



Municipalidad de Barva
Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

Acta de la Sesión Extra Ordinaria 29-2.024

Acta número **VEINTI NUEVE** de la **Sesión Extra Ordinaria** celebrada por el Concejo Municipal de Barva a las diecisiete horas con cero minutos del día **23 de mayo del 2.024** con la asistencia de los siguientes miembros.

REGIDORAS Y REGIDORES PROPIETARIOS

Licda Mónica Rebeca Hernández Segura **Presidente Municipal**

Sr. Marvin Mora Ríos **Vicepresidente Municipal**

Sra. Lilliana Hernández Castro

Sr. Eduardo Enrique Zamora Montero

Sra. Marlen Murillo Sánchez

REGIDORAS Y REGIDORES SUPLENTES

Sra. Hilda Camacho Vega

Sr. Gabriel Chaves Rodríguez

Sra. María de los Ángeles Orozco Chavarría

Sr. Francisco Víquez Gutiérrez

Sra. Lucia Ramírez Ruiz

SINDICAS Y SÍNDICOS PROPIETARIOS

Sr. Luis Fernando Jara Porras

Sr. Rafael Antonio Sancho Vega

Sra. Mayra Patricia Carvajal Calderón

Sra. Inés María Bogantes Monge

Sr. José Pablo González Rodríguez

Sra. Johanna maría Villalobos Meléndez

Sra. Celenia Prendas Montero

SINDICAS Y SÍNDICOS SUPLENTES

Sra. Elieth Fonseca Ulate

Sr. José Norberto Mena Chamorro

Sr. José Andrés Hernandez Barrantes

Sra. Wendy Montes de Oca Delgado

Sr. Alexander Chacón Villalobos

AUSENTES

Sra. Medelyn Vanessa Blanco Ramírez

ALCALDESA MUNICIPAL A.I.

Licda. Alejandra Arce Zarate

PRESIDE

Licda. Mónica Hernández Segura

SECRETARIA

Licda. Mercedes Hernández Méndez



Municipalidad de Barva
Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

ORDEN DEL DÍA

Capítulo Único Atención de Audiencias

1-Presentacion a las nuevas autoridades municipales del Plan Regulador de Barva

La Presidenta Municipal Licda. Mónica Hernández Segura solicita se modifique el orden del día para proceder con una juramentación, lo somete a votación y es aprobado por unanimidad y queda de la siguiente manera:.

Capítulo Único Atención de Audiencias

1-Juramentacion

2-Presentacion a las nuevas autoridades municipales del Plan Regulador de Barva

CAPITULO UNICO

Art. 1 JURAMENTACION

Art.2 PRESENTACION A LAS NUEVAS AUTORIDADES MUNICIPALES DEL PLAN REGULADOR DE BARVA

Art. 01 La Presidenta Municipal Licda. MONICA HERNANDEZ SEGURA procede con la juramentación de los **MIEMBRO DE LA JUNTA DE EDUCACION DE LA ESCUELA EXCELENCIA DOMINGO GONZALEZ PEREZ SEÑORA: KAROL ADRIANA RUIZ MOSQUERA CED. 603520760**

Artículo 194.-El juramento que deben prestar los funcionarios públicos, según lo dispuesto en el artículo 11 de esta Constitución, es el siguiente:

"¿ Juráis a Dios y Prometéis a la Patria, observar y defender la Constitución y las leyes de la República, y cumplir fielmente los deberes de vuestro destino?-Sí, juro.-Si así lo hicieris, Dios os ayude, y si no, El y la Patria os lo demanden."

QUEDA DEBIDAMENTE JURAMENTADA



Municipalidad de Barva
Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

Art. 02 La Presidenta Municipal Licda. MONICA HERNANDEZ SEGURA recibe al Ing. Luis Fernando Rodríguez que realiza la siguiente presentación que a la letra dice:

Agenda:

1. Descripción Plan Regulador
2. Zonificación
3. Actividades permitidas
4. Organigrama y tramitología
5. Casos específicos
6. Consultas.



**Resumen para el
Concejo Municipal
2024-2028**

EQUIPO TÉCNICO

PLAN REGULADOR.

MAYO, 2024



(Año) Etapas



(2004) Inicio trámite para financiamiento de estudios.



(2005) Inicio de estudios con empresa consultora.



(2008) Audiencia pública.

Según Art. 17, Ley de Planificación Urbana.



(2014) Mapa Vulnerabilidad Hidrogeológica, aprobada por SENARA.

Oficio N° UGH-394-14



(2021) Índice de Fragilidad Ambiental, aprobado por SETENA.

Resolución RES-945-SETENA



(2023) Aprobación de INVU.

Oficio DU-219-06-2023



(2023) Adopción del Concejo Municipal.

Acuerdo Municipal 524-2023.



(07 dic. 2023) Publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Alcance N° 241 a la Gaceta N° 227



Plan Regulador

¿Qué es?

Instrumento para la planificación y el ordenamiento local del territorio.

¿Cómo?

Mapas y reglamentos, en vez de normas superiores (Plan GAM).

¿Para qué?

Amplía el fraccionamiento y actividades en áreas urbanas o lo restringe en áreas con concentración de nacientes u otros factores de riesgo.

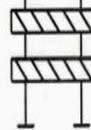


Importancia:

Primero: Determina los tamaños de lote y uso del suelo.

Segundo: Planificación de infraestructura:

- previsión de espacios públicos
- identificación de áreas para renovación urbana
- planificación anchos y distribución de nuevas vías



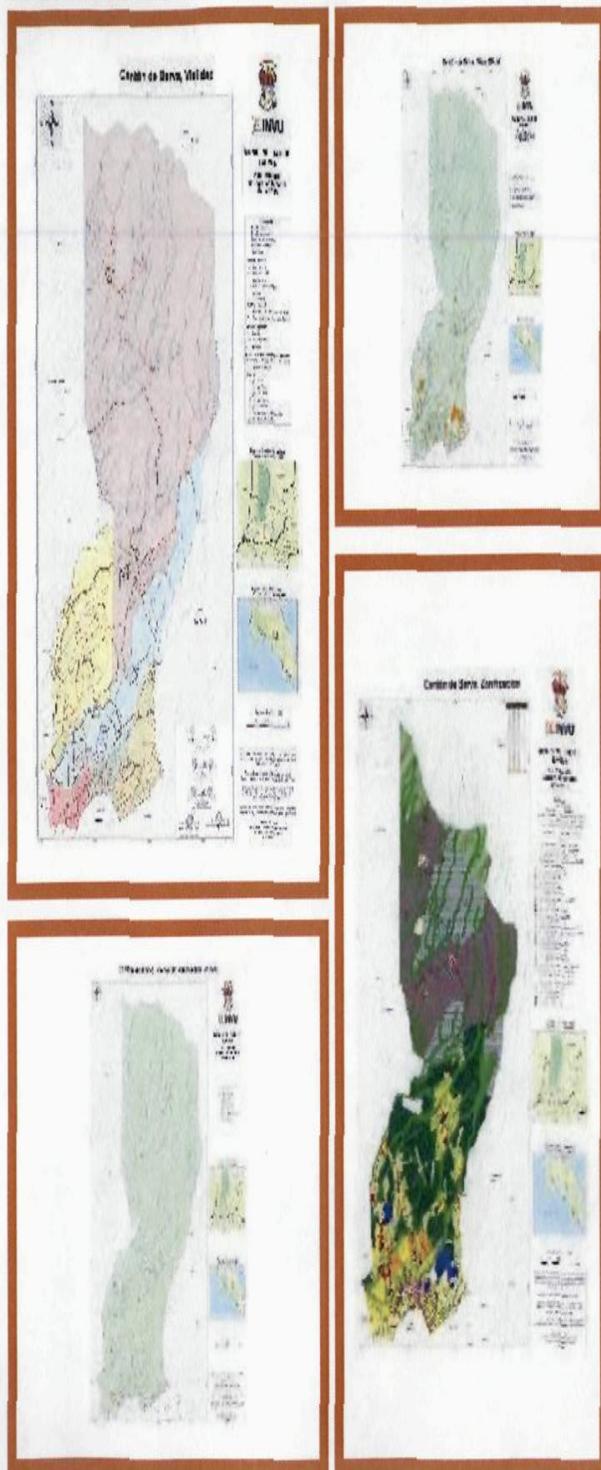
Tercero: Identifica problemas y soluciones con estudios a una escala más cercana a la realidad para cada comunidad.



Municipalidad de Barva Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

Contenidos del Plan Regulador



4 Mapas regulatorios:

- a) Zonificación
- b) Oficial
- c) Renovación Urbana
- d) Vialidad

6 Reglamentos:

- a) Zonificación
- b) Mapa Oficial
- c) Fraccionamiento y Urbanización
- d) Renovación Urbana
- e) Construcción
- f) Vialidad y Transporte



Reglamentos pendientes posterior a vigencia del Plan Regulador

Plazo no mayor a seis meses calendario y previa aprobación del Concejo Municipal:

- **JUPLACA:**

Art. 23- Reglamento interno

Art. 142- Transitorio IV. Conformación

- **Incentivos**

Art. 44- Para protección ambiental.

Art. 45- Para conservación del patrimonio.

- **Zonificación:**

Art. 59- Reglamento de Tipologías Arquitectónicas para el ZCH.

- **Transitorios:**

Art. 133- Procedimientos de la Junta Cantonal del Recurso Hídrico.

Art. 134- Publicidad y Rotulación Comercial.

Art. 143- Transitorio V: reorganización administrativa.

- **Mapa Oficial:**

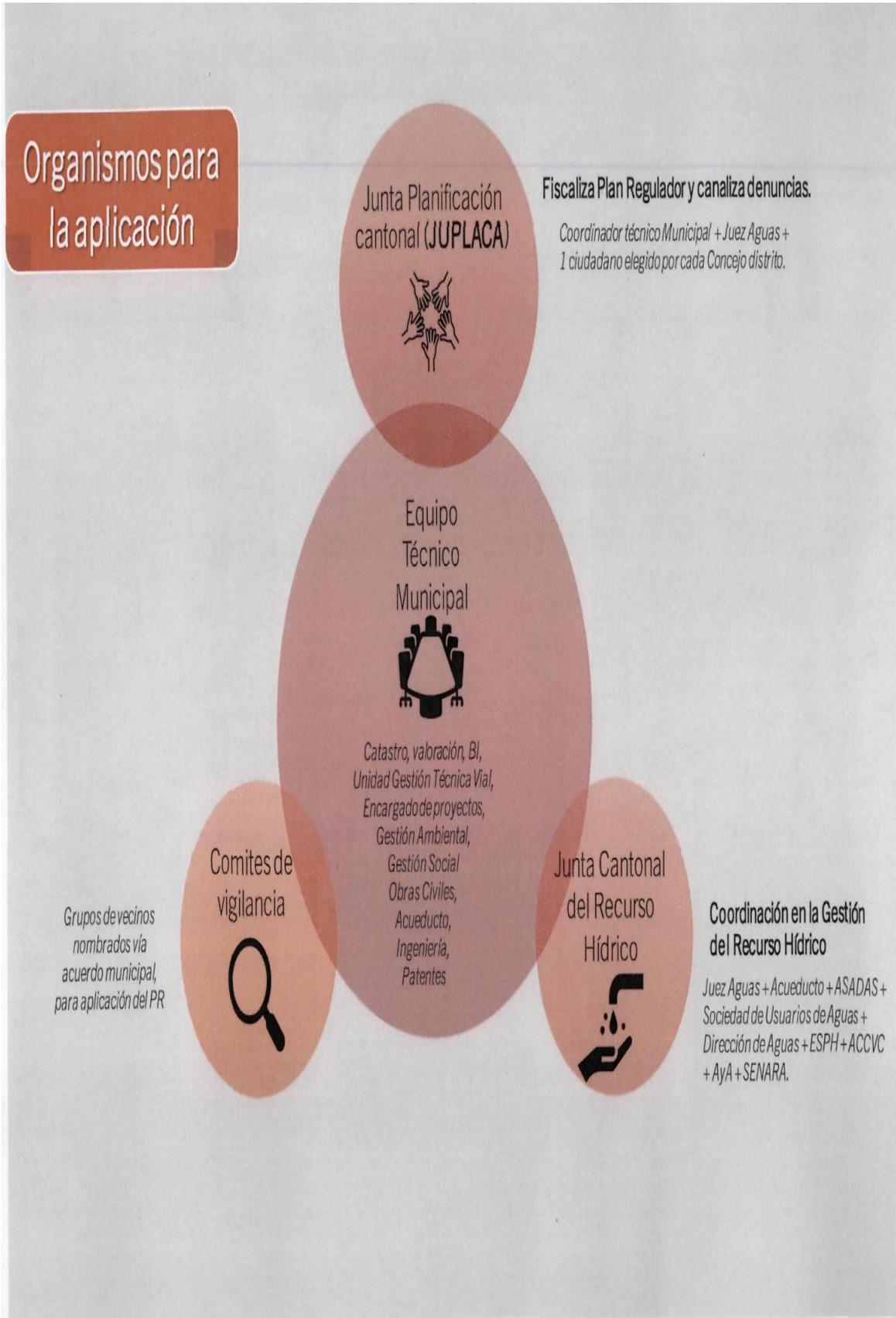
Art. 12- Procedimientos para adquisición de reservas destinadas al servicio público



Municipalidad de Barva

Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024





Zonas

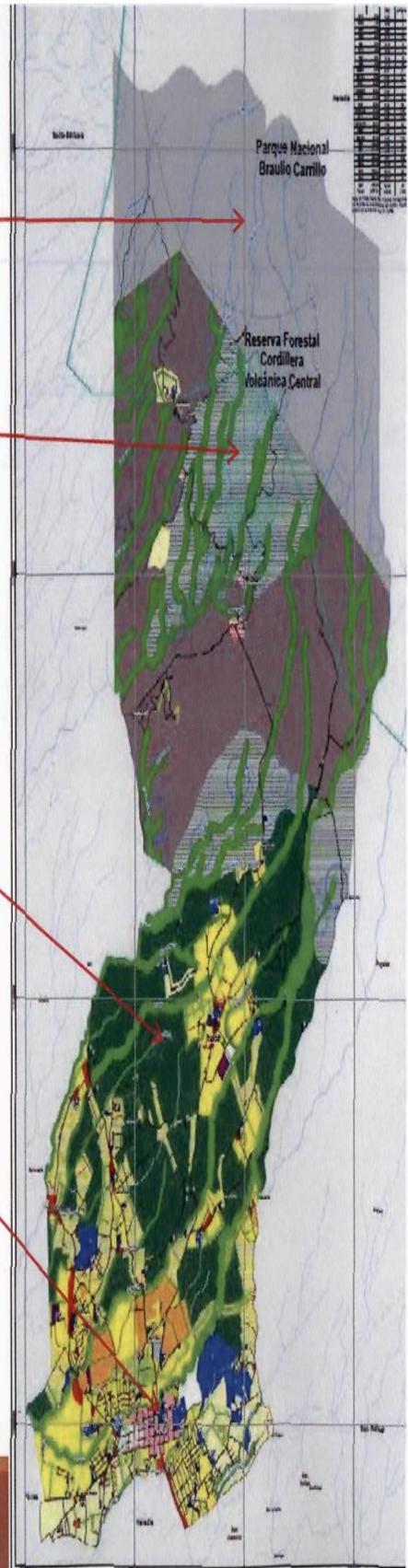
Conservación

Protección

Agrícola

Urbana

Resumen de áreas			
Zona	Área (Ha)	Proporción (%)	Cantidad de polígonos
ZC 3	0,86	0,02	1
ZCE3	1,95	0,05	1
ZTT	2,29	0,05	1
ZUR	5,23	0,12	10
ZIA	6,27	0,15	3
ZC 2	6,99	0,16	9
ZUC	8,01	0,19	12
ZRU	8,28	0,19	38
ZRMD	8,98	0,21	11
IN (P)	9,90	0,23	25
ZCE1	10,53	0,25	1
RMBD	10,63	0,25	1
ZCE2	11,56	0,27	29
ZCH	18,85	0,44	30
/PR (E)	22,94	0,54	128
ZC 1	29,02	0,68	125
/PR (P)	45,17	1,06	42
ZMRC	62,46	1,46	9
IN (E)	91,35	2,13	170
ZRE	143,69	3,36	48
ZRC	211,97	4,95	85
ZRAD	415,68	9,71	239
ZEPA	571,59	13,35	30
ZPF	776,36	18,13	63
ZAG	801,25	18,71	47
ZEP	999,69	23,35	30
Total	4281,51	100,00	1188





Municipalidad de Barva Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

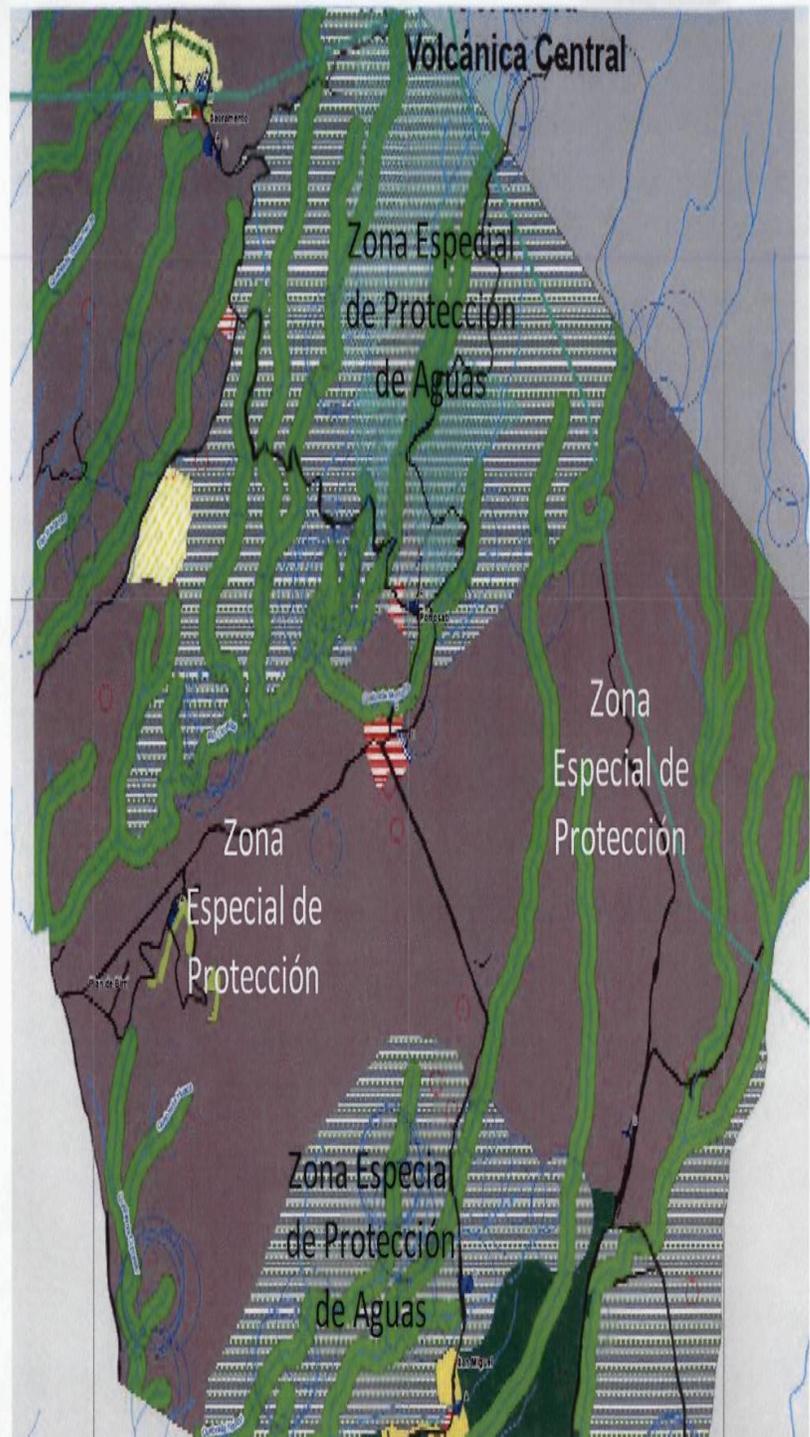
Protección

Zona	Área m ²	Frente m
ZEPA	20 000	75
Residencial ZEP	7 000	50
Comercial	10 000	75
ZPF	márgenes de cauce de dominio público	

Ejemplo de actividades:

ZEPA: Jardín botánico,
mariposario, Posada Turismo
Rural, Canopy, Vivienda
unifamiliar...

ZEP: Albergues, Alquiler de
caballos, Cafetería, Lechería,
Restaurante, Vivienda
unifamiliar...





Municipalidad de Barva Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

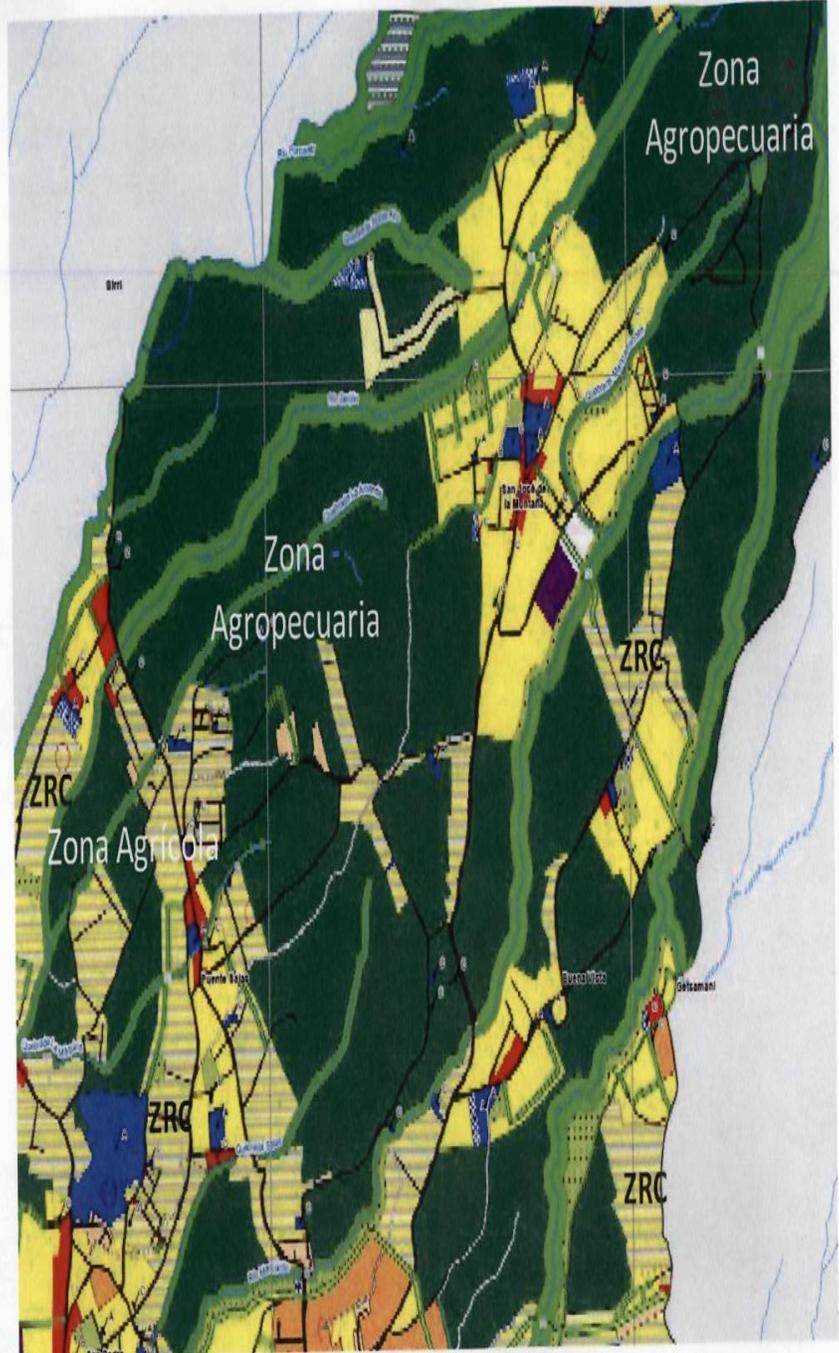
Agropecuaria

Zona	Área m ²	Frente m
Residencial	7 000	50
ZAG		
Comercial	10 000	75
ZRC	600	15

Ejemplo de actividades:

ZAG: *Bed&Breakfast, Beneficios de café, Clínica veterinaria, Ebanistería, Granjas, Vivienda unifamiliar...*

ZRC: *Apartamentos, Educación, Instalaciones deportivas, Pulpería, Restaurante...*



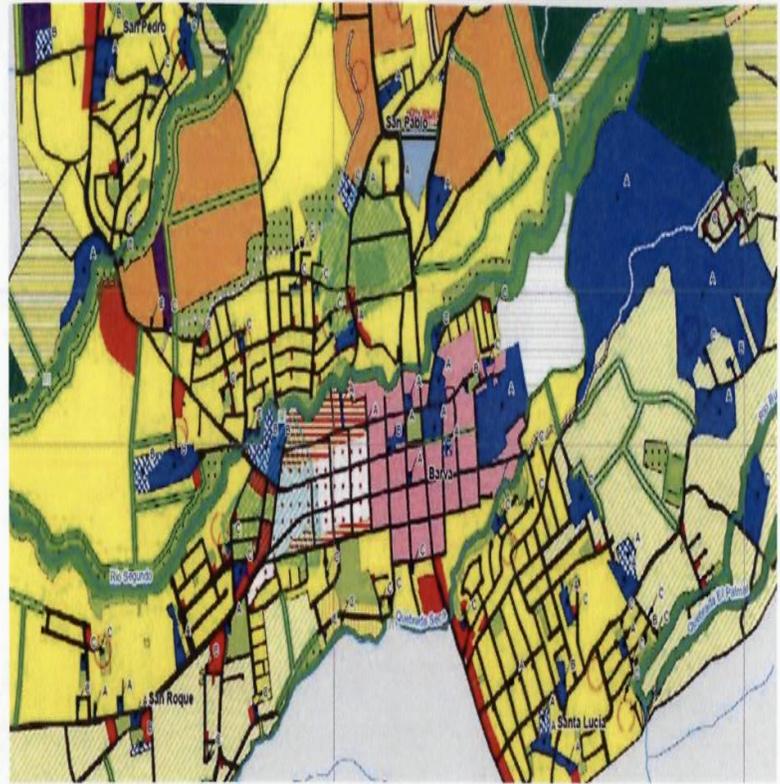


Municipalidad de Barva Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

Urbana

Zona	Área m ²	Frente m
Residencial ZRAD	150	8
Comercial	200	10
Residencial ZCH	200	8
Comercial	250	10
ZRMD	300	10
ZRE	600	15
Residencial ZC-1 / ZC-2	300	12
Comercial	150	8
Residencial ZMRC	300	12
Comercial	3000	30
ZIA	200	8



Ejemplo de actividades:

ZRAD: Apartamentos, Barbería, Cafetería, Soda, Vivienda multifamiliar...

ZCH: Alquiler de equipo de actividades turísticas, Banco, Centro Comercial...

ZRE: Cabina, Clínica médica, Salón de belleza, Verdulería, Zapatería...

ZC1: Almacén, Campo ferial, Taller mecánico, Pescadería Lavado de vehículos...

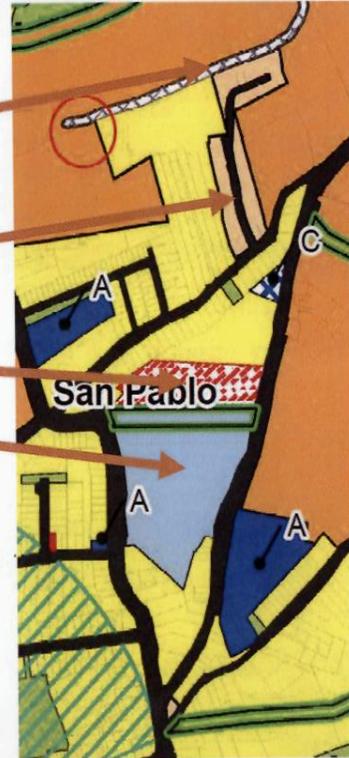
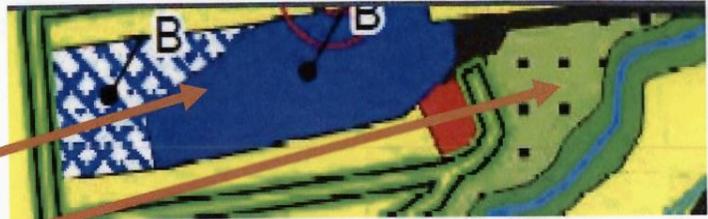
ZMRC: Apartamentos, Depósito materiales, Educación, Oficinas, Micro industria...

ZIA: Vehículos pesados, Centro acopio, Talleres, Industria agrícola o pecuaria...



Otras zonas

Zona	Área m ²	Frente m
ZIN (E/P)	300	12
ZVPR (E/P)	Parques actuales y propuestos	
ZCE-1	Recreación	
ZCE-2	Canales para escorrentía	
ZCE-3	Interés social	
ZRU	Renovación urbana	
ZC-3	150	8
ZTT	Terminal de transporte	



El Equipo Técnico del Plan Regulador

Custodia la información:

XXXIV (34) Tomos

Más de 13 000 folios (páginas)

Consulta para visado (fraccionamiento)
y uso del suelo - licencias constructivas (permisos)- patente (actividad comercial)

<https://munibarva.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1cb2977fad294745b5153eb1aea293d5>



Municipalidad de Barva Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

La Regidora Marlen Murillo Sánchez menciona:

Quería preguntarle a Luis Fernando cómo quedó en Puente Salas, lo de Ariamo del Monte, la segregación se dio en Puente Salas de 271 lotes, no pasó ni por el Concejo Municipal, ni pasó por la Comisión de Obras, ni pasó por ningún lugar, sino que la inscripción fue como muy irregular por eso me gustaría que, como decía la señora Presidenta, todos conozcamos de la misma información de lo que sucedió al respecto.

El Ing. Luis Fernando Rodríguez explica:

Con respecto a Ariamo del Monte todavía no se ha resuelto judicialmente por lo menos es lo que nosotros tenemos entendido y aunque los lotes existan, eso quedó agropecuario

Hay que ver lo que decide o lo que resuelve la sala con respecto a eso, pero nosotros sí tenemos claro que esa zona quedó agropecuario, ellos no podrían segregarse más, no se podrían hacer más segregaciones porque el lote como lo vieron ahora el área mínima es de 7000 M con 50 M de frente.

Entonces ya ahí no se podría hacer absolutamente nada. Y quedó como zona agropecuaria. Entonces hasta el momento que no se resuelva nada por parte del contencioso nosotros tenemos claridad con respecto a eso, eso no se va a modificar.

En esa propiedad no hay permisos, no hay usos de suelo, si están segregadas registralmente hablando y catastralmente están segregadas también, pero no hay permisos, no hay visados, no hay usos de suelo no tienen agua. Entonces todavía no se puede hacer nada porque los lotes están, pero sin ningún tipo de posibilidades por el momento de hacer cualquier tipo de construcción.

El Regidor Eduardo Zamora consulta lo siguiente:

Hoy en la tarde que me avisaron en la parte alta de la calle que sale de San José de la Montaña a San Rafael de Heredia, la calle conocida como Marín Cañas al parecer la compañía Café Brit compró una finca al final de la calle empedrada que llamamos.

Unos vecinos están muy preocupados porque se cerró la calle. traigo las fotos, es arriba, muy arriba por la calle gallito hasta el final al parecer se cerró la calle, hicieron un muro en la calle que supuestamente es pública.

No lo he confirmado porque quería hablar con dobles para que me diga si es pública.

Están construyendo varios edificios dentro del área de protección, porque ahí están los mojones amarillos donde están en área de protección, la duda que tenemos y que tienen muchos vecinos es ¿que está sucediendo en esa parte?

El Ing. Luis Fernando Rodríguez informa:

Bueno, vamos a ver, la calle es pública, la usan para este batir barro.

La última vez que yo fui fue precisamente para el visado de una propiedad por allí pero no pude subir porque no pudimos pasar por las condiciones de la calle pero sí, la calle es pública, pero mañana mismo me comunico con los compañeros de ingeniería para que vayan a verificar las construcciones que se están haciendo tengan todos los permisos.



Municipalidad de Barva Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

No creo que tengan los permisos, porque esa parte de ahí si no me equivoco esta dentro del decreto, además por la zona no se han dado usos de suelo.

Habría que ver dónde fue que pusieron el mojón, pero al parecer esa propiedad que usted me está diciendo está fuera de la de la zona del decreto.

El Regidor Eduardo Zamora consulta lo siguiente:

Con respecto Comunidad de Buenavista, tal vez la otra vez malinterpretamos cuando se hizo la presentación en Buenavista, porque tiene una coyuntura un poco complicada, que tiene muchas entradas en varios lugares.

La gente está preocupada porque tiene sus propiedades, han hecho sus divisiones, han hecho sus cosas, tiene sus casitas, pero nadie está al día, nadie tiene el derecho ya concedido por ley de su terrenito y sus cosas.

Entonces la consulta mía o petición es de poder ir un día y que usted me explique o les explique a los vecinos ahí en el terreno, frente a la calle, para que nos diga, por ejemplo, esta calle tiene estos problemas, esta otra tiene ese problema, esto es una servidumbre que no cumple para poder yo decirles a ellos lo que pueden o no hacer.

Yo no sé si la señora Alcaldesa pudiera tomar nota de eso Y usted me avisa, el día que se le conceda el permiso al compañero para que nos haga la visita

El Ing. Luis Fernando Rodríguez informa:

Con todo gusto nada más usted habla con el señor Alcalde y como lo hemos venido manejando con las asadas y las Asociaciones hablan con el señor Alcalde y si él me autoriza para ir a responder algunas consultas no hay problema y vamos a Buena Vista.

La Sindica de San José de la Montaña Johanna María Villalobos Meléndez consulta lo siguiente:

Soy Síndica de San José de la Montaña, que es un distrito un poco complejo, el asunto, pero mi pregunta es si hay alguna lista de cosas que se pueden realizar en cada uno de los distritos.

El Ing. Luis Fernando Rodríguez informa:

Sí claro, pero no en cada distrito, si no en cada zona. Recuerden que los distritos están divididos en zonas y cada zona tiene sus usos específicos. ¿Entonces usted me dice en cuál zona o si usted lo quiere por zona? Yo le digo todos los usos permitidos en cada zona.

Obviamente no todos los usos que nosotros ponemos en la lista pueden realizarse porque tal vez no tienen las condiciones y cumplirlas, pero si se los podemos dar

El Síndico de Barva Prof. Luis Fernando Jara Porras consulta lo siguiente:

Buenas tardes. El plan regulador me habla de fragilidad ambiental, de protección a recursos, naturales nos habla de aguas especiales y aguas ordinarias.

Yo estaba leyendo la parte que corresponde al centro histórico, porque soy síndico de aquí del centro entonces me interesa mucho esta parte.



Municipalidad de Barva Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

De hecho, vamos a hacer un diagnóstico también pronto de lo que es el distrito para trabajar, me interesa el punto siguiente, yo puedo recoger kilos de grasa aquí en la zona del centro. ¿Qué habla el plan regulador respecto a la utilización de las aguas? ¿Y luego dónde? ¿Dónde van? Porque es un problema que ya tenemos aquí.

El Ing. Luis Fernando Rodríguez informa:

Que dicha porque como síndico de Barva, entonces usted va a ser parte también de la Comisión que se va a conformar para el centro histórico, va a tener un trabajo importantísimo en esa comisión porque es la Comisión o la Junta cómo Junta la que va a velar porque esto se cumpla con lo que indica el plan regulador en el centro histórico, entonces que dicha que está tan interesado lo del centro histórico. A su pregunta la respuesta no viene en el plan regulador, sino eso es directamente en el Reglamento de construcciones y la ley de construcciones, donde dice que las aguas servidas no pueden ir a la calle y las aguas negras no pueden ir a la calle.

Si en algún momento se logra determinar eso, le corresponde al Ministerio de Salud hacer las inspecciones y verificar que es lo que está pasando. ¿Cuáles son las casas que están incumpliendo con esa norma? El plan regulador recordemos que no es tan específico con eso como lo es la ley de construcciones o el reglamento de construcciones, ya que si no se indica en el plan lo que se utiliza es la norma superior y en este caso en el plan no se indica, pero si se indica en el Reglamento construcciones.

Más que todo, más que todo el Reglamento, construcciones es lo que tenemos que aplicar ahí y en conjunto con el Ministerio de Salud. Verificar todas esas aguas que usted está indicando y ir a ir a buscar la raíz del problema

Entonces nadie sabe de dónde vienen, ni quién es el que está aportando ese tipo de aguas, ni qué clase de agua es, que no se sabe de dónde vienen y es un trabajo de investigación que se debe hacer en conjunto con el Ministerio de Salud.

El Síndico de San Pedro Sr. Rafael Antonio Sancho Vega consulta lo siguiente:

En la Comunidad de San Pedro queremos saber con respecto a la segregación de lotes de una persona que tiene, por ejemplo, 600 m² y tiene 3 hijos y va a hacer una segregación de 200 m, se supone que el INVU antes tenía una medida, no sé si era 130 o 250 parece que con el plan regulador estamos hablando ahora de 250 m con un frente de 6 o 8 M.

Quisiera la aclaración porque las personas están muy inquietas, hay una indisposición.

¿Si una empresa va a construir una urbanización? ¿Va a ser aplicable para ellos también?

El Ing. Luis Fernando Rodríguez explica:

Bueno, eso es algo que es complicado contestarle, porque el plan regulador viene a regular muchas cosas, unas personas se van a ver muy beneficiadas y otras no se van a ver tan beneficiadas. Pero dependiendo la zona donde estemos hablando, por ejemplo una zona especial de protección donde usted no podía hacer absolutamente nada y ahora tiene chance para hacer un montón de cosas, esas personas seguramente si están satisfechas pero en otras zonas no, en eso estamos clarísimos y entendemos eso, pero esas son decisiones como gobierno local que tenemos que ir tomando e ir ordenando todo este desorden que nos dejó el no un plan regulador aprobado. Entonces hay zonas donde si tiene usted razón, no se



Municipalidad de Barva Concejo Municipal

Acta 29-2024ext
23/05/2024

pueden segregarse menos de este 150 M con 8 M de frente, pero hay zonas no solo de 150 m, también hay zonas de 300, hay zonas de 600, hay zonas de 7000, hay zonas de 20000, entonces de eso se trata este instrumento de ir regulando las zonas y que el crecimiento sea ordenado y que sea este controlado.

Con respecto a la construcción de Urbanizaciones todos deben cumplir con el Plan Regulador según la zona, si usted quiere hacer una urbanización donde se puede hacer en lotes de mínimo 150, pero también hay zonas donde las densidades son aún mayores, al ser este multifamiliares que pueden ubicar en las construcciones concentradas y hacerlo en vertical y dejar más zonas áreas verdes. Entonces las densidades ahí suben y pueden hacer fincas filiales un poquito más pequeñas, eso depende de la zona en donde quieran urbanizar

El Síndico de San Santa Lucia Prof. José Pablo González Rodríguez consulta lo siguiente:

Por ejemplo se dio la situación de la ley de lo de las huelgas, de los educadores, pero una cosa era la ley antes de ese periodo y luego después de ese periodo, por lo que la ley me imagino que se aplica una vez publicado en la Gaceta, si hay una persona que pasaría en el caso de que una persona, por ejemplo, tenga en su testamento ya escrito que una vez que vaya a fallecer quiere heredar a sus hijos, pero lo hizo antes de la publicación de la Gaceta y hacer uso del usufructo mientras viva. ¿Qué ocurriría una vez muriendo la persona, si la propiedad no cuenta con las características que el Plan Regulador exige, pero fue la voluntad de la persona antes de morir y antes de que se publicara como ley y se publicada oficialmente en el diario la Gaceta. ¿Esto me preocupa, verdad? Porque algunas familias se verían afectadas, me parece. ¿Y este qué pasaría si el terreno no mide las condiciones con esa propiedad?

El Lic. Alonso Rodríguez Vargas Asesor Jurídico del Concejo Municipal aclara:

En el tema que nos presente el compañero de los de los testamentos. Los testamentos son este parte de lo que lo que podemos llamar Derecho privado ahora y pueden influir en cuestiones públicas porque una persona por medio de un testamento no puede modificar una ley, en este caso un plan regulador. Si él tomó decisiones en un testamento, este antes del plan regulador, los herederos, cuando hagan el proceso sucesorio, tienen que adaptarse al plan regulador. Si las decisiones de última voluntad no calzan con el plan regulador, pues los herederos tendrían que adecuarlas de alguna forma, pero no se hacen obligatorias solo por el hecho de estar en un en un testamento, en otras palabras igual que todas las personas deben cumplir con lo que se establece en el Plan Regulador en la Zona que se encuentre.

La Regidora Suplente Sra. María de los Ángeles Orozco Chavarría pregunta lo siguiente: ¿Mi consulta va dirigida a Don Luis a la situación en este momento de la JUPLACA, tienen ustedes ya contemplada la conformación de esta Junta que es tan importante?

El Ing. Luis Fernando Rodríguez aclara:

