



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS
SECRETARIA DEL CONCEJO
TEL. 24-01-09-75, 24-01-09-16 FAX. 24-60-03-93
APDO 13-4.400 CIUDAD QUESADA-SAN CARLOS

ACTA 17
SECRETARIA MUNICIPAL
CIUDAD QUESADA

ACTA NÚMERO DIECISIETE DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS, EL VIERNES VEINTISIETE DE MARZO DEL DOS MIL NUEVE, A LAS QUINCE HORAS EN EL SALON DE SESIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS.--

CAPITULO I. ASISTENCIA.--
MIEMBROS PRESENTES:

REGIDORES PROPIETARIOS, SEÑORES: Gerardo Salas Lizano, Presidente Municipal, Javier Armando Picado Arce, Vicepresidente Municipal, Viria Salas Zamora, Dora Hidalgo Alfaro, Ligia María Rodríguez Villalobos, María Marcela Céspedes Rojas, Ada Luz Chavarría Benavides c.c. Benavides Benavides, Norma Quirós Arce, Carlos Corella Chávez.--

REGIDORES SUPLENTE, SEÑORES: Dora Alicia Araya Saborío, Luis Evelio Segura Morales, Aracely Segura Retana, Ana Leticia Estrada Vargas, Tito Antonio Guerrero Sánchez.--

SÍNDICOS PROPIETARIOS, SEÑORES: Magdalia Salazar Acosta c.c. Margalida Salazar Acosta, Edgar Rodríguez Alvarado, María Leticia Navarro González, María Estilita Vásquez Vásquez, Rafael María Rojas Quesada, Edgar Chacón Pérez, Floribeth Jiménez Carballo, Ana Ruth Briceño Ugalde, Auristela Saborío Arias, Edwin Rojas Castro, Gisela Rodríguez Rodríguez.--

SÍNDICOS SUPLENTE, SEÑORES:, Margarita Durán Acuña, María Mayela Rojas Alvarado, José Antonio Acuña Salas, Judith María Arce Gómez, Nehismy Fabiola Ramos Alvarado.--

ALCALDE MUNICIPAL A.I.: Wilberth Rojas Cordero.--

MIEMBROS AUSENTES
(SIN EXCUSA)

Adolfo Berrocal Mora, Ricardo Rodríguez Delgado, Oliver Antonio Alpízar Salas, Antonio Jiménez Alvarado, Carlos Luis Jarquín Sáenz, Efrén Zúñiga Pérez, María Adilia Rodríguez Barquero cc. Maridilia Rodríguez Barquero.--

MIEMBROS AUSENTES
(CON EXCUSA)

Teresita Quirós Gutiérrez (fuera del país), Evaristo Arce Hernández (comisión), Carlos Eduardo Campos Araya (comisión), Eladio Rojas Soto (comisión), Omer Salas Vargas, Sady Cecilia Solórzano Salazar (comisión), Idaly Solorzano Jiménez (comisión).--

CAPITULO II. LECTURA DE LA AGENDA.--

ARTÍCULO No. 01. Lectura de la Agenda.--

El señor Presidente Municipal, Gerardo Salas, procede a dar lectura a la Agenda, la cual fue aprobada por unanimidad de la siguiente manera:

1.- Comprobación del Quórum.

2.- Lectura de la Agenda, aprobada mediante artículo No.32, Acta No.13, de la Sesión Ordinaria celebrada el lunes 09 de marzo del 2009, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de San Carlos.-

PUNTO A TRATAR:

- Normas para la tramitación y aprobación de los proyectos habitacionales en el cantón de San Carlos.

ARTÍCULO No. 2. Normas para la tramitación y aprobación de Proyectos Habitacionales en el cantón de San Carlos.--

El señor Wilberth Rojas Cordero, Director General y Vicealcalde de la Municipalidad de San Carlos, procede a explicar detalladamente ante el Concejo Municipal el oficio A.M.-0116-2009 emitido por la Alcaldía Municipal, con relación a las normas para la tramitación y aprobación de Proyectos Habitacionales (urbanizaciones, lotificaciones, y similares) el cual a continuación se detalla:

En varias ocasiones, se presentan temas relacionados con las urbanizaciones que se construyen en nuestro Cantón.

Independientemente de cada caso en particular, me parece que está siendo necesario, establecer directrices y políticas de parte de este Municipio, que aclaren por lo menos de forma básica, cual será la posición y el proceso de tramitación y aprobación de esos proyectos. Por tal razón, me sirvo remitirles, mi recomendación, para que ese Concejo, adopte como acuerdo, la aprobación de:

NORMAS PARA LA TRAMITACION Y APROBACION DE PROYECTOS HABITACIONALES (URBANIZACIONES, LOTIFICACIONES Y SIMILARES)

1. Se establece con toda claridad, que todos los proyectos mencionados, aún y cuando cumplan con todos los requisitos de Ley, corresponde al Concejo Municipal, la aprobación o rechazo final del proyecto, y la autorización para el inicio de la construcción del mismo.

El señor Wilberth Rojas señala: el primer punto se refiere específicamente a quien aprueba los proyectos, a que Órgano le compete la aprobación, en épocas pasadas todas las urbanizaciones o proyectos venían al Concejo Municipal, y a mí me parece que es conveniente que vuelvan al Concejo Municipal, primero para que el Concejo este informado de que hay un proyecto de estos en proceso.

2. Para todo proyecto aquí regulado, el interesado, presentará ante la Oficina de Ingeniería Municipal, UN ANTE-PROYECTO, que permita visualizar a nivel de ante-proyecto, los siguientes aspectos:

- Ubicación geográfica detallada
- Ancho de calles
- Tipo de terminado de las calles (por regla general, deben ser de asfaltado o cemento)
- Tamaño de lotes
- Ubicación y tamaño de las áreas comunales
- Tipo de parque infantil a construir u otras facilidades
- Diámetros de tuberías pluviales y de agua potable
- Sistema de disposición de aguas (no se permiten plantas de tratamiento)
- Retiros de cauces y similares
- Ubicación segura

El señor Wilberth Rojas expresa: este punto lo que hace es decirle a los interesados en desarrollar un proyecto que hagan un esquema en donde tanto la oficina que se encarga de esto como el Concejo, pueda externar su criterio previamente al proyecto, si lo que se tiene es un ante proyecto y no un proyecto y se aprueba, ya eso es una condición invariable, mientras que existiendo el anteproyecto la Municipalidad le puede hacer las variaciones que estime pertinente dentro de la ley, incluso un anteproyecto de estos no estaría todavía sometido por parte del interesado a la aprobación de la serie de instituciones que tiene que aprobarse, lo primero sería venir donde quien manda en el cantón, que es el Concejo Municipal, a pedirle su criterio sobre un proyecto que se va a desarrollar para que no funcione al revés; lo que estoy proponiendo, si el Concejo lo estima pertinente, es que una Comisión del Concejo visite el sitio para que el informe sea lo más claro posible. Se indica que no se permiten plantas de tratamiento, ya eso establece una directriz del Concejo Municipal, ya nos pasó con un proyecto al cual le pusieron una planta de tratamiento, desde el punto de vista legal no hay problema, el problema nos lo compramos nosotros porque al recibir esa urbanización como propiedad municipal hemos recibido una planta de tratamiento para la cual no estamos preparados, tenemos que saber como se limpia, como funciona, y el problema que se presentó es que la estructura municipal no tiene a nadie que se haga responsable de eso, debemos de estar claros de que en esta zona mientras no haya alcantarillado sanitario, se tiene que seguir usando el sistema de drenajes y de tanques sépticos.

3. La Oficina del Ingeniero Municipal, remitirá al Concejo Municipal, un informe, referente a la presentación del ante-proyecto, refiriéndose punto por punto a los items del punto -2- de este Manual, dando su aprobación, opinión o rechazo a lo pretendido por el solicitante.

El señor Wilberth Rojas manifiesta: antes de venir el anteproyecto al Concejo, debe de venir con el informe técnico del Ingeniero para que ustedes tengan elementos que considerar para emitir un juicio.

4. El Concejo Municipal, emitirá el acuerdo respectivo, aprobando o rechazando el ante-proyecto.

El señor Wilberth Rojas indica: ¿qué normas van a utilizar ustedes como cuerpo colegiado para esto?, eso es una situación de ustedes, ya eso es una situación a la cual nosotros no podríamos referirnos.

5. En caso de aprobación por parte del Concejo, el solicitante, presentará el proyecto definitivo, ajustado completamente al ante-proyecto aprobado, el cual,

será de nuevo revisado por el Ingeniero Municipal, quien de nuevo remitirá el informe al Concejo Municipal, para dictar el acuerdo que corresponda.

El Director General Municipal señala: el dibujo y el anteproyecto tienen que ser exactamente iguales, porque sino ustedes pueden exigir cambios en el anteproyecto que no se reflejan en el proyecto.

6. Durante el período de construcción del proyecto, el Ingeniero Municipal, deberá realizar como mínimo, 4 visitas de campo, llenando la bitácora respectiva. En esas visitas, girará al desarrollador las instrucciones y correcciones que se estimen pertinentes, para ajustarse al proyecto aprobado. Las variaciones deberán ser sometidas al conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

El Vicealcalde Municipal expresa: en las obras están lo que se llama vicios ocultos, hay cosas que quedan enterradas que por más que se quiera no se pueden verificar si fueron de acuerdo a lo que estaba en los planos, como por ejemplo sería el diámetro de la tubería del agua potable, si el Ingeniero detecta en sus visitas algún error de construcción este tendrá que ser arreglado, y si hay alguna variación tiene que venir aquí, el Ingeniero tendrá que para el proyecto, e informarle al Concejo lo que está pasando.

7. Al momento de terminarse el desarrollo, el desarrollador solicitará al Ingeniero Municipal, la inspección de aprobación de obras.

El señor Wilberth Rojas señala: cuando alguien termina una urbanización, debe de informar que esta listo para entregarla.

8. El ingeniero Municipal, deberá realizar la inspección en el sitio, y verificar punto por punto el cumplimiento de los ítems aprobados. En el caso de pruebas, deberá estar presente cuando las mismas se realicen (pruebas de compactación de pisos, pruebas de presión del acueducto potable, etc.)

El Director General Municipal manifiesta: cuando una urbanización se termina, se taponean las salidas del acueducto interno, se le inyecta agua con una bomba durante varias horas para ver si las tuberías soportan la presión, si estando en eso las tuberías empiezan a estallar pues no se recibe, si no se hacen esa pruebas, se recibe la urbanización y se conecta, ya está recibida, si se rompieron las tuberías la Municipalidad tiene que ver que hace.

9. De la inspección realizada por el Ingeniero Municipal, en caso de existir incongruencias o fallas, notificará al desarrollador, del rechazo inicial del recibo de obras, a fin de que sean corregidas las fallas.

10. En caso de cumplirse con todo lo requerido, el ingeniero municipal, remitirá informe al Concejo Municipal, sobre cada uno de los aspectos verificados, adjuntando copia de las pruebas ejecutadas, y recomendando el curso de acción por parte del Concejo.

El Vicealcalde Municipal expresa: hay un recibo técnico que es el recibo del Ingeniero, pero el recibo oficial institucional lo hace el Concejo.

11. El Concejo Municipal, procederá al nombramiento de una Comisión de Verificación de campo, en compañía del señor Alcalde, y del señor Ingeniero, y procederán de de conformidad a dictaminar lo que corresponda para recomendación al Concejo, y en caso de cumplimiento a satisfacción, procederá

a dar por recibido el proyecto, y autorizará al Ingeniero Municipal, para que una vez ejecutados los detalles del recibo de la urbanización, (traspasos ,etc.) conceda los visados de planos.

El señor Wilberth Rojas indica: hasta que este el acuerdo del Concejo Municipal autorizando la urbanización se procederá a visar los planos de segregación.

12. Bajo ningún concepto, se deberán visar los planos de segregación, ni se autorizarán construcciones, sin haberse cumplido al 100 %, con todos los detalles del proyecto aprobado.

El Director General Municipal manifiesta: este punto yo lo puse así para que ustedes lo analicen porque a como esta no se permitirían garantías de cumplimiento; cuando se va a dar garantías sobre una urbanización, debe de hacer una valoración del peritazgo de cuanto valen las obras, o sea, cuanto tendría que poner la Municipalidad si tuviera que hacer las obras, después tiene que valorarse el lote que se está dando en garantía a ver si ese lote cubre como mínimo el ochenta por ciento del valor de las obras faltantes, luego tiene que establecerse por acuerdo del Concejo por cuánto tiempo es la garantía porque ustedes lo que están dando es un crédito, se recibe un lote en garantía siempre que pague lo que falta y se lo construyo en seis meses, pero así no está redactado el artículo, el artículo está redactado que solo se autorice cuando esté el 100% de las obras terminadas, esa es una recomendación ya que quienes deben de decidir eso es ustedes. De mi parte quiero hacer una aclaración, estamos ante la presencia de dos aspectos, estos son aspectos normativos de procedimientos, esas normas no establecen condiciones técnicas de parte del Concejo ni de nosotros, políticas a los desarrolladores, una por ejemplo es que todas las urbanizaciones sean en asfalto o cemento, esa es una decisión del Concejo y no de nosotros, aquí no dice eso, las condiciones de calidad y tipo de obras es otra cosa, eso ya tendrían que conversarlo ustedes.

El Presidente Municipal, Gerardo Salas señala: este documento es para análisis porque lo que nosotros determinemos hoy va a afectar el futuro de la vivienda en este cantón, sería importante escuchar las apreciaciones del señor Ingeniero Municipal por su experiencia, saber que le parece el documento que se ha presentado por parte de la Alcaldía Municipal.

La Regidora Dora Hidalgo señala: sería importante una Comisión para hacer un Reglamento más detallado con el Ingeniero, porque nosotros como Concejo podemos aprobar o desaprobamos pero no somos técnicos. Se habla de asfaltados o cementados, creo que seríamos injustos en comparar el centro de Ciudad Quesada con el centro de Fortuna o con algún lugar alejado de Cutris por ejemplo, ya que no podemos hacer lo mismo; pienso que debería de haber una Comisión para que sea la que finiquite las cosas, y establezca prioridades.

El Regidor Carlos Corella indica: los que fuimos el año pasado a una encerrona en el Instituto Tecnológico con relación a los Planes de Ordenamiento Territorial y Planes Reguladores, nos contaron una historia de la Municipalidad de Poás y me preocupa cuando se dice aquí que no se aceptaran plantas de tratamiento, resulta que allá lo hicieron así sin plantas de tratamiento en un proyecto de ciento setenta y cinco casas de bien social, unos vecinos se quejaron, la Sala Cuarte acogió un Recurso, y tuvo a la Municipalidad inhabilitada por cuatro años sin poder ejercer un visto bueno municipal para construcción, con esto que viene aquí, si nosotros no estamos preparados nos van a presentar Recursos a cada rato por acuerdos que vamos a tomar muy a la ligera con consecuencias después, en cuanto a urbanismo el INVU dice que debe de tener cierta cantidad de lotes con un planta de tratamiento.

La Regidora Ligia Rodríguez manifiesta: nosotros lo que podríamos hacer en cuanto a esto son unas políticas, que el Concejo emita políticas a seguir para las próximas urbanizaciones, lo que quiero es que nos acojamos a este documento y hagamos unas políticas para eso.

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz, Coordinador del Departamento de Ingeniería Municipal manifiesta: estos puntos que señalar el señor Wilberth Rojas me parecen muy sensatos y esta podría ser la receta que se necesita para poder recibir las urbanizaciones, acá no veo requisitos pero los requisitos los tengo yo en el Departamento de Ingeniería los cuales ya están establecidos por ley, con esto no estamos agregando requisitos sino lo que hemos estado tratando es de eliminar requisitos; todo esto se podría canalizar a través de una Comisión he inclusive, cuando se habla de un anteproyecto, en la Ley de Planificación Urbana dice que la Municipalidad está en la obligación de pedirle al urbanizador un anteproyecto, ese anteproyecto puede ser revisado por un grupo de técnicos de la Municipalidad y pasarle al Comisión un acta, y que la Comisión se la presente al Concejo o si desean se les puede venir a presentar a todos, un documento que será refrendado por los técnicos que tiene la Municipalidad, con ese anteproyecto se les puede decir a los urbanizadores si hay alguna cosa que no les parece o si es necesario cambiar algo. Anteriormente la Administración Municipal había dictado una directriz de que las urbanizaciones que estuvieran en los centros de poblaciones más grandes o al menos en las cabeceras de distritos, se les solicitara a los urbanizadores que fueran las calles asfaltadas, en el caso de la urbanización La Isla de Ciudad Quesada, se había presentado una declaratoria de interés social porque si se asfaltaba los lotes iban a incrementar su valor por lo que no iban a poder participar para el bono, si a nosotros nos traen una declaratoria de interés social, que tiene que darla el BANHVI, la entidad financiera que va a dar los bonos, al ser de interés social y no cobrarse el 50% de la tarifa, no les podemos pedir asfalto porque se va más arriba el costo; en cuanto a las plantas de tratamiento, en la Municipalidad no estamos preparados para manejar plantas de tratamiento porque no tenemos un técnico, por lo que habría que contratar a alguien para las plantas de tratamiento de las urbanizaciones que se den para que funcionen como debe ser, ahí es donde la Municipalidad debería solicitar a Acueductos y Alcantarillados que ellos les exijan al urbanizador que presenten los estudios de suelos de que si ahí el terreno, para la cantidad de lotes, soporta o no tanques sépticos, el urbanizador tendría que presentar en ese caso una serie de estudios, y Acueductos y Alcantarillados es el que determina. En el caso que mencionan de la Municipalidad de Poás, tenemos que guardar las diferencias entre lo que es Poás y lo que es San Carlos, los tamaños de Municipalidad son totalmente diferentes, y lo que sucedió en Poás de que aún aprobado el proyecto por la SETENA, después determinaron de que habían mantos acuíferos, y ya les habían dado el visto bueno, eso ya no fue culpa de la Municipalidad, la Municipalidad aprobó porque la “embarcaron” como decimos popularmente, los desarrolladores presentaron todos los estudios, se los aprobó la SETENA, el INVU, y todas las instituciones que tiene que ver con eso, y al final la Municipalidad dio el permiso porque se suponía que a las entidades que les compete ya lo habían revisado y dieron el visto bueno, y al final fue la Municipalidad quien tuvo que hacerse cargo del problema, y verse afectada, porque fue quien dejó de percibir los ingresos por permisos de construcción. En cuanto a las garantías hipotecarias, en el caso de la última urbanización que ustedes han estado viendo, hay dentro del expediente un presupuesto de las obras de parque de cuanto van a costar, hay una valoración del lote que se ofreció como garantía, la garantía todavía no se ha firmado, no se ha hecho la hipoteca, esa al final la tiene que firmar el señor Alcalde, esto usualmente se hace a un año, porque si en un año el desarrollador no ha vendido todos los lotes, por lo menos el 50% si lo ha hecho y la prioridad es de que termine las obras; hay que diferenciar en lo que son fraccionamientos frente a calle pública y lo que son urbanizaciones, los fraccionamientos frente a calle pública son frente a una calle ya

existente en la cual se pueden segregar lotes, y dice la ley que se le debe de solicitar al fraccionador las mejoras a la mitad de la calle las cuales las determina la Municipalidad, y dependiendo de la cantidad de lotes, se le debe de pedir al que va a segregar lo lotes, un lote para el área comunal; lo que es una Urbanización es completamente diferente, hay que hacer anteproyectos, planos, y toda la serie de permisos que eso conlleva.

El Presidente Municipal, Gerardo Salas señala: San Carlos es un cantón muy grande y no podemos medir con la misma vara a las cabeceras de los distritos con lugares alejados como por ejemplo La Guaria de Pocosal, donde la mayoría de personas es de escasos recursos, ya que si nos ponemos a pedir los mismos requisitos para todos los proyectos de vivienda, ¿qué persona de escasos recursos estaría en capacidad de comprarse un lote de cien o doscientos metros cuadrados a treinta mil colones el metro cuadrado?, hay que estimular la vivienda de interés social para que estas personas puedan tener un techo digno, en los lugares más alejados me parece que por ahora sería injusto medir a todas las personas por igual.

La Regidora Marcela Céspedes señala: no se si se podrán hacer diferenciados los proyectos que sean de interés social de los demás proyectos urbanísticos, creo que sería lo ideal poder hacerlo de esa manera, no se si se podrá hacer por cabecera de distrito o por proyecto, que los proyectos que sean de interés social que cumplan con ciertos requisitos y los demás otros requisitos distintos, a mi me queda una duda y es que ahora todo venga al Concejo Municipal, muchas veces nos quejamos de la burocracia que hay, pero no solamente desde el punto de vista de los urbanizadores sino también desde el punto de vista nuestro, ¿cuál sería el aporte real que daría este Concejo Municipal, o cuál sería la importancia que tiene que esto venga al Concejo Municipal para cada una de estas etapas?, porque si bien es cierto nosotros probablemente nos vamos a limitar a asumir las recomendaciones que hagan los técnicos en la materia, por lo que me pregunto ¿cuál es el fin real o el aporte real que este Concejo podría dar?, porque se podría pensar que el último responsable sería el Concejo Municipal después de que ha pasado por los demás Departamentos, entonces si hay algún otro motivo a mí me gustaría que me explicaran más claramente ¿cuál es?; y con respecto a las plantas de tratamiento es un tema muy delicado, don Erwin Castillo tiene razón, una opción sería de que la Municipalidad de verdad se ponga a entrarle a esto y que ponga a un especialista en el tema, o seguir haciéndolo como lo hemos hecho, por lo que uno empieza a preguntarse ¿hacia dónde queremos ir o cuál es el proyecto de desarrollo que tenemos para el cantón a largo plazo?, simplemente no vamos a tener dentro de nuestros planes tener un alcantarillado sanitario y vamos a desechar esa idea por completo, o vamos a empezar a trabajar en esa idea, y entonces si empecemos con esas plantas de tratamiento en las nuevas urbanizaciones, con lo que ya se ha hablado acá de que se empiecen a tomar las previstas en las casas para las salidas de las aguas o de qué forma podemos hacerlo pensando de que en algún momento el Gobierno Local si tenga la capacidad de entrarle a un proyecto de estos, y que sepamos que en las nuevas urbanizaciones se va adelantando parte de ese trabajo que debería de hacerse en un momento dado y que no sea tan catastrófico como en algún momento se ha dicho, es importante detenernos a pensar ¿qué es lo que queremos y hacia adonde vamos, qué estamos apostando en este tema? para que de acuerdo a eso tomar una decisión en ese sentido porque si definitivamente no nos interesa lo que vaya a pasar con todas esta agua pues sigamos haciéndolo como lo estamos haciendo, pero si queremos apostar de que les vamos a dar tratamiento y que el Gobierno Local va a hacer lo posible dentro de sus planes de desarrollo para tratar de buscar recursos para buscar la forma de darle un tratamiento adecuado a eso.

La Regidora Norma Quirós manifiesta: ¿cuánto tiempo tiene la ley de garantía hipotecaria?, se que el anteproyecto toda la vida ha existido pero tuve la experiencia en una urbanización de Pital que el anteproyecto nunca se cumplió y que al final se

vendieron todos los lotes y no quedaron áreas comunales, pienso que quienes debemos de velar por esas áreas comunales somos los vecinos.

El Vicepresidente Municipal, Javier Picado señala: si no hay políticas definidas para trabajar como se pretende y como la Administración lo ve, vamos a seguir en lo mismo, las políticas deberían de quedar establecidas, este Concejo debería de crear un proyecto de concientización y tener una visión de que queremos en este cantón, hay muchos aspectos que deberíamos de categorizar en los proyectos pero somos nosotros como Concejo Municipal quienes vamos a discutir que es lo que se merece este cantón, me parece que el ordenamiento en todo lo que tenga que ver con estos proyectos, es importante que esto pueda venir aquí y la Comisión tenga esa visión, es una recomendación lo que esta Comisión le presenta al Concejo Municipal; también creo que ya es hora de que pongamos al personal a capacitarse en plantas de tratamiento porque no vamos a seguir sufriendo en una época de modernización en ese sistema.

La Regidora Ada Luz Chavarría señala: cuando un urbanizador decide proyectarse a una urbanización de bien social es porque es de lucro, hay que ser realistas, es de bien social pero el que vende los lotes sabemos que va detrás de una gran inversión, estuve en una reunión y me preocupa ¿quién vela o quién ayuda a estas personas de condición humilde?, había un grupo de personas que estaba en un proyecto de vivienda en el que cuando iniciaron a reunirse con el urbanizador todos estos lotes valían dos millones de colones, sin embargo ya van por tres millones de colones, ellos tienen que reunirse todas las semanas con un señor y tienen que aportar dinero semanalmente, hay personas que ya han dado ciento cincuenta mil colones y que si faltan a dos reuniones lo sacan del proyecto, ponen al que sigue y pierden ese dinero, son personas de condición humilde y el urbanizador está haciendo su navidad, ¿cómo podemos ayudar a estas personas para que estas injusticias no sigan sucediendo; también me gustaría saber quien vela por los lotes municipales o de bien comunal para que estos efectivamente sean utilizados para estos fines y no sean vendidos?.

El señor Wilberth Rojas, Director General Municipal señala: me alegra ver al Concejo en este tipo de análisis, siempre he insistido en que en esto es en lo que gran parte del tiempo del Concejo debe de dedicarse, aquí vemos que no hay pleitos de política, esto no es un tema político partidista, esto debe de venir al Concejo primero para evitar la subjetividad, la persona que ocupa la silla de Ingeniero no debe de tener la libertad de decir cuando si y cuando no, así se previenen las cosas, aquí el asunto no es tanto enviárselo al Concejo como responsabilidad, porque el Concejo tiene dos mandamientos legales, una es establecer las políticas y acuérdense que la materia de reglamentos es la materia del Concejo, si el Concejo desea y así lo autoriza ha que haya una delegación no hay ningún problema, seguimos como estamos, pero que sea el Concejo el que tome la decisión de si delega la función o no, en materia jurídica municipal no se va a encontrar ninguna ley donde haya una lista específica de materias del Concejo, y para mí ese sigue siendo uno de los grandes defectos del Código Municipal, hay grandes lagunas en esto, y lo que genera es que ustedes dicten las políticas y la reglamentación, por eso es importante que hayan políticas establecidas para que a futuro no se presente ningún tipo de problemática, todo esto son políticas institucionales, y las políticas institucionales las dicta el Concejo, si este Concejo ordena como política que tenemos que entrarle institucionalmente al asunto de las plantas, tenemos que hacerlo, porque ustedes tienen la potestad presupuestaria; con relación a los parques, efectivamente nosotros no tenemos una política con relación a los parques, hemos estado con un programa que ya va costando como ocho millones de colones y hemos logrado hasta el momento poner a derecho los de Ciudad Quesada, vamos para los distritos, hemos tenido que gastar gran cantidad de dinero cercándolos y todos estaban invadidos. ¿Cuál es el problema de vivienda en San Carlos?, que aquí no hay un organizador oficial de la demanda, el que sienta necesidad de una vivienda en San Carlos ¿a quién acude?, ninguno de nosotros tenemos idea de cuanta es la necesidad

de vivienda en San Carlos, porque el estado costarricense que la ley le dio por potestad el team, tiene un Ministerio de la Vivienda, tiene un Banco de la Vivienda, y tiene entidades autorizadas, pero lo que menos hacen es llegar a la persona que lo necesita, el Ministerio de la Vivienda debería de tener una Dirección Regional en San Carlos con un organizador de la demanda, ¿dónde entra la gestión del Concejo Municipal?, ahí está, esa es la gestión política de este Concejo Municipal, el llamar a la señora Ministra y decirle que en asunto de vivienda acá no se ha hecho nada, cuando yo hablo de un Concejo Municipal institucional, esa es la gestión de un Concejo Municipal, llamar a esos funcionarios y preguntarles ¿qué están haciendo por San Carlos?, yo les pregunto ¿cuál es nuestra política en materia de gestión de vivienda?, porque de manera directa estamos comprando propiedades pero ¿cuál es nuestra política de gestión de vivienda?. Lo que ustedes tienen en la mesa son los elementos, hay un solo punto que creo que es el dos que establece políticas, los demás son procedimientos, y todo esto es para evitar la subjetividad, que sea un cuerpo colegiado el que lo esta aprobando o que lo reglamente, si hago hincapié en que no puede quedar una decisión de estas en manos de un funcionario.

La Licenciada Xinia Chávez Salas, funcionaria del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) señala: nosotros como IMAS también hemos sido víctimas de todo esto porque en mi escritorio tengo unas quinientas solicitudes de ayuda para reparación de vivienda de familias que construyeron a orilla de río, sin permisos municipales, y con múltiples problemas, nos acaban de endosar un proyecto de la Urbanización La Unión y Garabito de Aguas Zarcas, nosotros no manejamos programas de vivienda, nosotros tenemos un programa de mejoras y ampliación de vivienda, y ahora que se hablaba de un grupo de personas que les cobraba a la gente, nosotros no tenemos nada que ver con eso, estamos totalmente en contra de eso. Conocemos de muchas áreas verdes que fueron invadidas, ya estamos haciendo los estudios para entregar esas áreas a la Municipalidad. En el IMAS estamos pasando por un momento muy difícil, nos endosaron diez mil becas del programa avancemos, nos quitaron una plaza por cantón y nos triplicaron el trabajo, por lo que pedimos paciencia porque no podemos hacer más de lo que estamos haciendo hasta ahora.

El señor Wilberth Rojas manifiesta: muchos tienen al IMAS como un regalador de latas de zinc, y de sacos de cemento, y que es lo que hacemos con esto, crear tugurios, anteriormente había organización de la demanda y eso no existe actualmente.

La Regidora Norma Quirós expresa: me gustaría que doña Xinia Chávez nos ayude con el lote de la Urbanización San Cristóbal, porque eso sigue a nombre del IMAS y hay un documento que dice que se traspasaba a nombre de la Municipalidad y ahí no quedaban áreas comunales, por lo que me gustaría que nos ayuden porque la gente que con tanto esfuerzo hizo el Salón Comunal actualmente necesita más ayuda para terminarlo y no se puede porque esta a nombre del IMAS.

La Licenciada Xinia Chávez Salas, funcionaria del IMAS señala: talvez esto sea un asunto más que todo legal porque yo vine aquí y la Municipalidad aceptó el traspaso pero creo que ahí quedó, lo que podemos hacer es que nuestro Departamento Legal y el de la Municipalidad se pongan de acuerdo para hacer la escritura.

La Regidora Dora Hidalgo indica: preguntarle a doña Xinia Chávez que si en las áreas comunales un grupo se organiza el IMAS puede ayudar como por ejemplo con el Salón Comunal o un Salón Multiuso?.

La Licenciada Xinia Chávez manifiesta: no, ya eso salió de las manos del IMAS, se dijo que los Salones Comunales los iba a tomar el MOPT, las Escuelas el MEP por ponerles un ejemplo.

La Regidora Ana Leticia Estrada señala: con relación a los proyectos de vivienda en Santa Rosa y Monterrey, yo los veo bien estrechos y se dan comentarios en la comunidad de que van las aguas pluviales y negras a la quebrada, quisiera saber si eso es cierto y si la Municipalidad lo puede hacer, ya que es preocupante si en los dos proyectos se está dando eso.

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz, Coordinador del Departamento de Ingeniería señala: en los dos proyectos, ni en los municipales ni en los privados las aguas negras pueden ir a la quebrada, en los proyectos tanto en Monterrey como en Santa Rosa, están planificados para que cada casa tenga su tanque séptico, y en cuanto a las aguas de lluvia que van a recorrer el cordón y caño, esas si pueden desfogar en una quebrada, pero únicamente aguas pluviales, cada casa debe de tener un tanque séptico para aguas negras, y un cenicero y un drenaje para las aguas jabonosas por aparte, inclusive eso lo regula el Ministerio de Salud.

El Regidor Ricardo Rodríguez señala: nosotros en este momento somos responsables de lo que pueda pasar en los años venideros, cuando se habla de plantas de tratamientos de agua el INA esta dando cursos sobre esto, cuando se habla de asfaltado en los proyectos de interés social se eleva el costo pero el INVU también tiene requisitos y si es una urbanización que no es de interés social le exigen un requisito que es que tienen que asfaltarlo, cada cosa tiene su requisito en el INVU, pero es importante reconocer que se necesitan más proyectos de vivienda, la población a crecido, y se necesita desarrollar la vivienda.

La Regidora Ligia Rodríguez señala: hay un período de tiempo que se le da al desarrollador para recibir la garantía, se habló de un año, ¿ya eso está establecido?.

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz, Coordinador del Departamento de Ingeniería señala: eso no esta establecido, no hay un reglamento del Concejo, es por costumbre, lo que dice el artículo es que la Municipalidad puede aceptar una garantía de dinero, lo que pasa es que en cuestiones de dinero se tiene mucho problema porque lo que se hacían eran letras de cambio que tienen un vencimiento y luego era imposible poder recuperarlas, en algún momento el INVU dio la directriz de que o ya no aceptaba que las garantías eran de dinero sino que tenían que ser hipotecarias, los plazos las Municipalidades lo determinan, se ha hecho costumbre, pueden ser un año o dos años, depende del proyecto, una vez hecha la hipoteca, esta hipotecada a nombre de la Municipalidad, si el propietario no se ha dado al punto de hacerlas obras, la propiedad sigue hipoteca a nombre de la Municipalidad, y depende de la hipoteca, quedará siempre afectada, pueden pasar hasta diez años pero siempre va a estar hipotecada a nombre de la Municipalidad, y si fuera del caso, se puede rematar la propiedad por incumplimiento en la construcción de las obras, o que se entregue el dinero del costo del parque a como se presentó y se retiraría la hipoteca, o que se hagan las obras. Lo ideal es que el lote que se hipoteque, si o esta dentro de la misma urbanización, este cerca, o en la misma ciudad, tiene que ser del mismo dueño, no puede ser de otra persona, tiene que ser de la Sociedad o del propietario físico que esta haciendo el proyecto

El Vicealcalde Municipal señala: esto debería de ser por reglamento, por ahora podría ser por una directriz de que las garantías no sean mayores a doce meses, pero hay que reglamentar eso.

El Regidor Carlos Corella indica: estaba revisando el punto uno y el punto cinco, nosotros nos hemos caracterizado por ser una Municipalidad rápida en la tramitación de los procesos, tratar de simplificar, habiendo un reglamento de urbanizaciones pasa por el filtro del Ingeniero, el absorbe en anteproyecto, pero si aquí lo leemos el uno y el cinco es un proceso de ir y venir dos veces, con reglamento ya se saben la pautas a

seguir, y aquí solamente lo traigan para saber si se aprueba o se rechaza, porque si leen detalladamente el uno y el cinco atrasan el proyecto.

El Presidente Municipal, Gerardo Salas señala: creo que un documento que tiene cuestiones tan de fondo como este, debe de ser analizado por una Comisión, que con base en el estudio que haga de las leyes que ya existen, se pueden hacer las recomendaciones del caso al Concejo Municipal para que unas queden como normas, y otras queden como políticas, lo conveniente es que si vamos a ordenar ordenemos bien, y que definamos muy bien las reglas del juego en cada campo, que esta comisión que se nombre traiga cosas bien concretas, valoradas por la Administración, y asesorados con algún abogado; lo que les propongo es nombrar una Comisión conformada por un Regidor por fracción para que se reúnan y analicen este documento, y que le presenten al Concejo Municipal una propuesta.

El Señor Wilberth Rojas señala: la única razón para recibir garantías de cumplimiento es porque el propietario necesita empezar a vender algunos lotes para recoger dinero y terminar el resto de la urbanización, pero el acuerdo del Concejo porque eso no puede ser subjetivo, una garantía debe de tener un control de garantía, eso significa que alguien de la Administración debe de tener un control, y esperar a que transcurra el plazo otorgado y que se acuerden de que hay una garantía para ejecutar, eso genera hacia lo interno un nuevo procedimiento.

El Presidente Municipal manifiesta: la propuesta es enviar este tema a una Comisión Especial para que traten este tema únicamente, y que presenten al Concejo Municipal en un tiempo prudencial, el informe de Comisión.

SE ACUERDA:

Conformar una Comisión Especial que se encargue de estudiar y analizar el tema de las normas y políticas para la tramitación y aprobación de Proyectos Habitacionales en el cantón de San Carlos. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.--

El Presidente Municipal designa como miembros de la Comisión Especial que analizará el tema de las normas y políticas para la tramitación y aprobación de Proyectos Habitacionales en el cantón de San Carlos, a los Regidores Javier Picado, Teresita Quirós, Marcela Céspedes, Ricardo Rodríguez, y Ligia Rodríguez; quedando dicha Comisión autorizada a realizar las consultas necesarias a la Administración para evacuar el tema en su totalidad.

El Regidor Carlos Corella señala: que el informe que de la Comisión Especial venga refrendada por un asesor legal.

ARTÍCULO No. 3. Nombramiento en Comisión Municipal.--

SE ACUERDA:

- Nombrar en Comisión a los Síndicos del distrito de Pital, Evaristo Arce y Sady Solórzano, a fin de que atiendan asuntos relacionados a la reparación de caminos en Boca Tapada, y se reúnan con la Asociación de Desarrollo de Los Ángeles de Pital respectivamente.--**ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.--
- Nombrar en Comisión al Síndico del distrito de Pocosol, Omer Salas por encontrarse coordinando la reparación de la maquinaria municipal en su distrito.-- **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.--

Concejo Municipal

ACTA 17-2009

PAG. 12

Viernes 27 de marzo del 2009

Sesión Extraordinaria

- Nombrar en Comisión a la Síndica del distrito de Aguas Zarcas, Estilita Vásquez, a los Síndicos del distrito de Pital, Evaristo Arce y Sady Solórzano, y a la Regidora Ligia Rodríguez, para que se reúna el próximo lunes treinta de marzo con el Ingeniero Benjamín Sandino, Director de Conservación Vial del MOPT.-- **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.--

AL SER LAS 17:10 HORAS, EL SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL, DA POR CONCLUIDA LA SESIÓN.--

**Gerardo Salas Lizano
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**Alejandra Bustamante Segura
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

ABS