonizada con las otras. Entonces ese fue el ejercicio que se hizo, este dado que sabemos que pues fueron el la lo que se remitió, pero que también pues existen muchos proyectos que en el día a día municipal pues se van autorizando, no se iban a hacer sobre un caso puntual, no sé si…

Hilda Carvajal Bonilla: No nada más, así como a manera de cierre-resumen, ¿verdad? Atendimos meramente el acuerdo, ¿verdad? Los acuerdos o la solicitud expresa eh pues si bien como dice Delio la documentación sí la recibimos; sin embargo, eh como bien también explicamos en esta presentación ¿verdad? Ya los actos eh aprobados eh que fueron visados, revisados y en el para cual existen eh ¿verdad? Digamos como permisos eh constructivos de la Municipalidad pues nosotros no entramos, verdad, como en emitir disposiciones, la misma Municipalidad puede establecer, verdad, a través de su auditoría, procesos respectivos con respecto a lo que aquí se aprobó en su momento, o bien, como cerré la exposición, verdad, se realiza la denuncia correspondiente para que el Instituto ya con un criterio, verdad, un análisis de la Municipalidad lo escalemos a verdad a las instancias judiciales correspondientes. Entonces, pues nada más quería hacer como esa aclaración.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Ok, no, muchas gracias por las aclaraciones. Vamos a estar revisando, por supuesto, este documento que ingresó el día de hoy, pero sí adelantar que uno de los temas más importantes y se entiende, habíamos conversado hace algunas semanas sobre la posibilidad de ver una valoración caso por caso. Y entender y entender lo que hubiera sido el criterio del INVU a la luz de esos análisis, que efectivamente ya son actos administrativos consolidados, pero no por eso están exentos de temas de nulidades, como ustedes bien lo saben perfectamente, así que incluido reconociendo el tema de las situaciones jurídicas consolidadas y derechos adquiridos de buena fe. Que bueno, eso es un tema que también la Procuraduría de la sala ha desarrollado bastante. Hace unos años tuve un tiempo, una oportunidad de hacer un estudio sobre ese tema y es muy interesante cómo se maneja esto en materia urbanística, pero en todo caso se entiende la el digámoslo así, el alcance del análisis que se han hecho lo estaremos revisando, pero sí les adelanto que vamos a estar muy probablemente tramitando una solicitud entonces expresa mediante acuerdo expreso de la comisión del Plan Regulador para que se haga una revisión caso por caso, no de proyectos de hace 30 o 40 años yo creo que eso no tiene en estos momentos ya…, pero sí creo, sin ir muy largo, que del 2020 a la fecha sería muy interesante para ver lo que se aprobó del 2020 al 2022, cuando solo había zona de amortiguamiento y no había habido ninguna reforma. Del 2022 al 2025 hay una reforma y del 2025 a la fecha ahí yo distingo 3 momentos normativos, 3 periodos normativos muy claros que sería

interesante ver cuáles han sido sus proyectos, así que muy probablemente sí va a estar llegando una solicitud expresa de esta comisión para que se haga un análisis caso por caso donde se pueda y sobre y entre otras cosas, nos interesa mucho saber si para estos proyectos se solicitó, obviamente, y se trasladaron a la Dirección de Urbanismo los criterios, por ejemplo, para confirmar que era camino público. Existente y demás más allá de la aplicación de los conceptos y de la forma en que se ha aplicado el decreto 25902, también nos va a interesar mucho ver el procedimiento y el rol y participación que el INVU tuvo con base obviamente en la documentación que ustedes tienen. Entonces, muchas gracias por las aclaraciones y sí comentar que estaremos muy probablemente de aquí a unos 15 días tomando esos acuerdos para solicitarles expresamente la valoración de todos estos proyectos en la Zona de Amortiguamiento Agrícola del año 2020 al 2026 y sabemos que son varios, habrá que esperar un tiempito, pero desde ya más bien agradecerles toda la buena voluntad que nos puedan seguir dando, porque aquí tenemos, como les digo, diferencias de criterios, hay diferencias de criterios en Escazú y, definitivamente no hay nada mejor para aclarar el panorama, que tener desde la máxima institución en materia urbanística, como es el INVU, ¿verdad? Esa claridad y revisión de estos casos concretos. Una vez más, no para ir a botar todo lo que ya se ha construido, porque eso incluso en materia urbanística no es procedente, pero sí para no seguir haciendo, si es que hay, y en esto quiero ser muy claro, no estoy afirmando nada, si hubiera errores de procedimiento o de concepto a la hora de la aprobación de algunos de estos proyectos para evitar que se vuelvan a dar a futuro, que yo creo que eso es lo más importante, revisar, analizar y si procede, corregir. Y si todo está perfecto, pues la tranquilidad que eso nos va a dar va a ser muchísima, no solamente a la comisión, sino a toda la ciudadanía escazuceña. Muchas gracias por estas aclaraciones, por estas explicaciones. Vamos a abrir, compañeros, si nadie más tiene en este momento, sí vamos a abrir en este momento, ya aclaradas las dudas de la comisión, el espacio de participación al público. Yo le rogaría tal vez que los que vayan a participar se puedan sentar en este lado, nada más vamos a ver, tenemos a don Javier, hay alguien más y a don Ricardo de momento, entonces. Le vamos a dar la palabra a don Javier y después a don Ricardo. Si gustan los 2 pueden venir aquí a aquí, a los curules, aquí al lado izquierdo para activarles el micrófono. Don Daniel me ayuda con eso y les vamos a dar la palabra para las consultas respectivas, primeramente a don Javier y después a don Ricardo. Por un periodo de inicial de 7 minutos, por un plazo de 7 minutos le damos la bienvenida a don Javier, le ruego igual nombre completo y particularmente. Si es a título propio, representación de alguna organización, indicarnos la organización que sería. Adelante, por favor, buenos días.

ARTÍCULO II. ATENCIÓN AL PÚBLICO.

Javier Sánchez: No, sí. Muy buenos días, mi nombre es Javier Sánchez, vengo en representación de la

Asociación CODECE, que es la Asociación para la Conservación y el Desarrollo de los Cerros de Escazú, quiero darles el agradecimiento a la señora y los señores del INVU por hacerse presentes la mañana de hoy y que vengan a traernos claridad como ente rector en la materia que nos vengan a traer claridad en una discusión, ya que se ha prolongado durante bastante tiempo entre grupos ambientalistas como el nuestro, ¿verdad? la Administración Municipal y los desarrolladores, ¿verdad que todos somos actores que estamos involucrados en este en este tema y que por lo tanto la claridad que ustedes nos traen es muy importante, entonces es un agradecimiento profundo. Por esta exposición que ustedes han traído el día de hoy, yo tengo 2 preguntas y una alerta y quiero comenzar por la pregunta más sencilla, que es para que ustedes me hacer la consulta y que ustedes me la aclaren a ver si estoy en lo correcto o no. El distrito de San Antonio de Escazú tiene la particularidad que en su delimitación política abarca tanto terrenos dentro de el Gran Área Metropolitana como fuera del Gran Área Metropolitana. Entonces, para la definición del cuadrante, nosotros desde la Asociación CODECE siempre hemos interpretado que se debe considerar al distrito completo y como el distrito tiene partes fuera de el GAM, entonces nosotros consideramos y quiero que ustedes me lo aclaren, que tenemos la obligación de delimitar ese cuadrante urbano en San Antonio de Escazú. La segunda consulta es a la luz de la exposición de ustedes y si quiero que me aclaren si mi interpretación está correcta o no, es la siguiente, que una vez que se aprueba la reforma del Plan Regulador del 2022 y se definen los anillos en la Zona de Amortiguamiento Agrícola, la condición de que había venido utilizando la Municipalidad de utilizar. El reglamento de fraccionamiento urbano para autorizar los permisos en esta zona cambia esa condición porque ya ustedes dicen no, a partir de la…, y quiero que me traen eso, a partir de la reforma del 2022, donde se definen los anillos dentro de la Zona de Amortiguamiento Agrícola, deja de regir el reglamento de fraccionamiento urbano y comienza a regir en su totalidad el Decreto Ejecutivo de la GAM, ¿verdad? Y la última alerta que que quiero hacer y aprovechando que estoy ante la comisión de de Plan Regulador de los señores del INVU, de funcionarios municipales y de la de la comunidad de Escazú, es la siguiente: es una alerta que nosotros tenemos y que queremos aprovechar en en este espacio el hacerlo, que es que se revise los IFAS elaborados por el señor Allan Astorga aproximadamente en el año 2007 para la Municipalidad de Escazú, donde definió que la el sector de Cuesta Grande es un sector de altísima fragilidad por deslizamiento de los terrenos y; sin embargo, desconociendo esta indicación, se decreta y se y se define el anillo de expansión esta en el sector oeste de la zona de amortiguamiento agrícola de San Antonio de Escazú. Esa es mi intervención y muchísimas gracias.

Hilda Carvajal Bonilla: Sí, muchísimas gracias. Bueno, con respecto a lo que usted consultaba, pues básicamente el decreto 25902 establece, ¿verdad? Estas primeras delimitaciones, entonces San Antonio, como usted muy bien lo señala, está dividido, ¿verdad? Lo que está dentro del anillo y lo que

está afuera. Yo creo que ya aquí explicamos ampliamente que esto no quiere decir que exista, ¿verdad? O que las sean las mismas disposiciones para las diferentes clasificaciones quiere decir que, para lo que está dentro del área urbana, verdad, tiene parámetros urbanísticos distintos y lo que está dentro de la zona especial de protección se divide en lo que está dentro de estos anillos o transectos, verdad, como lo establece el artículo 15 del Plan Regulador y fuera de ellos, entonces los parámetros de el reglamento 25902 no todo es urbano, verdad, no se aplica lo mismo. Aunque sea un una misma área político-administrativa, entonces, pues eso nos lleva a su segunda consulta, ¿verdad? No existe una desaparición o una inaplicancia de alguna norma, sino que, en efecto, el 82, ¿verdad? estuvo en el momento en que entra en vigencia, se aplica bien, lo ahora lo acotaba el arquitecto Delio Robles, las diferentes modificaciones que ha tenido este decreto a nivel de los años que en algún momento permitió cierta amplitud o apertura, quedando ahora este que es verdad más restrictivo, el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, pues se aplica para áreas en que no tengan otras disposiciones, es de carácter supletorio y siempre en este caso va a privar, verdad, el orden que ya fue mencionado, aplicación normativa y con respecto a lo último, pues no me referiré, verdad, pues porque no es competencia nuestra la parte ambiental o las resoluciones dadas por la SETENA a su señalamiento.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Don Ricardo, adelante por favor.

Ricardo Miranda Umaña: Buenos días, muchas gracias a la los compañeros y compañeras de la Comisión del Plan Regulador por la invitación. Muchas gracias a los compañeros y compañeras de INVU por la presentación también. Mi nombre es Ricardo Mirando Maña, yo soy parte de la junta directiva del Centro Agrícola Cantonal de Escazú, además nombrado por acuerdo de la directiva como llevar el todo lo que es del Plan Regulador, ya que nosotros trabajamos directamente con los agricultores de del Cantón de Escazú. Además, soy el representante ante el INDER del Concejo Territorial que fue nombrado hace 2 meses en Puriscal. Tengo una pregunta que la voy a hacer de segundo, pero voy a voy a ver un par de cositas que me preocupan según en el decreto 25902 en este punto 33, hay una cosa que me preocupa a montones y que creo que lo debería de saber o tener la información correcta, los compañeros y compañeras agricultoras de este cantón, sobre todo la Zona de Amortiguamiento de la parte de San Antonio. Porque se dice que solo se permite el fraccionamiento frente a caminos públicos existentes debidos a la promulgación del GAM. Eso lo tengo bien claro, pero cuando dice cuando estos cuenten con los servicios básicos, sabemos cuáles son los servicios básicos y se deja el derecho de vía reglamentarios. Ahí estamos claros, pero cuando viene la segunda parte que dice. No obstante, para fines estrictamente agrícolas, que no me parece ahí ese estrictamente porque estamos cerrando un espacio al productor y a la productora del cantón se podrá permitir segregaciones con frente a servidumbres o caminos privados en porciones resultantes no menores de 7000 m2. Aquí

creo que el sector agrícola, los compañeros y compañeras, aquí creo que ha habido mucha esa información con respecto a esto porque hay compañeros agricultores que tienen una finquita de 6000 m2 y siguen sembrando en una calle con servidumbre a 200 m de la calle principal y lo sé porque yo ando los las fincas casi todos los días y me preocupa porque dentro de dentro de la actividad agrícola ellos siempre han tratado de dejar el legado a sus hijos o hijas, que así lo están haciendo, es más, Escazú tiene la población per cápita más alta en lo que es el adulto joven, en la parte agrícola, o sea lo que es sembrando y produciendo el alimento que nosotros nos comemos. Entonces, ellos lo que les ha venido molestando es que han querido segregar por dejarle, digamos, de los 6000 m a 2 hijos, ok, usted toma 2000 m2, donde se puede sembrar en 2000 m2 y identificar toda la producción que se quiera. Se puede sembrar, pero no puede, no puede segregar porque el Plan Regulador se lo prohíbe. Entonces yo creo que aquí hay algo de que no está cuadrando para ayudarle a la gente que siembra. ¿Por qué digo esto? Porque desgraciadamente, y si ustedes van a San Antonio de Escazú, cogen la calle del Bebedero o Cuesta Grande o Paso Hondo, van a ver un montón de rótulos donde dice se vende, se vende, se vende. ¿Qué es lo que están haciendo los agricultores, los que tienen tierras aquí en San Antonio de Escazú? que prefieren entonces vender, migrar a otras localidades, dejar su profesión agrícola aquí botada y lo que en lo que vendieron ese terreno, entonces repartírselo a los hijos y listo. Entonces, se se se pierde. Hay una cadena de empoderamiento en el sector agrícola. Entonces, creo que eso hay que ponerle un poquito de atención, o no un poquito bastante atención, porque creo que son con la modificación de este de este artículo, son los más afectados. Y la otra, y quería pedirle a la comisión del Plan Regulador si esta presentación que hicieron los compañeros y compañeras de INVU se les puede llevar a ellos, un poquito no tan técnica como esta, un poquito más simplificada para que ellos lo puedan entender y ustedes saben por qué las razones, ¿verdad? Y poderlos llamar a una sesión y todo y que ellos puedan ver esto, porque ellos esa información no la manejan. Entonces yo sí quisiera hacer esa petición porque yo creo que aquí los afectados directos no están aquí representados.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Gracias, claro. Bueno, con esa con relación a ese último tema, don Ricardo, nosotros tenemos toda la posibilidad de. Coordinar y convocar a sesiones extraordinarias, más bien. Tal vez por un tema de procedimiento, ¿verdad? y para como quien dicen tener la justificación del caso, yo le agradecería, don Ricardo, si de parte del Centro Agrícola nos pudiera mandar una nota a la comisión del Plan Regulador, donde manifiesten el interés de que esta temática se les pueda llevar y de promover una sesión extraordinaria con el sector agricultor. Entonces, sobre la base de esa solicitud, nosotros ya con ese fundamento podemos solicitar y convocar. Habrá que hay, nada más le digo, o sea, yo y por supuesto, yo estoy. De nuestra parte toda la voluntad. Estoy seguro que de parte de los compañeros del INVU también. Sí, hay que aclarar que diay, obviamente ellos con las responsabilidades y compromisos que tienen, no es como para que de aquí a 15. Días

podríamos pensar de aquí, tal vez a no sé, un mes y medio, un par de meses, o sea, porque es lo que duramos nosotros coordinando este espacio, pero no hay ningún problema también. Si se quisiera que esta presentación, esta presentación, bueno, yo sí les agradecería, doña Hilda, que si la presentación nos la pudieran dejar y compartir, ¿verdad? Por supuesto, para tenerla nosotros. Si fuera el caso, la Comisión puede también desarrollar esta presentación no hay ningún problema y créame que tenemos la capacidad de poder hacer esta presentación y aclarar cualquier duda, pero como ustedes gusten de nuestra parte, y lo digo, lo digo porque yo sé que los compañeros son del mismo sentimiento, cuantas sesiones extraordinarias y con cuántos sectores tengamos que reunirnos de nuestra parte toda la voluntad del caso, siempre con la paciencia que hay que entender, ¿verdad? De que los compañeros de INVU pues nos encantaría tenerlos todas las semanas acá, pero lógicamente no es viable. Pero sí, si nos hacen la solicitud, me comprometo a que tramitamos el acuerdo para empezar ese proceso de gestión y lograr que a la mayor brevedad, ojalá. puedan venir los compañeros del INVU y obviamente nosotros para para apoyar con esta presentación. Sí, claro, don Ricardo, adelante.

Ricardo Miranda Umaña: Eh muchas gracias don Mario. Eh sí efectivamente nosotros hemos estado apartando todos los lunes a partir de la una de la tarde las instalaciones del centro agrícola que ya ustedes nos nos la conocen y todo y tenemos todas las facilidades para poder eh poder llevar este tipo de de de charlas o taller a los compañeros y compañeras y digo los lunes porque son los días que por lo general lunes después de las 2:00 de la tarde, que son, es el tiempo que ellos sacan para porque es muy difícil sacar a un agricultor de su finca y también quisiera de una vez y todo y hacer hincapié en que también la otra parte que nos preocupa, que no vi, vi muy poco. Tal vez hay un poquitito de algo que se expresó con respecto al agua, sabemos que ahora hubo una modificación de la ley de aguas y todo que ya salió, que también le está afectando al agricultor. Entonces, quisiéramos toda esa información para ellos, porque nosotros somos nada más transmisores de la de las noticias, ¿verdad? de la información y si quisiéramos ya informé a los compañeros de junta directiva de la sesión. Entonces, don Mario, ahí vamos a estar coordinando porque sí es importante que. La gente que realmente necesita saber de eso, usted presente para poderles explicar la situación.

El coordinador de la Comisión Mario Arce Guillén: Totalmente de acuerdo, don Ricardo. Por esa misma razón, más bien no me acuerdo si en los años anteriores habían venido los representantes de INVU a hacer estas aclaraciones, mi memoria, si no me falla, creo que es la primera vez en buen tiempo que tal vez se toca esto y la idea es precisamente, como usted dice, traerle información a quienes realmente la necesitan, que es la ciudadanía, cuando guste nos tramitan la carta, nos ponen los temas específicos que les interesa que se vean y de nuestra parte tramitaremos el acuerdo, las solicitudes y las coordinaciones, y por supuesto encantados de ir al centro, al centro agrícola cantonal y hacer la sesión

y el Concejo se mueve, la comisión se puede mover también sin ningún problema. Con mucho gusto, con mucho gusto, don Javier, ¿este nadie más del público? Ok. Bueno, habiendo agotado los temas, habiendo agotado los temas este de la sesión y. Agradeciendo una vez más a los representantes del INVU que se han hecho presentes y que nos han regalado todo este tiempo para estas aclaraciones, yo quisiera cerrar, compañeros, nada más puntualizando la importancia de los temas que hemos visto el día de hoy, creo. Que muchos conceptos y muchos temas se han. Aclarado, pero y creo que no sólo para la ciudadanía, sino también me atrevo a decir que han habido aportes valiosos también para la parte institucional de lo que hemos podido ver, sin duda, y sí reafirmar, vamos a hacer una revisión clara y detallada de lo que fue la reforma realizada el año pasado al Plan Regulador en este apartado. No en la parte de San Rafael, que era la que todos conocíamos, sino en esta que muy pocos, o por lo menos yo no conocía, vamos a hacer esa revisión, yo sé que ese tema ha generado alguna suspicacia. Vamos a revisar muy bien esto y vamos a estar también tramitando la consulta puntual de casos que también lo habíamos indicado para. Poder seguir profundizando en estos temas, porque creo que hoy es el inicio, no el fin de esta discusión. Así que muchas gracias de nuevo a todos los compañeros del INVU y a todos, a toda la ciudadanía que se hizo presente y que nos ha seguido por redes sociales. Al ser las 12:31 minutos de la tarde damos por finalizada la presente sesión. Muy buenas tardes a todos, muy buenas tardes a Escazú.

Al ser las 12:31 se da por finalizada la sesión.

*****NOTA DE SECRETARÍA: La presente acta corresponde a la sesión extraordinaria n.° 04-2026 de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de Escazú y fue aprobada el 23 de septiembre de 2026 en la sesión ordinaria n.° 14-2026. 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 14 de octubre de 2026. *****

Mario Arce Guillén
Coordinador Propietario de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador

Elaborado por: dsa