



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Acta número 141, correspondiente a la Sesión Ordinaria número ciento cuarenta y uno, celebrada por el
2 Concejo Municipal, a las dieciocho horas del día martes 10 de enero del año 2023, en la Sala de Sesiones
3 de la Municipalidad de Poás, con la asistencia de los señores miembros del Concejo Municipal, Periodo
4 2020-2024: **Miembros presentes: Presidente Municipal:** Marco Vinicio Valverde Solís.
5 **Vicepresidenta Municipal:** Gloria E. Madrigal Castro. **Regidores Propietarios:** Margot Camacho
6 Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la
7 Regidora Tatiana Bolaños Ugalde. **Regidores Suplentes:** María Gabriela Cruz Soto, Carlos Mario
8 Brenes Meléndez, José Ignacio Murillo Soto e Ingrid Gisella Murillo Alfaro. **Síndicos Propietarios:**
9 Luis Alberto Morera Núñez, distrito San Pedro, Luis Amado Quesada Núñez, distrito San Juan, José
10 Heriberto Salazar Agüero, distrito San Rafael, Flora Virginia Solís Valverde, distrito Carrillos y Xinia
11 Salas Arias, distrito Sabana Redonda. **Síndicos Suplentes:** Margarita Murillo Morales, distrito San
12 Pedro, Isabel Morales Salas, distrito San Juan, María Lenis Ruíz Víquez, distrito San Rafael, Yoseth
13 Suárez Álvarez, distrito Carrillos y Carlos Luis Steller Vargas, distrito de Sabana Redonda. **Alcaldía**
14 **Municipal:** Heibel A. Rodríguez Araya, Alcalde Municipal. **Secretaria del Concejo Municipal:**
15 Edith Campos Víquez. -----

16 **Miembros ausentes:** Emily Rojas Vega, Vicealcaldesa Primera, Fernando Miranda Sibaja, Vicealcalde
17 segundo y la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde. -----

18 **INVOCACIÓN** -----

19 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: muy buenas noches a todos y a todos
20 los que en forma presencial o virtual en redes sociales nos siguen hoy en la Sesión Ordinaria No.141-
21 2023, iniciamos con una invocación a cargo de la Regidora Suplente, María Gabriela Cruz Soto, en el
22 nombre del Padre del Hijo y del Espíritu Santo, señor Jesús en esta noche, queremos pedirte para que
23 nos ilumines y nos guíes, nos des sabiduría para actuar de la manera correcta, te pedimos por todos los
24 enfermos del cantón, especialmente por los niños que en este momento se ha dado un aumento de niños
25 enfermos, queremos que les ayudes, les des apoyo a ellos, a sus familias y que les fortalezca en estos
26 momentos tan difíciles, te damos gracias por todo lo que hemos recibido y te pedimos que en cada
27 familia haya paz y amor durante este año. En el nombre del Padre del Hijo y del Espíritu Santo. Amén.

28 **ARTÍCULO NO. I**-----

29 **Aprobación orden del día**-----

30 El Presidente Municipal Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: a continuación, procederíamos con la



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 aprobación del orden del día, quedando de la siguiente manera: -----

2 I- Aprobación Orden del Día. -----

3 II-Análisis y aprobación acta Sesión Ordinaria No.140-2023. -----

4 III-Atención al Público. -----

5 IV-Lectura de Correspondencia y el trámite que corresponda. -----

6 V-Informe de Comisión. -----

7 VI-Asuntos Varios. -----

8 VII- Mociones y Acuerdos. -----

9 El Presidente Municipal Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: sírvanse levantar la mano los que
10 estén de acuerdo con el orden del día, perdón en este momento asume la propiedad Katia Villalobos
11 Solís, en ausencia de Tatiana Bolaños Ugalde, finalmente procedemos con la firmeza del acuerdo. Se
12 acuerda: **ACUERDO NO. 1803-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, una vez conocido el orden
13 del día de la Sesión Ordinaria No. 141-2023. **SE ACUERDA:** Aprobar el orden del día de la Sesión
14 Ordinaria No. 141-2023, celebrada el 10 de enero de 2023. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio
15 Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la
16 Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados
17 al artículo 28, del Código Municipal. **ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE**
18 **APROBADO.** -----

19 **ARTÍCULO NO. II**-----

20 **Análisis y aprobación del acta anterior**-----

21 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: pasamos al siguiente punto, que sería
22 análisis y aprobación del acta de la Sesión Ordinaria No. 140-2023. ¿algún comentario? sírvanse levantar
23 la mano los que están de acuerdo con el acta de la Sesión Ordinaria No. 140-2023, y la firmeza del
24 acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 1804-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, una vez
25 conocida y analizada el Acta de la Sesión Ordinaria No. 140-2023. **SE ACUERDA:** Aprobar por
26 unanimidad el Acta de la Sesión Ordinaria No. 140-2023, celebrada el 03 de enero de 2023. Votan a
27 favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho
28 Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la
29 Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código Municipal. **ACUERDO**
30 **UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 **ARTÍCULO NO. III** -----

2 **Atención al Público.** -----

3 No hubo. -----

4 **ARTÍCULO NO. VI** -----

5 **Lectura de correspondencia.** -----

6 Se procede a dar lectura de la correspondencia y el trámite que corresponda, los cuales, con antelación,
7 en su gran mayoría se les hizo llegar a los señores regidores, vía correo electrónico. -----

8 1)- Se da lectura a la Resolución, No. RES-MPO-ALM-001-2023, de fecha 03 de enero de 2023, del
9 MBA. Heibel Rodríguez Araya, Alcalde Municipal, el cual indica, en resumen: *“Resolución de la*
10 *Alcaldía Municipal, sobre Planta de Tratamiento Caliche.*” -----

11 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: ese documento por el contenido y al
12 ser tan extenso, entonces propongo analizarlo la próxima semana para tener una buena referencia. -----

13 2)- Se da lectura al oficio No. MPO-ALM-007-2023, de fecha 04 de enero de 2023, del MBA. Heibel
14 Rodríguez Araya, Alcalde Municipal, el cual indica, en resumen: *“Remito borrador de propuesta del*
15 *Convenio de Donación Suscrito entre la Municipalidad de Poás y la Asociación para la Vivienda y*
16 *Bienestar Social la Lucha de Carrillos Bajo de Poás, Alajuela.*” -----

17 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, consulta: ¿algún comentario al respecto al
18 convenio? yo lo leí y me parece que no hay nada fuera de lo común y está avalado por reglamentos que
19 los justifican, no hay ningún comentario, sino para someterlo a votación. Sírvanse levantar la mano los
20 que están de acuerdo con la dispensa del trámite de comisión, los que están de acuerdo con la aprobación
21 para que la Alcaldía firme el convenio de donación entre la Municipalidad de Poás y la Asociación para
22 la Vivienda y Bienestar Social la Lucha de Carrillos Bajo de Poás, Alajuela y finalmente la firmeza del
23 acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 1805-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, una vez

24 conocido el oficio No. MPO-ALM-007-2023 del MBA. Heibel Rodríguez Araya, Alcalde Municipal.

25 **SE ACUERDA:** Autorizar a la Administración, encabezado por la Alcaldía Municipal, firmar el
26 Convenio de Donación Suscrito Entre la Municipalidad de Poás y la Asociación para la Vivienda y
27 Bienestar Social la Lucha de Carrillos Bajo de Poás, Alajuela, el cual se detalla: **CONVENIO DE**
28 **DONACIÓN SUSCRITO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE POÁS Y LA ASOCIACION**
29 **PARA LA VIVIENDA Y BIENESTAR SOCIAL LA LUCHA DE CARRILLOS BAJO DE**
30 **POÁS, ALAJUELA.** Entre nosotros, el suscrito, HEIBEL ANTONIO RODRÍGUEZ ARAYA,



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 actuando como ALCALDE MUNICIPAL DEL CANTÓN DE POÁS, con cédula de identidad No.
2 203610648, Mayor, Casado, de Profesión Master en Administración de Negocios, nombrado mediante
3 RESOLUCIÓN No. 1494-E11-2020- de catorce horas y treinta minutos del veintisiete de febrero de dos
4 mil veinte del TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES, Período comprendido entre el primero de
5 mayo de dos mil veinte al treinta de abril de dos mil veinticuatro. Publicado en el diario Oficial La
6 Gaceta No. 47, Alcance No. 41 del diez de marzo del dos mil veinte. De conformidad con lo establecido
7 en los artículos 102, Incisos 7) y 8), 169 de la Constitución Política; 14 y 15 del Código Municipal; 97,
8 99 y 134 del Código Electoral, debidamente autorizado por el Concejo Municipal de Poás en el Acuerdo
9 de la Sesión Ordinaria No. XX-XX celebrada el día XXX y CARLOS ENRIQUE NUÑEZ
10 SANTAMARIA Mayor, cedula de identidad número 2-0526-0190, en su condición de Presidente con
11 calidades de Apoderado General de ASOCIACION PARA LA VIVIENDA Y BIENESTAR SOCIAL
12 LA LUCHA DE CARRILLOS BAJO DE POAS ALAJUELA con personería inscrita según
13 Certificación del Registro Público de Asociaciones de para la vivienda y bienestar social con plazo de
14 directores y/o prorrogas: los miembros de la junta directiva y fiscal se eligen en la asamblea anual
15 ordinaria a celebrarse en la segunda quincena de mayo por un periodo de dos años, entraran en funciones
16 a partir del 1 de junio del año que corresponde. El órgano de la junta directiva está compuesto por 7
17 miembros que son: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Vocal Primero, Vocal Segundo y
18 Vocal Tercero. El órgano de la fiscalía está compuesto por un miembro. Los seis libros fueron
19 legalizados por primera vez el 14 de abril de 1993; y el libro de junta directiva número 2 fue legalizado
20 el día 22 de mayo del 2003 por el departamento de asociaciones. Representación el presidente será el
21 representante judicial y extrajudicial de la asociación, con carácter de apoderado generalísimo sin
22 limitación de suma. Para acordar la compra de bienes y aceptar donaciones y legados requiere la
23 aprobación de la asamblea general ordinaria. Corresponde al vicepresidente sustituir al presidente en sus
24 ausencias temporales con iguales con iguales atribuciones y obligaciones nombramientos fecha de
25 inscripción: 04/08/2022 cargo: presidente ocupado por: Carlos Enrique Nuñez' Santamaría cedula de
26 identidad: 2-0526-0190 representación Judicial y Extrajudicial **CUENTA CON UNA VIGENCIA**
27 **DANDO INICIO EL: VEINTIUNO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDOS**
28 **SEGUIDAMENTE CON VENCIMIENTO: EL TREITA Y UNO DE MAYO DEL DOS MIL**
29 **VEINTEITRES. CONSIDERANDO: PRIMERO:** Se establece un Convenio de Donación entre las
30 partes: el Primero le dona al Segundo, siendo la Municipalidad de Poás en condición de donador y



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Segundo la Asociación para la vivienda y bienestar social la lucha de Carrillos Bajo de Poás, Alajuela
2 en condición de Beneficiario de la Donación, todo en el amparado normativo en El artículo 19 de la
3 Ley N.º 3859 de 7 de abril de 1967, Ley sobre Desarrollo de la Comunidad contempla una habilitación
4 para que las municipalidades, amén del Estado y la Administración Descentralizada, puedan donar
5 bienes a las Asociaciones de Desarrollo Comunal. En ese orden, el numeral 62 del Código Municipal
6 precisa de alguna manera el señalamiento del artículo 174 constitucional, indica que: “La municipalidad
7 podrá usar o disponer de su patrimonio mediante toda clase de actos o contratos permitidos por este
8 código y la Ley de Contratación Administrativa, que sean idóneos para el cumplimiento de sus fines.
9 **SEGUNDO:** Serán donadas un total de Treinta sillas de color blanco de material plástico con las
10 siguientes dimensiones: ancho 55 centímetros por largo 79 centímetros por altura 42 centímetros cuyo
11 fin es dotar de mobiliario al salón comunal de la comunidad. **TERCERO:** El presente Convenio de
12 Donación es de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley N.º 3859, establece una
13 autorización para que las municipalidades puedan otorgar subvenciones, donar bienes o suministrar
14 servicios de cualquier clase a las asociaciones de desarrollo comunal. Del Código Municipal (Ley No.
15 7794 de 30 de abril de 1998), Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad (Ley No. 3859 de 7 de abril de
16 1967), el Reglamento a la Ley sobre Desarrollo de la Comunidad (Decreto Ejecutivo No. 26935-G de
17 20 de abril de 1998). ES TODO. En fe de lo anterior, una vez leído, el contenido íntegro del mismo en
18 dos (2) tantos de un mismo tenor literal, firmamos en la ciudad de San Pedro de Poás, el XXX de XXX
19 del año dos mil veintitrés. MBA. Heibel Rodríguez Araya, Alcalde Municipalidad de Poás. Carlos
20 Enrique Núñez, Presidente Asociación para la vivienda y bienestar social la lucha de Carrillos Bajo de
21 Poás. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot
22 Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de
23 la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA**
24 **DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE**
25 **APROBADO.** -----

26 3)-Se da lectura al oficio No. MPO-PAT-117-2022, de fecha 27 de diciembre de 2022, de la Licda.
27 Marycruz Rojas Corrales, Encargada de Patentes, el cual indica, en resumen: “Se traslada a este
28 Concejo Municipal la solicitud de una licencia para la Comercialización de Bebidas con Contenido
29 Alcohólico, presentada por PROSPERO MANATIAL SRL, cédula número 3-102-859549, para la
30 actividad comercial de SUPERMERCADO, mismo se ubica en Poás, San Pedro, 50 metros sur del



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *Banco Nacional, en la finca número 608578-000, denominado comercialmente SUPERMERCADO*
2 *POÁS. De acuerdo al tipo de actividad se clasifica un tipo de Licencia Clase D2: supermercado, con*
3 *horario de las 8:00 horas hasta las 0 horas, según respecta la Ley No. 9047.” -----*
4 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: aprobación de licencia clase D2,
5 Supermercado a nombre de PROSPERO MANATIAL SRL, cédula número 3-102-859549, sírvanse
6 levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa del trámite de comisión, seguidamente con la
7 aprobación de la licencia solicitada en los términos expuestos y finalmente la firmeza del acuerdo. Se
8 acuerda: **ACUERDO NO. 1806-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, basado en el análisis
9 realizado por la Licda. Marycruz Rojas Corrales, Encargada de Patentes de la Municipalidad de Poás,
10 según consta en el oficio No. MPO-PAT-117-2022; y según establece la Ley 9047 “Ley de
11 Regularización y Comercialización de Bebidas con contenido alcohólico, así como el Reglamento de
12 Regularización y Comercialización de Bebidas con contenido alcohólico del Cantón de Poás, y habiendo
13 cumplido con los requisitos. **SE ACUERDA:** Conceder Licencia Clase D2 a nombre de **PROSPERO**
14 **MANATIAL SRL, cédula número 3-102-859549,** para desarrollar la actividad **de Supermercado**
15 **con venta de Licor,** en el **Supermercado** denominado **Supermercado Poás,** ubicada en Poás, San
16 Pedro, 50 metros sur del Banco Nacional, que se habilitará únicamente para la comercialización de
17 bebidas con contenido alcohólico al detalle, en envase cerrado para llevar y sin que se pueda consumir
18 dentro del establecimiento. En este tipo de licencias la venta de licor será la actividad comercial
19 secundaria del establecimiento. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E.
20 Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia
21 Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código
22 Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y**
23 **DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----
24 **4)-** Se da lectura al oficio No. MPO-PAT-001-2023, de fecha 10 de enero de 2023, de la Licda. Marycruz
25 Rojas Corrales, Encargada de Patentes, el cual indica, en resumen: *“Se solicita corrección al*
26 *ACUERDO NO 1795-01-2023, en lo que respecta el tipo y clase de actividad de la solicitud presentada*
27 *por MAORONG WU, cédula de identidad 115600493432, de una Licencia para el Expendio de Bebidas*
28 *con Contenido Alcohólico para la actividad de Supermercado, tipo de Licencia Clase D2, siendo la*
29 *actividad desarrollada y correcta Minisuper, tipo de Licencia Clase D1, nombre comercial Súper La*
30 *Trinidad.” De acuerdo al tipo de actividad se clasifica un tipo de Licencia Clase D1: minisuper, con*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *horario de las 8:00 horas hasta las 0 horas, según respecta la Ley N^o 9047. -----*

2 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: por un error entonces se solicita
3 modificación al ACUERDO NO. 1795-01-2023, donde la licencia realmente es clase D1, minisuper,
4 igual a nombre de Maorong Wu, cédula de identidad 115600493432, sírvanse levantar la mano los que
5 están de acuerdo con la dispensa del trámite de comisión, los que están de acuerdo con la modificación
6 del acuerdo en los términos expuestos y la firmeza del acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 1807-**
7 **01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, una vez conocido el oficio No. MPO-PAT-001-2023, de la
8 Licda. Marycruz Rojas Corrales, Encargada de Patentes. **SE ACUERDA:** Modificar el **ACUERDO**
9 **NO. 1795-01-2023**, para que se lea de la siguiente forma: *“El Concejo Municipal de Poás basado en el*
10 *análisis realizado por la Licda. Marycruz Rojas Corrales, Encargada de Patentes de la Municipalidad*
11 *de Poás, según consta en los oficios No. MPO-PAT-118-2022; No. MPO-PAT-001-2023 y según*
12 *establece la Ley 9047 “Ley de Regularización y Comercialización de Bebidas con contenido alcohólico,*
13 *así como el Reglamento de Regularización y Comercialización de Bebidas con contenido alcohólico del*
14 *Cantón de Poás, y habiendo cumplido con los requisitos. SE ACUERDA: Conceder Licencia Clase*
15 *D1 a nombre de Maorong Wu, cédula de identidad 115600493432, para desarrollar la actividad de*
16 *Minisuper con venta de Licor, en el Minisuper denominado Súper La Trinidad, ubicada en Poás,*
17 *Carrillos Bajo, frente al templo católico, que se habilitará únicamente para la comercialización de*
18 *bebidas con contenido alcohólico al detalle, en envase cerrado para llevar y sin que se pueda consumir*
19 *dentro del establecimiento. En este tipo de licencias la venta de licor será la actividad comercial*
20 *secundaria del establecimiento. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E.*
21 *Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia*
22 *Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código*
23 *Municipal. CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y*
24 **DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

25 5)- Se da lectura al oficio No. MPO-ACM-003-2023, de fecha 09 de enero de 2023, de la MBA. Catalina
26 Quirós Poveda, Encargada de Cementerios Municipales, el cual indica, en resumen: *“Conforme a la*
27 *carta presentada por Meybel Portuguez Chavarría, cédula de identidad; 1-1225-0854, quien hace la*
28 *solicitud de la cesión de un derecho en el Cementerio de Carrillos para construir una bóveda de 4*
29 *nichos, por lo cual se recomienda la cesión del derecho en el Bloque C, espacio “3, correspondiente a*
30 *5,4 metros cuadrados.” -----*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: aprobación de un derecho en el
2 Cementerio de Carrillos, Bloque C, espacio número 3 a nombre de Meybel Portuguez Chavarría, cédula
3 de identidad; 1-1225-0854, sírvanse levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa del trámite
4 de comisión, con la aprobación del derecho solicitado y la firmeza del acuerdo. Se acuerda:
5 **ACUERDO NO. 1808-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, de conformidad con la nota de
6 solicitud de un espacio en el Cementerio de Carrillos, según consta en el oficio MPO-ACM-003-2023
7 de la MBA. Catalina Quirós Poveda, Encargada de Cementerios Municipales, Municipalidad de Poás.
8 **SE ACUERDA:** Conceder en arrendamiento un espacio de 5.4 metros cuadrados en el Cementerio de
9 Carrillos a Meybel Portuguez Chavarría, cédula de identidad; 1-1225-0854, vecina de Carrillos, para la
10 construcción de una bóveda de 4 nichos, derecho en el Bloque C, espacio número 3, de acuerdo con el
11 orden secuencial de la adjudicación. Los trámites serán realizados por la Administración de esta
12 Municipalidad de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, se le informa al arrendatario del terreno
13 en el Cementerio que deberá respetar lo que dicta el Reglamento General de Cementerios del Cantón de
14 Poás, publicado en La Gaceta No. 226 del 23 de noviembre del 2007 y sus modificaciones según
15 publicación en La Gaceta No. 197 del 13 de octubre del 2011. Comuníquese al interesado y Encargada
16 de Cementerios de la Municipalidad de Poás. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde
17 Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora
18 Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo
19 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO**
20 **UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

21 6)- Se da lectura al oficio No. MPO-ACM-005-2023, de fecha 09 enero de 2023, de la MBA. Catalina
22 Quirós Poveda, Encargada de Mercado Municipal, el cual indica, en resumen: *“Solicitud de*
23 *autorización para realizar el proceso de remate nuevamente de la administración de los servicios*
24 *sanitarios, del local #14 y #20 del Mercado Municipal, a través de la plataforma SICOP. **El local***
25 ***número 14**, con un monto base de **¢91.889,24**, de alquiler mensual y consta de un área actual de 12.56*
26 *metros cuadrados. **El local número 20**, con un monto base de **¢70.608,99**, de alquiler mensual y consta*
27 *de un área actual de 11.01 metros cuadrados. **El local número 21 “servicios sanitarios de uso público”**,*
28 *con un monto base de **¢43.686,44**, de alquiler mensual y consta de un área actual de 31.8 metros*
29 *cuadrados.”* -----

30 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: en este caso es autorización para



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 realizar el proceso de remate nuevamente de la administración por SICOP, de los locales número 14, 20
2 y 21, sírvanse levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa del trámite de comisión, los que
3 están de acuerdo con la aprobación de los locales en los términos expuestos y finalmente la firmeza del
4 acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 1809-01-2023**. El Concejo Municipal de Poás, basados en el
5 oficio MPO-ACM-005-2023 de la MBA. Catalina Quiros Poveda, Encargada de Mercado Municipal,
6 Municipalidad de Poás, mediante el cual solicita autorización para realizar el procedimiento de remate
7 de locales del Mercado Municipal, a través de la plataforma SICOP. **SE ACUERDA:** Autorizar a la
8 Administración realizar el proceso de remate, a través de SICOP, de los siguientes locales del Mercado
9 Municipal, **El local número 14**, con un monto base de **¢91.889,24**, de alquiler mensual y consta de un
10 área actual de 12.56 metros cuadrados. **El local número 20**, con un monto base de **¢70.608,99**, de
11 alquiler mensual y consta de un área actual de 11.01 metros cuadrados. **El local número 21 “servicios**
12 **sanitarios de uso público”**, con un monto base de **¢43.686,44**, de alquiler mensual y consta de un área
13 actual de 31.8 metros cuadrados. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E.
14 Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia
15 Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código
16 Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y**
17 **DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

18 7)- Se da lectura al oficio No. MPO-CCDR-001-2023, de fecha 10 de enero de 2023, de Duanny Salazar
19 Arrieta, Vocal CCDR Poás, el cual indica, en resumen: *“Acuerdo número 8-085-2023. Por tanto, se*
20 *acuerda que: Se le solicita respetuosamente la colaboración para aumentar la caja chica del Comité*
21 *Cantonal de Deportes y Recreación de Poás, de ciento cincuenta mil colones a quinientos mil colones,*
22 *el aumento se debe a una necesidad de solventar gastos inesperados e indispensables en la participación*
23 *de los atletas en la etapa final de los Juegos Nacionales, a realizarse aproximadamente en diez días. De*
24 *no ser así la participación de los atletas se puede ver afectada o nula en dichas justas. Se aprueba con*
25 *votos a favor de Leonel Fallas Gómez, Manuel Acosta Rojas, José Duanny Salazar Arrieta y Jonathan*
26 *Moya Valverde. Acuerdo unánime y en firme.”* -----

27 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: en este tema específico, más adelante
28 tenemos una carta de renuncia, por lo cual el Comité queda sin cuórum estructural, por tanto el aumentar
29 o no aumentar la caja chica no tiene relevancia porque igual al menos 15 días se va a llevar la persona
30 mientras se juramenta y demás, creo que ya han pasado los juegos nacionales y nuevamente a última



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 hora, una semana antes de los juegos nacionales, me parece que es una burla reiteradamente del Comité
2 de Deportes que no sé qué estarán haciendo, pero no están administrando lo que corresponde. ¿algún
3 comentario? -----

4 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: muy buenas noches para todos, en ese acuerdo si estaba
5 Meilyn todavía, por lo tanto, el acuerdo sí tiene efecto legal, para mí el acuerdo tiene efecto legal, ahora
6 sí me parece importante hacer una observación, el reglamento de caja chica del Comité Cantonal de
7 Deportes, lo que el Concejo aprobó en el artículo 4, son cincuenta mil colones, por lo tanto, me parece
8 que hay un error donde ellos indican que pasar de ¢150.000 a ¢500.000, entonces si vale la pena que se
9 tome un acuerdo indicando hacer esa revisión por cuanto la interpretación de ellos, o por lo menos lo
10 que indica el oficio, para mí está equivocado. -----

11 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: correcto Marvin, yo a lo que me
12 refiero es, sí tenían cuórum estructural cuando hicieron la nota, pero si se hace la modificación no van a
13 tener cuórum para hacer vales, porque les falta un miembro, a mí realmente eso de que las cosas a última
14 hora, la verdad es que no estoy de acuerdo. -----

15 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: hoy tuvimos una reunión como de 3 horas
16 con el Comité de Deportes para ir ordenando todas esas cosas, en realidad vimos esa nota y tiene varios
17 problemas, sí el acuerdo puedo haberse tomado de forma legítima, sin embargo, igual una vez
18 modificado el reglamento requiere publicación, entonces en realidad no tiene ningún sentido tramitar
19 este tema, sí la administración va a intervenir por lo menos por el tema de los atletas de atletismo, porque
20 es una barbaridad que los atletas y ahí está atletismo, ciclismo hay algunas disciplinas donde por esta
21 situación que ha tenido el Comité de Deportes, de meses y finalmente en diciembre que no podían hacer
22 compras porque todo es por SICOP, y ellos no tienen posibilidad para comprar por ahí, pero los que
23 están saliendo perjudicados son los atletas, incluso no hay forma de hacer una compra de uniformes en
24 ese momento, porque realmente no hay ninguna empresa que esté dispuesto a entregar uniformes de
25 aquí a la otra semana, sin embargo, vamos a hacer una solución, sobre todo para la gente atletismo y
26 vamos a comprar unas pantalonetas y unas camisetas y que les pongan ahí el logo de la Municipalidad
27 y el cantón de Poás, porque no es posible que una delegación de Poás vaya juegos nacionales y no tengan
28 uniformes con que competir, pero eso ya sería por tema de la administración y ver cómo resuelven ellos
29 las otras que son de artes marciales y otras cosas que yo no puedo, en realidad no estamos hablando de
30 mucha plata, pero si en cuanto a la nota no hay mucho que hacer porque igual, no hay tiempo para poder



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 hacer todo el trámite de modificación del reglamento y en realidad la modificación del reglamento no es
2 porque lo requiera, sino es porque lo ven como la única forma de hacer esa compra para salir del tema
3 de los uniformes, pero como les digo a estas alturas está difícil, hay que resolverlo de una forma
4 diferente.-----

5 La Vicepresidente Municipal, Gloria E. Madrigal Castro, comenta: buenas noches a todos y todas
6 compañeras, don Heibel, agradecerle de verdad la administración darles la oportunidad a estos atletas
7 de que puedan participar, pero a mí no me parece que se les esté resolviendo, o sea con un presupuesto
8 como el que tiene el Comité de Deportes hablamos de no sé no recuerdo cuantos ¢80,000,000 que por
9 pura, no sé, qué palabras se puede decir, ahora tengan que acudir a la administración, cuantas veces los
10 ha llamado el Concejo cuantas veces los hemos llamado, a cuantas extraordinarias los hemos llamado,
11 no viene pero si acuden a la administración, no sé a mí eso no me parece, pudiendo hacer las cosas bien
12 hechas, pues en buena hora que usted les pudo resolver don Heibel, pero a mí no me parece y lo respeto,
13 por supuesto, pero si se le sigue resolviendo así yo creo que el Comité Deportes no ha caminado ni va a
14 caminar me parece a mí. -----

15 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: yo estoy totalmente de acuerdo y por eso
16 vamos con la contabilidad, con el presupuesto, las compras vamos con recursos humanos, hay que hacer
17 los procesos de contratación para todos los entrenadores que actualmente están sin contrato, hay mucha
18 cosa que hacer, en el tema este de los deportes es que llegamos a diciembre no se sabía quién clasificó
19 entonces van a participar en las eliminatorias y es al final que dicen, bueno ok, de atletismo van 13 que
20 es muy bueno porque en realidad es un porcentaje alto, o sea, mucha gente calificó y hay gente con
21 posibilidad de medallas, entonces si esto tiene que estar programado, o sea, ¿cómo se programa? hay
22 que tener una licitación por demanda para uniformes, hay que tener una licitación por demanda para
23 implementos deportivos, todo ese tipo de cosas, pero bueno, eso lo vamos hacer ahora en este 2023, los
24 vamos a obligar a planificar, los vamos a obligar a hacer un plan de compras, no sólo los vamos a obligar,
25 los vamos a acompañar porque la verdad es que si definitivamente el Comité Deportes ha tenido una
26 situación muy complicada, se nombra un Comité, no funciona muy bien, se nombra un Presidente se va,
27 vuelve otro, se va, bueno y la gente que llega ve la cosa tan fea que lo que hace es que renuncia y se va
28 también, la verdad es que así es como está, y hoy en día con todo lo que tiene que cumplir, porque tienen
29 que cumplir ley de contratación pública, a partir de marzo tiene que cumplir ley de empleo público y
30 bueno entonces realmente si para la gente que está ahí adentro, no es ningún chiste estar ahí, entonces



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 definitivamente la administración va tener que ayudar mientras avanza el proyecto de ley que ya se
2 presentó para ordenar este tema de los Comités de Deportes a nivel nacional y sí definitivamente en el
3 caso de los atletas, la verdad es que mientras que en otros cantones del País a la delegación los traen, los
4 juramentos, a ellos les dijeron que pidieran un uniforme prestado de los que han participado el año
5 pasado para que participaran, realmente es doloroso, es muy doloroso que para atletas del cantón de Poás
6 se de ese trato, entonces yo reconozco todo lo que dice doña Gloria en relación con el Comité, sé que
7 han habido problemas, pero si definitivamente los atletas no tiene la culpa y el deporte es el que sale más
8 perjudicado con esto, así que vamos hacer un trabajo fuerte este año para ordenar el tema del Comité de
9 Deportes, el mismo polideportivo está abandonado, uno entra y hay un marco que tiene meses de estar
10 votado ahí, y del presupuesto que se asignó en 2022 no ejecutaron ni 30 millones, o sea ahí tienen 30
11 millones de superávit que también van para liquidación porque realmente la ejecución ha sido malísima
12 y también han habido qué sé yo contratos que se hicieron, pero nunca se hizo la reserva presupuestaria,
13 mucha cosa que arreglar y bueno para eso ya estamos todos los departamentos organizados para hacer
14 ese esfuerzo para ordenar y para ayudar, no a las personas que están ahí, sino al deporte del cantón y a
15 los muchachos del cantón, también para quitarles trabajo porque la verdad es que, qué jodidos cuando
16 un Comité de Deportes se nombra con personas que sólo tienen oportunidad de reunirse una vez por
17 semana o dos veces por semana y ad honorem, de gratis y además realmente la gestión es la que sale
18 perjudicada con ese proceso, definitivamente es este año va ser un año para trabajar con ese Comité y
19 para resolver y enderezar estas cosas.-----

20 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: en ese caso, bueno hablando con los
21 atletas ellos no están involucrados en ese problema, no tienen porque versen perjudicados, me parece
22 que es importante tomar un acuerdo, ya que el Comité de Deportes va a quedar sin cuórum estructural,
23 para que la administración le solicite a Diana creo quien es la Secretaría de esa Área, para que notifique
24 a los diferentes atletas para que se apersona el próximo martes para ser juramentados como corresponda,
25 no sé en este momento el Comité no va a poder hacer la solicitud, entonces atendemos como se debe el
26 próximo martes en la Sesión porque creo que los juegos empiezan del 18 de enero al 01 de febrero, me
27 parece que esas son las fechas, entonces ver si la Administración nos podría colaborar en ese tema, para
28 que los muchachos puedan venir el próximo martes y juramentarlos como corresponda, en muchas áreas,
29 como lo está don Luis de ciclismo, muchos prospectos se nos han ido, aquí hay muchos muchachos muy
30 buenos en ciclismo y no se ha podido dar seguimiento y yo no sé hay muchachos de ciclismo que incluso



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 hay uno que es familia mía, él siguió y yo me di cuenta que hasta inclusive por empresas privadas que
2 tuvieron que subvencionarlo para que pudiera ir a las clasificaciones de los Comités de Deportes y no
3 me parece que esto deba de ser así teniendo 50 millones en ejecución y 13 millones sin ejecución del
4 ICODER, que tampoco se ejecutaron, entonces por plata no es, porque la plata no se utilizó y como dice
5 Heibel, yo sé que talvez ellos no tiene la culpa, pero en ese entonces no estaba SICOP y demás, pero de
6 ahora en adelante vamos a tener más problemas, ojalá que ese proyecto de ley tenga luz verde y evitar
7 ese problema, entonces le solicito muy respetuosamente a los compañeros tomar un acuerdo para que se
8 le comunique a los diferentes atletas que se presenten el próximo martes para ser juramentados, sírvanse
9 levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa de trámite de comisión, aprobación del acuerdo
10 en los términos expuestos y la firmeza del acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 1810-01-2023**. El
11 Concejo Municipal de Poás, basado en lo expuesto por el Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde
12 Solís. **SE ACUERDA:** Solicitar a la administración encabezado por la Alcaldía Municipal, gire las
13 instrucciones a la señorita Diana García Ureña, Asistente Administrativa del Comité Cantonal de
14 Deportes y Recreación de Poás, para que convoque a los diferentes atletas que participaran en los Juegos
15 Nacionales a que se apersonen el próximo martes 17 de enero de 2023, a las 6:00pm. en la Sala de
16 Sesiones del Concejo Municipal, para su debida juramentación. Votan a favor los regidores, Marco
17 Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y
18 la Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados
19 al artículo 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN.**
20 **ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----
21 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: con ese mismo tema, no sé si será conveniente tomar un
22 acuerdo autorizando a la administración para que en vista de que no tiene cuórum estructural, el Comité
23 Cantonal de Deporte, se le autorice a la Administración a hacer la donación de los implementos que van
24 a requerir los atletas para ir a juegos nacionales, sería es un respaldo que podría el Concejo tomar. -----
25 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: si me indica el señor Alcalde que se
26 le autorice a él para poder utilizar el presupuesto del Comité, que la Administración lo pueda utilizar y
27 entonces ahí suplir los implementos, o lo que requiramos los diferentes atletas que nos van a representar
28 eso sería más bien el acuerdo. -----
29 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: esa parte no tengo claridad, porque en algún momento se
30 habló de que la administración no podía suplir la gestión de la Junta Directiva, más bien yo pienso que



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 tendría que ser con recursos de la administración que haga este tipo de donación, porque la
2 administración no puede suplantar al Comité Cantonal de Deporte, por lo menos en la interpretación que
3 tengo.-----

4 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: está claro que yo no puedo suplantar la
5 administración, ojalá pudieras, porque yo ya estaría metido de cabeza ahí, pero no puedo, yo no soy el
6 Jerarca, pero aquí es un problema muy sencillo, el problema es un problema de compras, hoy hay que
7 salir a comprar 13 pantalonetas, 13 camisetas y los padres de familia las van a mandar hacer sublimado,
8 le van a poner el escudo y toda esa cuestión, pero hay que mandarlo, por ejemplo para otras disciplinas
9 el tema es que el Comité de Deportes podría generar una caja chica, pero la caja chica de ellos es muy
10 pequeña, entonces no alcanza y hay dos posibilidades de compra hoy en día, uno pueda comprar por un
11 procedimiento de compra por SICOP, o puede comprar por caja chica, esas son las dos opciones que
12 hay, cuando la caja chica tiene que cumplir ciertos requisitos de que sea una urgencia, sí es una urgencia,
13 que el procedimiento de compra sea más barato que si es por el mecanismo normal de capacitación
14 bueno si posiblemente sea más barato y hay unas dos cosas más ahí que hay que cumplir, pero yo podría
15 decirle al Comité, bueno en el caso de lo que son los atletas yo autorizo la caja chica y lo cargo a la
16 administración, lo que falta son como ¢280.000, ellos podrían darme una boleta de caja chica o bien
17 autorizar a la administración y yo por un procedimiento ya más bien de memorandos autorizar la compra
18 por los ¢280,000 para el resto, porque aquí el tema es el mecanismo de compra, no le puedo decir que
19 lo haga en dos facturas porque eso sí es ilegal, no podemos fraccionar compras, pero la verdad es que si
20 hay que buscarle una solución y si el Concejo está de acuerdo en que yo intervenga, yo le busco la
21 administración aquí, ya sea que lo haga con un acto fundamentado, para proceder a hacer la compra
22 especial con cargo al presupuesto del Comité de Deportes. -----

23 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: entonces como quedaríamos con el
24 acuerdo, porque se nos complicó el asunto. -----

25 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: don Heibel indica que con un acuerdo, sin embargo, en
26 ese momento, en vista de que está muchacha que va a renunciar indica que es con efecto inmediato el
27 Comité quedaría sin cuórum para poder tomar acuerdos por lo tanto, esa solicitud no se podría hacer por
28 eso mi propuesta es que, autorizamos a la administración para que pueda donar los implementos para
29 los atletas, de juegos deportivos nacionales con recursos de la administración, ya después verá como lo
30 recupera. -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: entonces sería algo así como que,
2 solicitar a la Administración que valore la posibilidad de poder suplir los diferentes requerimientos de
3 los atletas que van a ir a juegos nacionales con recursos de la administración ¿es así? En cuanto el Comité
4 no tenga cuórum estructural, sírvanse levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa del
5 trámite de comisión, aprobación de los acuerdos en los términos expuestos y la firmeza del acuerdo. Se
6 acuerda: **ACUERDO NO. 1811-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, en vista que la Junta
7 Directiva del Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Poás, no cuenta con cuórum estructural.
8 **SE ACUERDA:** Solicitar a la Administración encabezado por la Alcaldía Municipal, valore la
9 posibilidad de realizar la donación de los implementos que van a requerir los atletas para ir a juegos
10 nacionales con recursos de la administración. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde
11 Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora
12 Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo
13 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO**
14 **UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

15 8)- Se da lectura a nota, de fecha 10 de enero de 2023, de la Meilyn Zamora Fernández, Secretaria de la
16 Junta Directiva del Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Poás, la cual indica, en resumen: “*Por*
17 *este medio yo, Meilyn Zamora Fernández, cédula de identidad 603870575, me permito presentar mi*
18 *renuncia al cargo de Secretaria en la Junta Directiva del Comité Cantonal de Deportes y Recreación*
19 *de Poás.*” -----

20 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, consulta: ¿algún comentario, sobre la renuncia
21 presentada? ahí está bastante fundamentado y de hecho vienen varias indicaciones o sugerencias que
22 ellos nos facilitan para tomarlas en cuenta. ¿no hay comentarios? -----

23 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: en vista de que esta señora está renunciando al Comité
24 Cantonal de Deportes, me parece que cuanto antes, el Concejo Municipal debería tomar un acuerdo
25 invitando a las personas interesadas en formar parte del Comité Cantonal para que envíen sus currículum
26 y cuanto antes poder nombrar el sustituto de esta persona, permítame acá en el reglamento indica la
27 forma en que dependiendo de a que institución le corresponde la forma en que debe nombrarse; dice dos
28 integrantes serán de nombramiento directo del Concejo Municipal, quienes estarán escogidos con al
29 menos un mes de antelación al vencimiento, esto habla del vencimiento, pero más o menos en términos
30 generales indica que el nombramiento es directo por parte del Concejo una vez que se reciban las



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 solicitudes, igual, el artículo 20 indica: si una de los miembros no termina su período se nombra un
2 sustituto siguiendo los lineamientos del artículo anterior, que ver con la publicación la invitación y
3 publicación de la persona que deseen participar, dependiendo de la entidad carente de representación
4 estos miembro sustitutos, sólo se mantendrán en su cargo por el tiempo que falte del período de la Junta
5 Directiva, o sea la persona sería invitada a participar y sería por el resto del período que le corresponde
6 fungir para luego nombrar una nueva Junta.-----
7 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: perfecto, en primera instancia
8 entonces sometemos a votación la dispensa trámite de comisión de la renuncia expuesta por la persona
9 acá en el documento, sírvanse levantar la mano. -----
10 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: acogiendo la renuncia sería. -----
11 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: acogiéndola sí, sírvanse levantar la
12 mano los que están de acuerdo con la dispensa del trámite de comisión, los que están de acuerdo en
13 acoger la renuncia expuesta por la persona del documento establecido, Meilyn Zamora Fernández, y la
14 firmeza del acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 1812-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás,
15 una vez conocida la nota de renuncia de uno de los miembros de la Junta Directiva del Comité Cantonal
16 de Deportes y Recreación de Poás. **SE ACUERDA:** Acoger la renuncia expuesta por Meilyn Zamora
17 Fernández, cédula de identidad 603870575, en su cargo de Secretaria en la Junta Directiva del Comité
18 Cantonal de Deportes y Recreación de Poás. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís,
19 Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente
20 Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del
21 Código Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME**
22 **Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----
23 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: también de una vez, solicitar a la
24 Administración que por diferentes medios se publica la necesidad de una persona y que esta persona sea
25 mujer, eso sí hay que establecerlo, por la equidad de género tiene que ser mujer, para que supla la persona
26 que acaba de renunciar, para que ojalá de este martes en quince días, escoger la persona que vaya a suplir
27 a la muchacha que renunció, sírvanse levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa del
28 trámite de comisión, los que están de acuerdo con la aprobación del acuerdo en los términos expuestos
29 y la firmeza del acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 1813-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás,
30 una vez conocida la nota de renuncia de uno de los miembros de la Junta Directiva del Comité Cantonal



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 de Deportes y Recreación de Poás. **SE ACUERDA: PRIMERO:** Solicitar a la Administración,
2 encabezado por la Alcaldía Municipal, realizar invitación instando a las personas interesadas en formar
3 parte del Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Poás, a que envíen su currículum y de esta forma
4 puedan participar en la elección del nuevo representante del Comité Cantonal de Deportes y Recreación
5 de Poás, en este caso respetando la equidad de género, debe ser mujer. **SEGUNDO:** Publicar la
6 invitación en las diferentes redes sociales. Se adjuntan los requisitos para la publicación. Votan a favor
7 los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez,
8 Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana
9 Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE**
10 **COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO. -----**

11 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: talvez agregar que Edith a la hora de hacer la publicación
12 se la pase a la persona que lo sube a la página del Facebook, indique los requerimientos que debe de
13 tener una persona que aspira a formar parte del Comité. -----

14 **9)-** Se da lectura a nota, de fecha 05 de enero de 2023, de Lauren Mena Porras, Presidente de la Comisión
15 del Mercado Municipal, el cual indica, en resumen: *“Reciban un cordial saludo de parte de la Directiva
16 de los inquilinos del Mercado Municipal de Poás y aprovechando el espacio, nos queremos dirigir muy
17 respetuosamente ante el Concejo con el fin de solicitar una cita, para hacer ver al Concejo algunos
18 asuntos que no se han podido dirimir con la Administración de la Municipalidad, ni con la Alcaldía.”-*

19 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: dado que vienen dirigido al Concejo
20 y solicitan una cita, entonces propongo atenderlos en una Sesión Extraordinaria el 16 de febrero que
21 tenemos un espacio por ahí. -----

22 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: de acuerdo al Código Municipal, la Administración o la
23 Alcaldía debe de rendir el informe del periodo anterior, en la primera quincena de Marzo, por lo tanto
24 yo iba a proponer ahora más adelante que, ese informe se hicieron una presentación por parte de la
25 Administración el 16 de marzo, entonces mejor correrla, en la primera quincena de marzo debe de ser
26 discutida, usted lo presenta antes, pero para que sea discutido y aprobado por el Concejo en la primera
27 quincena de febrero.-----

28 La Vicepresidente Municipal, Gloria E. Madrigal Castro, comenta: bueno yo estoy de acuerdo con el
29 señor Presidente, ellos están solicitando un espacio y traen su tema, entonces a mí me parece que está
30 bien que sea para el 16 de febrero para ver el tema que ellos traen y lo que propone don Marvin, pues en



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 su momento cuando la Administración lo tenga a bien, haga la presentación que corresponde. -----

2 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: con todo respeto, pero la presentación del informe del
3 Alcaldía es de aplicación de ley, no es antojadizo cuándo quiera la Administración, por lo tanto, yo si le
4 ruego con todo respeto que se proceda de la manera que les indicaba, porque está establecido en el
5 Código Municipal, que debe de ser de esa manera. -----

6 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: pero Marvin, no entiendo, ¿qué tiene
7 que ver lo de la Alcaldía, con lo que están solicitando los inquilinos del Mercado? eso es marzo. -----

8 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: pero para febrero ya tenemos las dos Sesiones. -----

9 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: no, solo tenemos la del 09 de febrero
10 del Comité de Deportes y queda un espacio. -----

11 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: no, pero tenemos lo de las audiencias. Talvez estoy
12 equivocado, si no hay en febrero, entonces está bien. -----

13 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: entonces el 16 de febrero,
14 proponemos atender la cita que nos solicitan las personas del Mercado, para atenderlos y que nos
15 expliquen que es lo que requieren, sírvanse levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa
16 del trámite de comisión, seguidamente la aprobación de una Sesión Extraordinaria el jueves 16 de
17 febrero a las 5:30 pm, para atender a los inquilinos del Mercado, y finalmente la firmeza del acuerdo.

18 Se acuerda: **ACUERDO NO. 1814-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, una vez conocida la nota
19 de la señora Lauren Mena Porras, Presidente de la Comisión del Mercado Municipal de Poás. **SE**
20 **ACUERDA:** Realizar Sesión Extraordinaria el jueves 16 de febrero de 2023, a las 5:30 pm en la Sala
21 de Sesiones del Concejo Municipal de la Municipalidad de Poás, con el fin de atender a los inquilinos
22 del Mercado Municipal de Poás Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E.
23 Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia
24 Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código
25 Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y**
26 **DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

27 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: nada más como información, posiblemente el
28 tema tiene que ver con el uso del parqueo, ellos hicieron llegar una denuncia a la Alcaldía, la Alcaldía
29 creo un Órgano Director, el cual ya emitió sus conclusiones, posiblemente en el transcurso del mes
30 procederé, y creo que eso resuelve la mayor parte del problema, espero que sea el tema este que hemos



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 venido actuando, pero se supone que cuando hay una transgresión al reglamento del Mercado, lo que
2 procede es hacer un Órgano Administrativo que defina si efectivamente eso ya se hizo, talvez ellos lo
3 han sentido un poco lento pero ni modo hay que convocar a las partes y todo lo demás. -----

4 **10)**- Se da lectura al oficio No. GCSV-124-2023-0005, de fecha 04 de enero de 2023, del Ing. Luis
5 Antonio Alvarado Arce, Gerencia de Conservación de Vías y Puentes, CONAVI, el cual indica, en
6 resumen: *“Referencia: Respuesta al oficio No. MPO-SCM-522-2022 en atención a la solicitud de*
7 *inspección en el entronque de Calle San Gerardo con Ruta Nacional No. 118, en Carrillos de Alajuela.*
8 *En la visita realizada al sitio se observa que la visión en dicho entronque tiene cierta limitación, pero*
9 *no es nula, además que la velocidad de la carretera en dicho sector es de 40 kph, razón por la cual no*
10 *debería de haber algún inconveniente por altas velocidades. Ahora bien, si por parte del Concejo se*
11 *crea que es una buena opción la colocación de dicho espejo, me parece que ninguna acción está demás*
12 *en cuanto a la seguridad y respecto la colocación de este tipo de objetos por parte de la Administración*
13 *y aún más siendo su colocación en Ruta Cantonal, dichos trabajos no se encuentran dentro del alcance*
14 *de la Gerencia de Conservación de Vías y Puentes.”* -----

15 El Presidente Marco, Vinicio Valverde Solís, comenta: en este tema, me parece que la persona que hizo
16 la inspección, talvez no leyó la solicitud, pero la idea es que el espejo se pusiera en Ruta Nacional, en la
17 vuelta, lo que ellos están indicando que en Ruta Cantonal, primero va dirigido al Concejo y nosotros no
18 tenemos presupuesto para poner nada sería la Administración y se está solicitando en la Ruta Nacional
19 en la vuelta, de hecho un día de estos una moto pasó directo y se metió casi en Palí, porque venía un
20 carro y los 40 kph nadie los respeta en ninguna parte, entonces no sé, podríamos enviar nuevamente la
21 nota aclarando que la solicitud es en la Ruta Nacional en la vuelta, exactamente dónde está el predio de
22 AVAL, que se coloque un espejo para que la gente que sale de Calle San Gerardo, pueda observar si del
23 Río Poás viene alguien subiendo, para no provocar accidentes, esa es la idea, si gustan volvemos a
24 mandar el acuerdo al CONAVI, para que analice si fue que se leyó mal, pero la solicitud es que se
25 colocara el espejo en la Ruta 118, Ruta Nacional en la vuelta para evitar que las persona que vienen
26 subiendo del Río Poás y los que salen de Calle San Gerardo puedan verificar si viene un vehículo o no;
27 esa sería la solicitud, ¿les parece? Sírvanse levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa
28 del trámite de comisión, seguidamente la aprobación de la nota aclaratoria al CONAVI, en los términos
29 expuestos, y finalmente la firmeza del acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 1815-01-2023.** El
30 Concejo Municipal de Poás, una vez conocido el oficio No. GCSV-124-2023-005, del Ing. Luis Antonio



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Alvarado Arce, Gerencia de Conservación de Vías y Puentes, CONAVI, mediante el cual brinda
2 respuesta al oficio No. MPO-SCM-522-2022 en atención a la solicitud de inspección en el entronque de
3 Calle San Gerardo con Ruta Nacional No. 118, en Carrillos de Alajuela. **SE ACUERDA:** Aclarar al
4 Ing. Luis Antonio Alvarado Arce, Gerencia de Conservación de Vías y Puentes, CONAVI, que la
5 solicitud realizada mediante el oficio No. MPO-SCM-522-2022, es para que se coloque el espejo en
6 Ruta Nacional No. 118, en la vuelta donde se ubica el predio del AVAL, con el fin de que los condures
7 que vienen subiendo del Río Poás y los que salen de Calle San Gerardo puedan verificar si viene algún
8 vehículo y de esta manera de evitar accidentes. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde
9 Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora
10 Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo
11 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO**
12 **UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

13 **11)-** Se da lectura al oficio No. GCSV-124-2023-0006, de fecha 05 de enero de 2023, del Ing. Luis
14 Antonio Alvarado Arce, Gerencia de Conservación de Vías y Puentes, CONAVI, el cual indica, en
15 resumen: *“Referencia: Respuesta al oficio No. MPO-SCM-481-2022 en atención a la solicitud de*
16 *limpieza de calle, cunetas y descuaje de árboles en talud en el Sector de Barrio Los Amigos e*
17 *intervención del puente peatonal contiguo al puente sobre el Río Póas, en Ruta Nacional No. 107.” ---*

18 **12)-** Se da lectura al oficio No. PR-DP-GD-0003-2023, de fecha 09 de enero de 2023, del Alexa
19 Benavides Ayala, Coordinadora, Gestión Documental, Presidencia De la República, el cual indica, en
20 resumen: *“Me permito informarles que el día 26 de diciembre de 2022 se recibió correo electrónico,*
21 *dirigido al señor Rodrigo Chaves Robles, Presidente de la República, enviado por Edith Campos*
22 *Viquez, Secretaria Concejo Municipal Poás, mediante la cual refiere oficio No. MPO-SCM-534-2022*
23 *dando su voto de apoyo a la Municipalidad de Grecia para que se realicen las obras impostergables*
24 *(OBIS) y construcción de la carretera San Ramón — San José. En ese sentido, y comprendiendo las*
25 *competencias institucionales me permito hacer traslado de la gestión, para conocimiento y*
26 *valoración correspondiente, con fundamento en los artículos 1, 4, 11, 59 y 60 de la Ley N° 6227*
27 *“Ley General de la Administración Pública”.* -----

28 **13)-** Se da lectura al oficio No. SEC-4691-2022, de fecha 04 de enero de 2023, de la Municipalidad
29 de Grecia, el cual indica, en resumen: *“8. Se conoce oficio MPO-SCM-511-2022, suscrito por la*
30 *Sra. Edith Campos Viquez, Secretaria del Concejo Municipal, de la **Municipalidad de Poás**, sobre*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *el voto de apoyo al acuerdo tomado por la Municipalidad de Tarrazú, sobre el tema de las*
2 *carreteras de menos de 14 metros.” -----*

3 **14)-** Se da lectura al oficio No. SEC-4711-2022, de fecha 04 de enero de 2023, de la Municipalidad
4 de Grecia, el cual indica, en resumen: **“Acuerdo n°15: a).** *Dispensar del trámite de comisión el*
5 *proyecto 23.436.b). No apoyar el proyecto de ley n°23.436, ley de transformación del Instituto*
6 *Mixto De Ayuda Social En El Instituto De Desarrollo Humano E Inclusión Social.” -----*

7 **15)-** Se da lectura al oficio No. MSIH-CM-SCM-0002-2023, de fecha 03 de enero de 2023, de la
8 Municipalidad de San Isidro Heredia, el cual indica, en resumen: **“Por tanto, con fundamento en**
9 *el anterior considerando este Concejo Municipal acuerda: 1-Dar por recibido el oficio SCMM-*
10 *790-12-2022 de fecha 27 de diciembre de 2022, suscrito por la Sra. Marielos Hernández Mora,*
11 *Presidenta Municipal y Sra. Marisol Calvo Sánchez, Secretaria del Gobierno Local de Moravia,*
12 *mediante el cual solicitan pronunciamiento en contra del proyecto de Ley N°22.530 “Ley para la*
13 *protección del sector autobusero nacional ante la crisis sanitaria, social y económica provocada*
14 *por el Covid-19”. 2-Brindar un voto de apoyo al Gobierno Local de Moravia en su*
15 *pronunciamiento en contra del proyecto de Ley N°22.530. 3. Notificar el acuerdo a la Asamblea*
16 *Legislativa, a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, y a todos los Concejos*
17 *Municipales del país.” -----*

18 **16)-** Se da lectura al oficio No. SM-1075-11-2022, de fecha 29 de noviembre de 2022, de la
19 Municipalidad de Los Chiles, el cual indica, en resumen: **“Por tanto, en el Capítulo III, Artículo**
20 **5, Inciso A, Acuerdo N° 014, el Concejo Municipal por decisión unánime acuerda: 1)-**
21 *Solicitarle de la manera más respetuosa al señor Rodrigo Chaves Robles, Presidente de la*
22 *República, un informe sobre el compromiso de asignar al Cantón de Los Chiles el Código*
23 *Aduanero para el Puesto Fronterizo Las Tablillas, así como el profesional a cargo de la aduana.”*

24 **17)-** Se da lectura al correo electrónico, de fecha 09 de enero de 2023, de José Reinaldo Meneses
25 Rodríguez, dirigido a Efraim Zeledón Leiva, Gerente Unidad Ejecutora San José-San Ramón,
26 Consejo Nacional de Vialidad, el cual indica, en resumen: **“Siguiendo instrucciones propias del**
27 *Director Ejecutivo de este Consejo, se le remite el oficio N.º SEC-4637-2022 de fecha 13 de*
28 *diciembre del 2022, suscrito por la Sra. Leticia Alfaro Alfaro, en su calidad de Secretaria*
29 *Municipal de Grecia y mediante el cual solicita criterio a este Consejo referente al Informe N°*
30 *DFOE-CIU-IF-00010-2022 de la Contraloría General de la República. Esto para su atención y se*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *proceda según corresponda, de acuerdo a cada una de sus competencias y procesos*
2 *correspondientes, conforme a derecho y apegados al marco constitucional y de legalidad. Cabe*
3 *indicar que mediante correo electrónico de fecha 9 de enero del 2023, suscrito por la Sra. Hellen*
4 *Barrantes Córdoba, se le solicito la atención al informe supra citado, por lo que respetuosamente*
5 *se le solicita proporcionar el informe técnico requerido según lo solicitado por la Sra. Barrantes*
6 *Córdoba, en tiempo y forma. Además, se envíe copia a esta Dirección Ejecutiva y al suscrito para*
7 *su debido seguimiento.” -----*

8 **18)-** Se da lectura a correo electrónico, de fecha 06 de enero de 2023, de Presidencia IFAM, el cual
9 indica, en resumen: *Invitación a foro, Reforma legales para mejorar la gestión municipal: Un*
10 *modelo estratégico, el día 20 de enero de 2023, de 8:00 am a 5:00 pm en CIC Ande, Belén,*
11 *Heredia.” -----*

12 **ARTÍCULO NO. V-----**

13 **Informe de Comisión. -----**

14 **1-**Se da lectura al Informe de la Comisión Permanente de Obras Públicas, de fecha 06 de enero de
15 2023, el cual indica, en resumen: *“Reunión de Comisión Permanente de Obras Públicas de la*
16 *Municipalidad de Poás celebrada el viernes 06 de enero de 2023 a las 11:30 am. **MIEMBROS***
17 ***PRESENTES:** Marvin Rojas Campos, Presidente, Marco Vinicio Valverde Solís, Secretario y*
18 *Margot Camacho Jiménez. **INVITADOS:** Gloria E. Madrigal Castro y Katia Villalobos Solís.*
19 ***TÉCNICOS:** Carlos Gutierrez Valencia, Gestión Territorial, Víctor Ramírez Chaves, Asesor*
20 *Legal, Jimmy Morera Ramírez, Gestión Territorial, Gabriela Morales Q, Gestión Territorial,*
21 *Jairo. A. Delgado Bolaños, Unidad Técnica Vial, Roger Murillo Phillips, Gestión Ambiental.*

22 **ORDEN DEL DÍA** **I-Fraccionamiento lineal frente a calle pública con fines urbanístico en las**
23 **fincas y 487479, 487480, 487481 y 487482 en calle la Legua.” -----**

24 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, consulta: ¿algún comentario? -----

25 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: con respecto al informe, talvez se está haciendo omiso
26 al mencionar las personas que realizamos la visita al sitio, me parece que es importante que se
27 agregue el nombre de todas las personas que nos acompañaron a la visita. -----

28 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: si no hay más comentarios al
29 respecto, entonces sometemos a votación el informe de la Comisión de Obras, sírvanse levantar la
30 mano los que están de acuerdo con el informe de la Comisión de Obras y la firmeza del acuerdo.



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Se acuerda: **ACUERDO NO. 1816-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, una vez conocido y
2 analizado el Informe de la Comisión Permanente de Obras Públicas, respecto a la visita realizada
3 en el fraccionamiento lineal frente a calle pública con fines urbanístico en las fincas 487479,
4 487480, 487481 y 487482, en calle la lengua, y basado en los criterios técnicos. **SE ACUERDA:**
5 **PRIMERO:** Aprobar el informe de la Comisión Permanente de Obras Públicas. **SEGUNDO:**
6 Solicitar al Lic. Víctor Alonso Ramírez Chaves, Asesor Legal a.i, criterio legal, respecto al
7 proyecto, mediante el cual fundamente que efectivamente el proyecto cumple con todas las
8 condiciones para poder ser aprobado. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís,
9 Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora
10 Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al
11 artículo 28, del Código Municipal. **ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE**
12 **APROBADO.** -----

13 Se acuerda: **ACUERDO NO. 1817-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, una vez conocido y
14 analizado el Informe de la Comisión Permanente de Obras Públicas, respecto a la visita realizada
15 en el fraccionamiento lineal frente a calle pública con fines urbanístico en las fincas 487479,
16 487480, 487481 y 487482, en calle la lengua, y basado en los criterios técnicos. **SE ACUERDA:**
17 **PRIMERO:** Aprobar el informe de la Comisión Permanente de Obras Públicas. **SEGUNDO:**
18 Que, una vez se obtenga el criterio legal solicitado al Lic. Víctor Alonso Ramírez Chavez, Asesor
19 Legal a.i respecto al tema, solicitar a la Administración encabezado por la Alcaldía Municipal,
20 elaborar un borrador de cartel para la contratación de un profesional con experiencia, capacidad y
21 conocimiento en Derecho Urbanístico, que maneje todas las normas legales, con el fin de que
22 realice el análisis y la recomendación final ante el Concejo Municipal. **TERCERO:** Agregar en
23 el cartel una cláusula que indique que dicho profesional debe de ser una persona externa a la
24 Municipalidad, que nunca haya tenido ninguna relación ni con el Concejo Municipal, ni con la
25 Municipalidad, en trámites relacionados. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde
26 Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora
27 Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al
28 artículo 28, del Código Municipal. **ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE**
29 **APROBADO.** -----

30 -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Se acuerda: **ACUERDO NO. 1818-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, una vez conocido y
2 analizado el Informe de la Comisión Permanente de Obras Públicas, respecto a la visita realizada
3 en el fraccionamiento lineal frente a calle pública con fines urbanístico en las fincas 487479,
4 487480, 487481 y 487482, en calle la lengua, y basado en los criterios técnicos. **SE ACUERDA:**
5 **PRIMERO:** Aprobar el informe de la Comisión Permanente de Obras Públicas. **SEGUNDO:**
6 Que el criterio legal solicitado al Lic. Víctor Alonso Ramírez Chaves, Asesor Legal a.i sea
7 trasladado directamente al Concejo Municipal, los demás acuerdos serán trasladados a través de la
8 Comisión Permanente de Obras Públicas, al Concejo Municipal. Votan a favor los regidores,
9 Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin
10 Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana
11 Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código Municipal. **ACUERDO UNÁNIME Y**
12 **DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----
13 **ARTÍCULO NO. VI**-----
14 **Asuntos Varios.** -----
15 **1-La Vicepresidenta Municipal, Gloria E. Madrigal Castro, comenta:** -----
16 **a-Nada más manifestar en este Concejo, que sí me voy a inhibir con el tema de la convención colectiva**
17 **en sustitución mía entonces quedaría Ingrid, por el motivo de que tengo un familiar no varios familiares**
18 **como dijo don Marvin, si tengo uno de mis hermanos que trabaja aquí y entonces mejor para evitar**
19 **malos entendidos, yo me voy a inhibir a partir de ese momento con este tema.** -----
20 **2-El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta:** -----
21 **a- Como lo decía anteriormente, yo pensé que ya todas las Sesiones de febrero estaban acordadas, bueno**
22 **igual entonces solicitar el Concejo Municipal, si lo tienen a bien realizar Sesiones Extraordinaria el 16**
23 **de marzo y solicitar a la Administración hacer una presentación del informe de labores del 2022, es que**
24 **es en la primera quincena de marzo que se debe analizar, entonces para cumplir con lo que la normativa**
25 **establece.**-----
26 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: la pregunta mía es ¿porque tan lejos?, o sea,
27 nosotros el 15 presentamos la liquidación. -----
28 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: es que es otra cosa don Heibel, la liquidación es una cosa
29 y el informe de labores es aparte. -----
30 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: ok, pero igual tiene que de aprobarse eso,



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 porque la idea mía es que este año el presupuesto extraordinario tenerlo listo en marzo para que no nos
2 pase lo de este año, que no fuimos un montón de tiempo, pero si eso otro es porque es de ley, de eso yo
3 me encargo de entregar el informe, y ya si el Concejo lo programa en su momento, el que tiene la
4 obligación legal soy yo de entregar el informe en tiempo.-----

5 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: si la idea es que como se establece el Código Municipal
6 que sea conocido por los vecinos, ahora como son proyectadas las Sesiones pues que tenga la
7 oportunidad los ciudadanos de enterarse qué se realizó durante el periodo 2022. -----

8 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: el jueves 16 de marzo, a las 5:30
9 entonces, Sesiones Extraordinaria para el jueves 16 de marzo, 5:30 con el tema expuesto por el regidor
10 Marvin Rojas, sírvanse levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa del trámite de
11 comisión, seguidamente aprobación de una Sesión Extraordinaria y finalmente la firmeza del acuerdo.

12 Se acuerda: **ACUERDO NO. 1819-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás, basado en lo expuesto
13 por el Regidor Marvin Rojas Campos. **SE ACUERDA:** Realizar Sesión Extraordinaria el jueves 16 de
14 marzo de 2023, a las 5:30 pm en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la Municipalidad de
15 Poás, para la atención del MBA. Heibel Rodríguez Araya, Alcalde Municipal, con el Informe de Labores
16 del año 2022. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro,
17 Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en
18 ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código Municipal. **CON**
19 **DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE**
20 **APROBADO.** -----

21 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: -----
22 **b-**Una consulta a don Heibel, con el tema de la liquidación tal cual lo establece las normas de la
23 Contraloría, no sé si tiene contemplado ya la contratación de alguna empresa o profesional para hacer la
24 revisión previa, antes de que llegue al Concejo Municipal. -----

25 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: no, no se va hacer de esa forma, porque hay
26 una mala interpretación de la norma, la norma presupuestaria indica que el ciclo completo incluye el
27 presupuesto y la ejecución de compromisos, esa certificación que la hacen un Auditor Externo, tiene que
28 ser con la ejecución no solamente de lo que se ejecutó el 30 de diciembre, si no también incorporar todos
29 los compromisos, porque el periodo presupuestario no vence el 30 de diciembre, vence el 30 de junio
30 del siguiente año, ese es un tema que lo resolvimos, porque el año pasado cuando contratamos a Carvajal



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 nos decía, pero ustedes están equivocados, esto no es ahora, esto es hasta junio, revisando la norma
2 efectivamente el criterio del Auditor Externo sobre la liquidación debe incorporar también la ejecución
3 de los compromisos que quedaron pendientes al 30 entonces ese documento va a estar en junio del año
4 entrante, con el periodo completo, pero si ya es un tema que lo hemos revisado a lo interno y no, no es
5 un requerimiento para esta liquidación que lo que hace es definir qué fue lo que quedó de superávit el
6 30 de diciembre, todo lo demás quedó compromisos y esos compromisos forman parte la ejecución
7 presupuestaria del año pasado, de tal manera que es ahí donde corresponde que un externo se pronuncie
8 sobre el ciclo completo de presupuesto de ese período. -----

9 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: si ahí el problema está, bueno que entonces tendrá el
10 Concejo que hacer una revisión de acuerdo al conocimiento que cada uno podamos tener de esa
11 liquidación para efectos de determinar si efectivamente y cumple con lo que debe cumplir en materia
12 presupuestaria.-----

13 **3-La Síndica, Flora Solís Valverde, comenta: -----**

14 **a-Buenas noches compañeros antes cuando estaba el tema de los deportistas yo levanté la mano, pero el**
15 **señor Presidente no me vio, mi pregunta es ¿quién convoca a juramentarse a los deportistas, es el**
16 **Concejo o el Comité de Deportes? -----**

17 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: creo que al Comité es a quién le
18 corresponde, pero como en este momento no están, entonces nosotros tomamos el acuerdo de que la
19 Secretaría del Comité convoque a los muchachos para ser juramentados, pero los que tenemos que
20 juramentarlos somos nosotros. -----

21 La Síndica, Flora Solís Valverde, comenta: sí, porque si nos atenemos al Comité de Deportes, con el
22 debido respeto que se merecen no van a venir. Por otra parte quiero manifestar mi inconformidad y mi
23 tristeza por eso que está pasando, porque don Heibel dijo que a los atletas les iban a comprar
24 pantalonetas, pero los uniformes de los ciclistas no se hacen de un día para otro y hay uno, mi hijo sí
25 tiene, porque el año pasado tuvo el de él, está viejo y feo, no es como para lucirse representando un
26 Cantón, el otro competidor no tiene informe, entonces yo no sé cómo van a salir porque todo está tan
27 cercano, ellos se van el viernes para San Carlos a representar el cantón, que creo que el año pasado con
28 mucho esfuerzo y mucho orgullo, disculpe que yo tenga que expresarme así, mi nieto creo que dejó muy
29 en alto el cantón de Poás y me parece una falta de todo que a estas alturas teniendo presupuesto no hayan
30 seguido ayudando a esas personas que hasta el momento nada, entonces esa es mi tristeza de saber que



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 aunque representen muy bien al cantón, no tienen ningún apoyo de nada, cuántos se habrán ido de este
2 cantón para otros, porque aquí nunca han tenido apoyo, ojalá que les vaya bien y que esos dos
3 representantes, yo ahogo por el ciclismo que es la rama que me interesa a mí, dejen muy en alto el cantón
4 de Poás como lo han hecho para ver reflejado talvez el esfuerzo que esos dos muchachos han hecho por
5 estas competencias, ustedes no se imaginan cuánto ellos se han esforzado, soy testigo porque mi nieto
6 casi que vive en mi casa, horas de horas de esfuerzo para que un comité ni tan siquiera les ayude en
7 nada, ese era mi punto, disculpen pero sí estoy muy dolida. -----

8 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: gracias Flora, completamente de
9 acuerdo con su comentario, no solo ciclismo, en todas las ramas estamos igual, esperemos que las cosas
10 mejoren en este año. -----

11 **4-** El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: -----

12 **a-** Informarle a la Administración que la parrilla que se colocó el año pasado no detrás de la Iglesia, sino
13 del otro lado, se la robaron, ahora que yo pasé vi que pusieron una llanta, ya no está la parrilla, creo que
14 pasó un camión y como la hicieron con varilla, se dobló toda y quedo media torcida y ya no está, entonces
15 para que haga una inspección. -----

16 **b**—también ahora cuando venía para la Sesión, recordé que en la reunión de Junta Vial, habíamos
17 quedado en que yo iba a hablar con el dueño de la propiedad de la Sonora para el desfogue, para ver si
18 él daba permiso de entrar a la propiedad no por el lado extranjero sino por la servidumbre del otro lado,
19 él me dijo que no habían ningún problema, entonces ver si le pueden informar a Jairo para que converse
20 con el señor, yo le paso el número mañana y que se pongan de acuerdo para que hagan la inspección y
21 entrarle cuanto antes a ese desfogue que es urgente. -----

22 **ARTÍCULO NO. VII**-----

23 **Mociones y Acuerdos** -----

24 **I-**Moción presentada por los regidores Gloria E. Madrigal Castro, Marco Vinicio Valverde Solís y Katia
25 Villalobos Solís, de fecha 10 de enero de 2023, la cual, indica, en resumen: “*Moción resolución final*
26 *Órgano Director, pago Dietas.*” -----

27 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: por favor que no se lean los nombres de las personas del
28 documento, con el número de oficio me parece que es suficiente, porque cada oficio tiene una
29 recomendación propia, creo que no es oportuno puesto que aún no ha tomado el acuerdo el Concejo,
30 pero hay un número de oficio, y me parece que se debería de omitir el nombre de los involucrados. ----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: en el tercer punto, me parece que sería bueno revisar la
2 redacción, si guata tomamos un receso, porque me parece que sería conveniente. -----
3 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: tomamos un receso. -----
4 Inicio receso 7:23 pm finaliza receso 7:35 pm. -----
5 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: habiendo sido discutida la moción,
6 no sé si tienen algún otro comentario, sino para someterla a votación, entonces, en primera instancia
7 sírvanse levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa trámite de comisión, seguidamente,
8 la aprobación de la moción en los términos expuestos y finalmente la firmeza del acuerdo. Se acuerda:
9 **ACUERDO NO. 1820-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás; con fundamento en los considerandos
10 expuestos y en los oficios MPO-GAL-00037 V-2022, MPO-GAL-00036 V-2022, MPO-GAL-00038
11 V-2022 y MPO-GAL-00039 V-2022, todos del 26 de diciembre del 2022 y emitidos por el Órgano
12 Director del Procedimiento conformado por Lic. Víctor Alonso Ramírez Chaves. Asesor Legal, Edith
13 Campos Víquez secretaria Concejo Municipal y Lic. Miguel Eduardo Murillo Murillo del Departamento
14 Gestión Administrativa de Municipalidad de Poas, en atención al ACUERDO NO. 1661-10-2022. **SE**
15 **ACUERDA: PRIMERO:** Emitir resolución final sobre el procedimiento administrativo contra los
16 funcionarios Yoseth Suárez Álvarez cedula número 2-0588-0734 y el funcionario Jose Ignacio Murillo
17 Soto, cedula número 2-0786-0456 ordenando el archivo correspondiente del expediente toda vez que el
18 Órgano Director constató que los montos percibidos ya han sido cancelados en su totalidad.
19 **SEGUNDO:** Emitir resolución final sobre el procedimiento administrativo contra la funcionaria Isabel
20 Morales Salas cedula número 6-0322-0522, solicitando a la Administración Municipal en el
21 departamento de cobros se sirva enviar un informe detallado del arreglo de pago vigente que a la fecha
22 tiene la Sra. Síndica, así mismo al momento en que el arreglo de pago haya sido honrado en su totalidad
23 se informe al Concejo Municipal para ordenar el archivo del expediente. **TERCERO:** Emitir resolución
24 final sobre el procedimiento administrativo contra el funcionario Carlos Brenes Meléndez cedula 2-
25 0737-0240 habiéndose acreditado el apercibimiento irregular de un total del ₡1.489.687.59 colones
26 generando con ello una afectación a la hacienda pública, por lo que se resuelve ordenar a la
27 Administración Municipal encabezada por el Alcalde Municipal proceder en un plazo de 15 días a partir
28 de la firmeza, con el cobro del monto citado, accionando lo correspondiente contra la parte incoada, se
29 solicita enviar informe al Concejo Municipal sobre lo actuado, dado que tal y como lo evidencio el
30 órgano director se detectó una decidía de la administración en este tema en el pasado. Votan a favor los



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin
2 Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños
3 Ugalde, basados al artículo 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE**
4 **COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

5 **II-Moción** presentada por los regidores Gloria E. Madrigal Castro, de fecha 10 de enero de 2023, la cual,
6 indica, en resumen: *“Moción guarda de seguridad, Edificio Municipal.”* -----

7 La Vicepresidente Municipal, Gloria E. Madrigal Castro, comenta: hoy hace ocho días, precisamente
8 don Heibel, no sé si usted recuerda que yo le comenté del tema, no es majadería mía es que en realidad
9 es preocupación, aquí hay cajas, ahora bueno para no hablar muy duro, ahora se pasó un aviso que del
10 primero al quince hay que cancelar los servicios Municipales y todo, entonces pues a uno le preocupa
11 más todavía, no sólo por los muchachos y muchachas que están en la plataforma y en las cajas, si no que
12 se hacen filas muy largas y bueno ni quiera Dios que tengamos que lamentar alguna desgracia, entonces
13 yo si insto con todo respeto a don Heibel, la posibilidad de poder tener por lo menos de siete a cuatro,
14 una persona, un guarda, una vigilancia, como casi lo tenemos en todas las instituciones públicas y
15 privadas también, por eso presento esa moción con los compañeros Marco y Katia.-----

16 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: yo estoy de acuerdo con el acuerdo y además
17 ya tenemos el cartel listo, ya lo habíamos trabajado y entonces cuando iniciemos los procesos de
18 contratación, porque de momento no hemos podido iniciar ningún proceso de contratación, pero ya si el
19 cartel lo preparamos el año pasado, así que ya está avanzado en la parte del inicio del proceso de
20 contratación. -----

21 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, cometa: ¿algún otro comentario? sírvanse
22 levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa trámite de comisión, aprobación de la moción
23 en los términos expuestos y finalmente la firmeza del acuerdo. Se acuerda: **ACUERDO NO. 1821-01-**

24 **2023.** El Concejo Municipal de Poás; con fundamento en los considerandos expuestos. **SE**
25 **ACUERDA:** Solicitar a la Alcaldía Municipal se sirva retomar el tema planteado por funcionarios
26 municipales y respaldado por el Sindicato de la Municipalidad de Poás en sentido de poder dotar de
27 personal de seguridad el edificio municipal y contrarrestar así el posible riesgo de algún acto de
28 delincuencia que pueda afectar la institución y la integridad de las personas funcionarias de la institución.

29 Votan a favor los regidores, Marco Vinicio Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho
30 Jiménez, Marvin Rojas Campos y la Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados al artículo 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA**
2 **DE TRÁMITE DE COMISIÓN. ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE**
3 **APROBADO.** -----

4 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: a continuación, presento una moción
5 de orden, para realizar una alteración al orden del día, a fin de someter a votación el Manual de
6 Procedimientos para tramitación de solicitudes de visado, fraccionamiento y urbanización. Sírvanse
7 levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa del trámite de comisión, los que están de
8 acuerdo con la aprobación de la alteración del orden del día y la firmeza del acuerdo. Se acuerda:

9 **ACUERDO NO. 1822-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás; basado en lo expuesto por el
10 Presidente Municipal Marco Vinicio Valverde Solís. **SE ACUERDA:** Realizar alteración al orden del
11 día, para incluir como punto número VIII la aprobación del Manual de Procedimientos para tramitación
12 de solicitudes de visado, fraccionamiento y urbanización. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio
13 Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la
14 Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados
15 al artículo 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN.**
16 **ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

17 **ARTÍCULO NO. VIII**-----

18 **Alteración del Orden del día** -----

19 **Aprobación del Manual de Procedimientos para tramitación de solicitudes de visado,**
20 **fraccionamiento y urbanización.** -----

21 El Presidente Municipal Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: siendo así, y creo que ya todos con la
22 exposición del Miloro y Mauricio la semana pasada, y con la lectura del Manual de Procedimientos para
23 tramitación de solicitudes de visado, fraccionamiento y urbanización, lo someto a votación, si alguien
24 tiene algo que discutir al respecto, sino para someterlo a votación, ¿no hay ninguna discusión? Sírvanse
25 levantar la mano los que están de acuerdo con la dispensa del trámite de comisión, los que están de
26 acuerdo con la aprobación del Manual de Procedimientos para tramitación de solicitudes de visado,
27 fraccionamiento y urbanización, establecido en el oficio MPO-GDT-066-2022 y la firmeza del acuerdo.

28 Se acuerda: **ACUERDO NO. 1823-01-2023.** El Concejo Municipal de Poás; una vez conocido y
29 analizado el oficio No.MPO-ALM-750-2022, mediante el cual remite el oficio No. MPO-GDT-066-
30 2022, por parte del Ing. Jimmy Morera Ramírez, MGP, Director de Desarrollo Territorial, respecto al



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Manual de Procedimientos para tramitación de solicitudes de visado, fraccionamiento y urbanización.
2 **SE ACUERDA:** Aprobar el Manual de Procedimientos para tramitación de solicitudes de visado,
3 fraccionamiento y urbanización, y cual se detalla: -----
4 **1. INTRODUCCIÓN.** Se desarrolla a continuación el dictamen técnico y jurídico que analiza los
5 procesos de fraccionamiento, urbanización de terrenos y visado municipal de planos, en el contexto
6 del marco legal nacional y el que es aplicable de manera específica para el cantón de Poás. El
7 informe constituye el producto requerido por la Municipalidad de Poás en la Contratación Directa
8 N°2021-CD-000009-0022200208 “*Asesoría y Consultoría para el Reglamento de*
9 *Fraccionamiento*”, la cual comprende: a) La identificación y descripción del marco legal que regula
10 los procesos de fraccionamiento y urbanización de terrenos, así como el trámite de visado de planos
11 correspondiente. b) La identificación del procedimiento y de los requisitos técnicos que comprende
12 la resolución de solicitudes para fraccionar terrenos, para urbanizar y para el visado de planos.
13 Como resultado de la recopilación y análisis de la normativa urbanística utilizada en el cantón de
14 Poás, se identificaron diferentes instrumentos legales con parámetros urbanísticos distintos, razón
15 por la cual se ha considerado recomendable ampliar los alcances de la contratación e incluir
16 productos adicionales, concretamente los procedimientos para la identificación y aplicación de la
17 normativa urbanística vigente en el cantón de Poás (*y la definición de los usos permitidos del*
18 *suelo*). Las conclusiones y recomendaciones del dictamen toman su fundamento en las leyes
19 vigentes, en la jurisprudencia contencioso-administrativa, en la jurisprudencia constitucional y en
20 la jurisprudencia administrativa emanada de los dictámenes de la Procuraduría General de la
21 República (*PGR*). **2. OBJETIVOS Y ALCANCES** El presente informe se desarrolla a partir de
22 los siguientes **objetivos:** a) Objetivo General: establecer los procedimientos administrativos para
23 la aplicación de normativa urbanística sobre usos del suelo, fraccionamiento de terrenos, proyectos
24 de urbanización y visado de planos. b) Objetivos Específicos: i. Describir los conceptos de
25 fraccionamiento, urbanización y visado, con fundamento en el marco legal vigente. ii. Identificar
26 la normativa urbanística vigente para el cantón de Poás y establecer su interrelación armónica para
27 el control del desarrollo urbano. iii. Establecer el marco técnico y jurídico que fundamente los
28 trámites para el fraccionamiento de terrenos, procesos de urbanización y el visado de planos. Por
29 su parte, el **alcance** del informe se establece en función de tres ámbitos: a) Alcance Técnico -
30 Jurídico: comprende la recopilación, descripción general y análisis de las normas jurídicas vigentes



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 que regulan los procesos para fraccionar y/o urbanizar terrenos, así como para el visado municipal
2 de planos. b) Alcance Espacial: comprende el análisis del marco legal que regula el
3 fraccionamiento de terrenos dentro de la jurisdicción del cantón de Poás. c) Alcance Temporal:
4 determinado por el plazo de diez días hábiles establecido en el Cartel de Contratación Directa
5 N°2021-CD-000009-0022200208. **3. ANTECEDENTES** Los conceptos de fraccionamiento y
6 urbanización de terrenos, así como del visado de planos han sido establecidos en la Ley de
7 Planificación Urbana N°4240 de 1968 (*misma que fue antecedita por otras normas no vigentes*
8 *como la Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios N°2760 de 1961*). A
9 partir de la entrada en vigor de la Ley N° 4240 se han derivado otros instrumentos jurídicos que
10 incluyen directrices del INVU, decretos del Poder Ejecutivo o planes reguladores cantonales, todos
11 los cuales han mantenido invariables los primeros dos conceptos, a la vez que han desarrollado lo
12 correspondiente al visado de planos como trámite administrativo, determinado esto por las
13 disposiciones de la Ley General de Catastro N°6545 de 1981, su reglamento y sus reformas. Para
14 el caso concreto de los procedimientos para regular el fraccionamiento y la urbanización de
15 terrenos, históricamente la mayoría de los cantones que integran el territorio nacional han aplicado
16 las directrices emitidas por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (*en adelante INVU*). A
17 partir de estas consideraciones iniciales se resumen los siguientes antecedentes: a) 24 de agosto de
18 1954, promulgación de la Ley Orgánica del INVU N°1788: Esta norma incluye entre las
19 atribuciones del INVU la redacción de los reglamentos necesarios para la aplicación de los planes
20 reguladores a través de las Corporaciones Municipales (*artículo 5° inciso a*), así como la
21 formulación de planes para desarrollo de urbanizaciones (*artículo 5° inciso b*), b) 15 de noviembre
22 de 1968, promulgación de la Ley de Planificación Urbana N°4240: Establece los conceptos de
23 Fraccionamiento y Urbanización; señala la competencia exclusiva de las Municipalidades en la
24 regulación de su desarrollo urbano; establece los contenidos y condiciones jurídicas del
25 Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización; define las competencias residuales del INVU en
26 materia de reglamentación de desarrollo urbano; e identifica el visado de planos como una
27 competencia exclusivamente municipal. c) 28 de marzo de 1969, aprobación del Reglamento de
28 Fraccionamiento N°1795: Este reglamento, aprobado por la Junta Directiva del INVU, fue
29 distribuido a las Municipalidades del país (*ejemplar mimeografiado*), con el fin de que fuera
30 utilizado como "*Reglamento Modelo*". d) 5 de junio de 1973, aprobación del Reglamento de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Fraccionamiento y Urbanización N°2408: Este reglamento fue aprobado por la Junta Directiva del
2 INVU en una sesión que comprendió una serie de “*Acuerdos Complementarios*”, entre ellos el de
3 “*Confeccionar e imprimir para su envío a todas las Municipalidades de la República el*
4 *“Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización” que ha de servirles como modelo o proyecto*
5 *básico.*” e) 13 de diciembre de 1982, aprobación del Reglamento N°3391: Corresponde al
6 Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones aprobado por la Junta
7 Directiva del INVU, el cual fue igualmente distribuido a las municipalidades de todo el país, a la
8 vez que fue utilizado a partir de esa fecha por las municipalidades que integran la GAM como
9 complemento de la normativa establecida en el Plan Regional Metropolitano, la cual incluye
10 disposiciones para fraccionamiento y urbanización de terrenos. **F) 24 de octubre del 2019,**
11 **aprobación del Reglamento N°6411**: Corresponde al Reglamento de Fraccionamiento y
12 Urbanizaciones aprobado por la Junta Directiva del INVU (*Artículo II, inciso 2*), como una
13 actualización del Reglamento de 1982. A diferencia de los reglamentos que lo anteceden, esta
14 norma no fue distribuida por el INVU como reglamento modelo, sino que fue aprobada y publicada
15 en La Gaceta en aplicación del Transitorio II de la Ley N°4240, sin cumplir las disposiciones del
16 artículo 17° de la misma Ley y que son necesarias para alcanzar su validez jurídica, tal y como lo
17 ha aclarado la Sala Constitucional mediante la Sentencia 4205-1996 cuando analizó el Reglamento
18 para el Control Nacional para el Fraccionamientos y Urbanizaciones. Tomando como base este
19 marco de antecedentes, se procede al estudio de los conceptos de fraccionamiento, urbanización y
20 visado, así como a los procedimientos que corresponden para su aplicación. **4. LOS**
21 **CONCEPTOS DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIÓN Y VISADO.** A partir del
22 marco legal vigente (que se describe con detalle en el apartado 5) se describen los diferentes
23 conceptos: a) **Fraccionamiento**: este concepto es definido en la Ley de Planificación Urbana
24 N°4240 de 1968 como “...*la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar,*
25 *repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones*
26 *de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras*
27 *segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones*
28 *nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.*” En
29 concordancia con lo establecido en los artículos 33, 34 y 40 de la misma Ley, comprende por
30 extensión los fraccionamientos “*Simples*” y los “*Complejos*”, los cuales han sido analizados por la



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Procuraduría General de la República (*en adelante PGR*) en el dictamen C-045-2016, que a su vez
2 se fundamenta en la Sentencia 4205-96 de la Sala Constitucional y en la Sentencia 175-2009 del
3 Tribunal Contencioso Administrativo: **Fraccionamiento Simple: "...el fraccionamiento que la ley*
4 *denomina simple no incluye un proceso de habilitación urbana para el uso y disfrute de las*
5 *parcelas resultantes, porque en este supuesto se parte de que éstos fundos cuentan con accesos,*
6 *parques y facilidades comunales producto de un desarrollo urbanístico previo (Ley 4240, artículo*
7 *40; Tribunal Contencioso Administrativo, Nos. 175-2009III, considerando IX; 416-2010-III,*
8 *considerando VII; 4254-10, considerando IV; 126-2011-III, considerando VI; 185-12,*
9 *considerando VI; dictámenes C-001-2013 y C-029-2015).*" Sobre el tema, el Tribunal Contencioso
10 Administrativo, en voto 175-2009-III, considerando IX, dispuso: **"DISTINCIÓN ENTRE**
11 **SIMPLES FRACCIONAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN:**... *El*
12 *fraccionamiento que la ley denomina como "simple", no incluye un proceso de habilitación*
13 *urbana para el uso y disfrute de las parcelas resultantes de ese fraccionamiento y ello es así porque*
14 *el legislador parte de que en estos, los fundos cuentan con accesos y áreas verdes producto de un*
15 *desarrollo urbanístico anterior. Es por este motivo que el artículo 40 de la Ley de Planificación*
16 *Urbana dispone: "(...) Asimismo se exceptúa de la obligación de ceder áreas para parques y*
17 *facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente*
18 *urbanizadas ..."* (el uso de negrita y subrayado es nuestro). **Fraccionamiento Complejo: "...sería*
19 *el que por primera vez requiere la habilitación de los fundos para fines urbanos, y por ende ha de*
20 *proveerle de calles, áreas verdes, facilidades comunales, servicios necesarios para su uso y*
21 *disfrute (Ley 4240, artículos 22 y 40; sentencias constitucionales 6565-06 y 793-08). Entonces, el*
22 *parcelamiento que requiera de obras para habilitar el ingreso con accesos y vías, y servicios*
23 *diversos no es un simple fraccionamiento, sino un proyecto residencial (dictamen C-001-2013)."*
24 b) **Urbanización:** este concepto es definido en la Ley de Planificación Urbana N°4240 de 1968
25 como *"...el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura*
26 *de calles y provisión de servicios."* Conlleva una habilitación de los fundos por vez primera para
27 fines urbanos, por lo cual el proceso mismo provee las calles, las áreas verdes y las áreas de parques,
28 así como de los servicios necesarios para su uso y disfrute. La urbanización representa un proceso
29 complejo que introduce limitaciones a la propiedad privada por razón de urbanismo y que se
30 encuentra previsto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana N°4240. c) **Visado:**



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 corresponde a un proceso de naturaleza urbanística y una competencia municipal establecida en el
2 artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana N°4240. Según lo analiza y lo aclara la PGR en el
3 dictamen C-282-2016 el visado municipal “...no es más que una autorización administrativa para
4 proceder a la respectiva segregación. (...) Por medio del visado, la municipalidad respectiva
5 comprueba que, de conformidad con el plano catastrado, la segregación o fraccionamiento que se
6 pretende, cumple con los requerimientos establecidos por la normativa urbanística, y autoriza lo
7 que constituye el ejercicio de un atributo del dominio, esto es, la facultad de enajenación que
8 ostentan los titulares del derecho de propiedad privada cuando lo ejercen plenamente. **5.**

9 **MARCO LEGAL DE LOS PROCESOS DE FRACCIONAMIENTO Y/O URBANIZACIÓN**

10 **DE TERRENOS Y VISADO DE PLANOS**

Estos tres procesos de naturaleza urbanística se encuentran regulados de manera general por leyes nacionales y de manera específica (*para el cantón de Poás*) por normas urbanísticas regionales y locales, todas las cuales se resumen a continuación: a) **La Ley de Planificación Urbana N°4240 de 1968:** Esta norma establece el concepto de Fraccionamiento en conjunto con otros elementos implícitos que deberán ser determinados para resolver cada caso particular, tales como el fin del fraccionamiento, el tipo de propiedad a fraccionar o su ubicación. También, establece el concepto de “Urbanización”, delimita competencias asociadas a ambos procesos y establece las consideraciones para el visado de planos. Son particularmente relevantes los siguientes artículos: *Artículo 10°, que establece la competencia del INVU para revisar proyectos de urbanización y de fraccionamientos para urbanizar antes del visado municipal. *Artículo 21°, le otorga al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización su naturaleza como Reglamento de Desarrollo Urbano. *Artículo 32°, establece los contenidos básicos del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización. *Artículo 33°, establece el visado municipal previo que requieren los procesos de fraccionamiento. *Artículo 34°, establece la suspensión de inscripción en el Registro Público si el fraccionamiento no cuenta con el visado municipal. *Artículo 36°, sobre las situaciones bajo las cuales se negará el visado municipal a proyectos de fraccionamiento. *Artículo 37°, sobre las penas por violar los reglamentos de desarrollo urbano. *Artículo 38°, sobre situaciones bajo las cuales se negará el permiso para urbanizar. *Artículo 40°, sobre la cesión de terrenos para uso público por parte del fraccionador. b) **Ley de Catastro Nacional N°6545 de 1981:** establece la creación del Catastro Nacional como parte del Registro Inmobiliario, así como las condiciones para el registro e



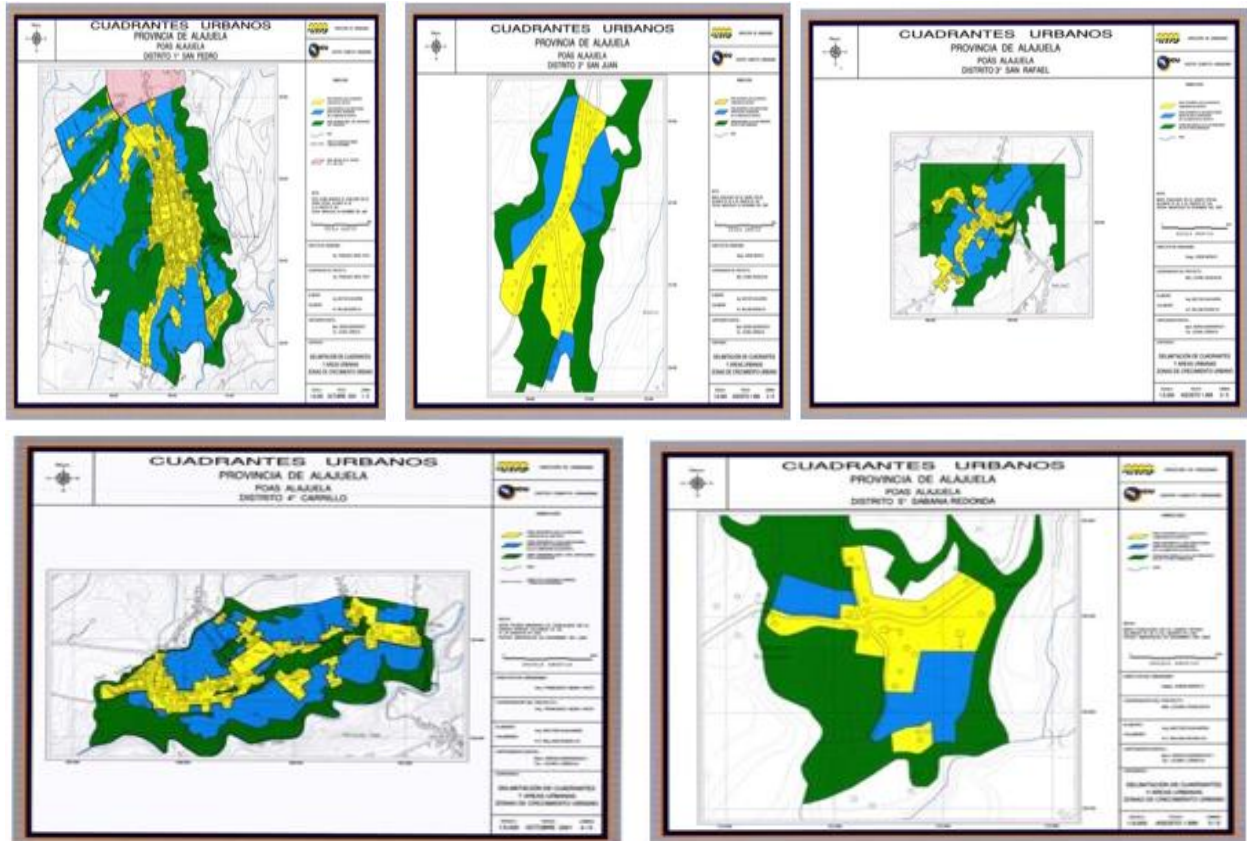
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 inscripción de planos. Incluye los siguientes artículos relevantes: * Artículo N°10, sobre el
2 certificado catastral, que es el documento expedido por el Catastro, “...mediante el cual se certifica
3 que el plano de un inmueble ha sido debidamente inscrito en esa Oficina, con la indicación de si
4 la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada. En este último caso, el
5 certificado podrá ser una reproducción de la ficha catastral.” *Artículo N°30, sobre los
6 movimientos registrales y la inscripción de planos; establece que, en todo movimiento, “...se debe
7 citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el
8 reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación
9 a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no
10 hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.” Indica, además, los procedimientos a seguir en
11 caso de contradicción o discrepancia en los linderos de fincas contiguas y con la intervención del
12 Catastro como árbitro. Finalmente, señala de manera expresa que el “...Registro suspenderá la
13 inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo
14 primero de este Artículo.” c) **Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779 de 1998:**
15 establece la incorporación de los procesos de manejo y conservación de suelos en los procesos de
16 fraccionamiento, incluyendo su inscripción catastral y registral. Son relevantes los siguientes
17 artículos: *Artículo N°7, inciso c), sobre las funciones de coordinación del Ministerio de
18 Agricultura y Ganadería con el Ministerio de Ambiente y Energía y las demás instituciones
19 competentes en materia de administración y conservación de los recursos ambientales; y
20 particularmente con el Catastro Nacional para incluir en los levantamientos catastrales los datos
21 sobre capacidad de uso del suelo. *Artículo N°13, sobre el Plan Nacional de Manejo y
22 Conservación de Suelos que comprenderá entre otras cosas (*inciso a*) la definición de los usos del
23 territorio nacional, determinando las zonas aptas para las diferentes actividades de acuerdo con los
24 factores agroecológicos y socioeconómicos de las regiones. d) **Decreto Ejecutivo N°25902-**
25 **MIVAH-MP-MINAE de 1997 Instrumentos Legales del Plan Regional Metropolitano:**
26 corresponde a la modificación de la Tercera Parte del Plan Regional de Desarrollo Urbano
27 (*Instrumentos Legales*). Establece la regulación del uso del suelo, condiciones de fraccionamiento
28 y usos permitidos para los 31 cantones que integran la GAM, incluyendo la totalidad del cantón de
29 Poás, en el tanto no cuenten con su propio plan regulador. *Artículo 1º, establece un "Área de
30 Control Urbanístico" sobre la cual se aplicarán las disposiciones del Decreto. En este artículo se



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 incluyen todos los distritos que conforman el cantón de Poás. *Artículo 2º, establece una "Zona
2 Especial de Protección" y una "Zona de Crecimiento Urbano". *Artículo 3º, indica los usos y
3 regulaciones permitidas dentro de la Zona Especial de Protección. Determina los sectores donde se
4 permitirán las urbanizaciones y las servidumbres urbanas, los sectores donde se permitirá el
5 fraccionamiento de terrenos, el fraccionamiento con fines agrícolas, los fraccionamientos y
6 servidumbres dentro de los cuadrantes urbanos. *Artículo 4º, indica usos y parámetros permitidos
7 dentro de la Zona Especial de Protección, incluyendo áreas mínimas para nuevas segregaciones
8 según su uso. *Reforma del artículo 2º sobre las Zonas Especiales de No Construcción y las Zonas
9 Especiales de Protección Forestal. d) **Reglamento General de Desarrollo Urbano en los**
10 **Cuadrantes Urbanos Habilitados por el Decreto Ejecutivo N° 25902:** jurídicamente
11 corresponde a una directriz aprobada por la Junta Directiva del INVU para la delimitación de los
12 cuadrantes urbanos r dentro de los límites de la Zona Especial de Protección de la GAM. Los mapas
13 con la delimitación de los cuadrantes fueron publicados en el Alcance N°92 a La Gaceta N°244 del
14 20 diciembre de 2000 y comprende para el caso de Poás las áreas de crecimiento para las cabeceras
15 de los distritos 1º San Pedro, 2º San Juan, 3º San Rafael, 4º Carrillos y 5º Sabana Redonda. La
16 delimitación de estos cuadrantes se muestra en las siguientes imágenes: -----





MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 e) **Decreto Ejecutivo N° 29375 MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT Reglamento a la Ley de**
2 **Uso, Manejo y Conservación de Suelos de 2000:** establece lineamientos aplicables para la
3 planificación del uso del suelo y para la regulación de procesos de fraccionamiento. *Artículo N°54, el
4 Catastro Nacional incluirá en sus mapas catastrales los mapas de uso del suelo y no autorizará
5 segregaciones o inscripciones si no se cuenta con la autorización de cambio de uso del suelo emitida por
6 el MAG y las demás instancias gubernamentales. *Artículo N°55, sobre la clasificación y zonificación
7 de los suelos agrarios en los Planes Reguladores y Reglamentos de Zonificación que elabore el INVU y
8 las municipalidades. *Artículo N°56, sobre la autorización de cambio de uso del suelo agrícola a otros
9 tipos de uso a partir de la aprobación del MAG. *Artículo N°57, en todo fraccionamiento y urbanización,
10 deberán presentarse estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la
11 contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados. f)
12 **Decreto Ejecutivo N°34331 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional de 2007:** regula aspectos
13 directamente relacionados con la presentación, revisión y aprobación de planos como parte de procesos
14 de fraccionamiento de terrenos, incluyendo las modalidades de propiedad en condominio y las
15 segregaciones en áreas especiales. *Título III, Capítulo III, sobre la calificación y examen de los planos
16 por parte de los calificadores antes de su inscripción. *Título IV, Capítulo II, sobre planos para
17 desarrollos en modalidad de condominio. *Artículo N°79, sobre los visados y la inscripción de planos.
18 *Artículo N°80, sobre la inscripción de planos en reservas o parques nacionales. *Título IV, Capítulo
19 IV, sobre los fraccionamientos, competencias, requisitos, planos, planos en proyectos de urbanización.
20 *Título IV, Capítulo IV, sobre los planos para predios con acceso de servidumbre. Este decreto fue
21 promulgado con el objetivo general de adecuarlo “a los requerimientos registrales, organizativos y
22 técnicos que permitan lograr los objetivos del Registro Inmobiliario, dentro del marco de la Ley del
23 Catastro Nacional N° 6545”. Sus objetivos específicos son además actualizar los procedimientos
24 catastrales a la luz de las nuevas técnicas de registración y a su concordancia presente y futura con el
25 Registro de la Propiedad Inmueble; establecer los lineamientos generales para la compatibilización de
26 la información del Catastro Nacional con la información del Registro de la Propiedad Inmueble; y
27 agilizar y mejorar los servicios públicos que presta el Catastro Nacional. Posteriormente, la Ley N° 8710
28 “Reforma artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional y artículos 1 y 39 de la Ley de Catastro
29 Nacional”, publicada en el Diario Oficial *La Gaceta* el 10 de marzo del 2009, fue necesaria para
30 reformar el artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional, Ley N° 5695, con el fin de crear el



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Registro Inmobiliario para que en un solo Registro y bajo una sola dirección se diera una efectiva y
2 eficiente coordinación e integración de las funciones del Catastro Nacional y el Registro Público de
3 Bienes Inmuebles, siendo el principal objetivo de dicha reforma fortalecer la seguridad inmobiliaria
4 registral. g) **Decreto Ejecutivo N°35509 Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario:**
5 publicado en La Gaceta N° 198 del 13/10/2009 y vigente a partir del 13 de octubre de 2009. Dentro de
6 las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en el Reglamento de
7 Organización del Registro Inmobiliario, tiene la potestad de emitir criterios y circulares que permitan
8 realizar las labores de presentación, calificación y registración de documentos, con el fin de atender las
9 distintas necesidades y requerimientos de los administrados. Es función del director del Registro
10 Inmobiliario, unificar los criterios de calificación y dictar, de forma general, las medidas de carácter
11 registral en las Subdirecciones que conforman este Registro, a efecto de que exista claridad en la
12 calificación de los documentos sometidos a consideración. Así lo expresa el artículo 6 del Reglamento
13 de Organización del Registro Inmobiliario: *“Artículo 6°-Línea jerárquica. El director es el superior
14 jerárquico de la Dirección del Registro Inmobiliario tanto en materia administrativa como técnica. Las
15 Subdirecciones: Registral y Catastral deberán acatar las órdenes, instrucciones y circulares y actuar
16 de conformidad con lo que disponga el director del Registro Inmobiliario. Los jefes de departamento
17 deberán acatar las órdenes e instrucciones de las respectivas subdirecciones y del director del Registro
18 Inmobiliario.”* El Registro Inmobiliario, y concretamente la Subdirección Catastral, se encuentra
19 autorizada para realizar los actos que le permite el ordenamiento jurídico en cumplimiento del Principio
20 de Legalidad que informa las actuaciones de la Administración. En ese sentido debe atenderse, dentro
21 del marco de calificación catastral, a lo dispuesto en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. h)
22 **Decreto Ejecutivo N°42316-MAG-MINAE Plan nacional de manejo y conservación de suelos para**
23 **las tierras de uso agroecológico de Costa Rica:** publicado en La Gaceta N°95 del 29/04/2020,
24 establece *“...lineamientos generales de carácter vinculante y acatamiento obligatorio en cuanto se
25 realicen o ejecuten programas o proyectos que incidan en las tierras de uso agroecológico, según el
26 artículo 11 de la Ley N° 7779 de uso, manejo y conservación de suelos.” (artículo 1°).* Resulta relevante
27 para los efectos del presente informe el artículo 3° que indica: *Artículo 3°-Ámbito de aplicación. Todos
28 los ministerios e instituciones descentralizadas y las empresas de economía mixta del Estado, así como
29 el sector privado, en sus planes, programas, proyectos y actividades, que involucren el uso del suelo,
30 deberán cumplir con las normas contenidas en el presente Plan Nacional de Uso, Manejo y*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *Conservación de Suelos. Todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas se encuentran en la*
2 *obligación de realizar las mejores prácticas de uso, manejo y conservación de suelos, conforme con las*
3 *directrices y en coordinación con el Ministerio de Agricultura y Ganadería. Este plan únicamente*
4 *establece lineamientos generales para los usos agroecológicos del suelo y no contiene elementos que*
5 *determinen el cumplimiento de las disposiciones de la Ley N°7779 y su Reglamento relacionadas con*
6 *los procesos de fraccionamiento de terrenos. i) **Reglamento para la Zonificación de las áreas de***
7 ***reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el***
8 ***cantón de Poás:** el Concejo Municipal del Cantón de Poás, en su sesión 58 celebrada el día 7 de junio*
9 *del 2011, tomó el Acuerdo N°6254-06-2011 mediante el cual se aprobó el Reglamento para la*
10 *Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas*
11 *de recarga para el Cantón de Poás”; tal reglamento fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta N°130*
12 *del 06 de julio de 2011. Para la aplicación de las diferentes regulaciones el Reglamento establece: -----*
13 **Tipos de Uso del Suelo: Urbanizado, Urbanizable, No Urbanizable -----*
14 **Tipos de Uso según la Actividad a Realizar: -----*
15 *- Uso Conforme -Uso No Conforme -----*
16 *-Uso Condicional -Uso Concurrente o Limítrofe-----*
17 **Tipos de Zona: -----*
18 *-Uso Residencial----- -Uso Mixto -----*
19 *-Uso Público Institucional - Uso Industrial -----*
20 *-Uso Recreativo y Deportivo - Uso Agropecuario -----*
21 *-Uso Protección - Uso Protección Ríos y Quebradas -----*
22 *-Uso Producción Eléctrica - Uso Protección Recurso Hídrico (naciente) -----*
23 *-Uso Protección por cercanía de falla geológica -----*
24 **Parámetros: se indican para cada zona los usos conformes, no conformes, los no conformes tolerados,*
25 *los condicionales, la densidad máxima, el área mínima de lote, espacios mínimos para estacionamientos,*
26 *pendientes máximas, estudios específicos y las disposiciones de los Planes de Contingencia I y II.*
27 **Normativa Urbanística: se aplican complementariamente la Ley de Planificación Urbana N°4240, el*
28 *Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, el Decreto Ejecutivo N°*
29 *25902, la Ley Forestal N°7575, la Ley de Aguas N°276 y la Ley de Construcciones N°833. Este*
30 *Reglamento fue modificado por medio del Acuerdo del Concejo Municipal de Poás N°562-02-2021 de*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 la Sesión Ordinaria No. 043-2021, siendo relevante lo siguiente: *Se adopta el uso de la Matriz Genérica
2 de Protección de Acuíferos. *Se mantienen las disposiciones del Reglamento para Control Nacional de
3 Fraccionamientos y Urbanizaciones. *Se mantiene invariable el Mapa de Vulnerabilidad
4 Hidrogeológica. *Se integra como referencia el Mapa de Amenazas y Peligros Naturales del Cantón de
5 Poás. Elaborado por la CNE. *Se omite el uso de los Planes de Contingencia I y II. En esta norma las
6 regulaciones para control del uso del suelo se extienden a todo el territorio cantonal y por lo tanto,
7 trascienden lo señalado en la sentencia constitucional 1923-2004 (*Zonificación de las áreas protegidas*
8 *o reservadas*), regulando la propiedad privada, creando zonas, usos permitidos y parámetros
9 urbanísticos, sin evidencia de cumplimiento del artículo 17° de la Ley N°4240. j) **Reglamento de**
10 **Construcciones del cantón de Poás:** El Concejo Municipal de Poás, en su Sesión Ordinaria No. 030-
11 2020 y mediante el Acuerdo N° 400-11- 2020, acordó la aprobación del Reglamento de Construcciones
12 de la Municipalidad, el cual establece parámetros urbanísticos que determinan el fraccionamiento de
13 terrenos, tales como la densidad, el coeficiente de uso, cobertura y cesión de áreas públicas (*para*
14 *fraccionamientos y urbanizaciones*). k) **Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad**
15 **a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico y el mapa de vulnerabilidad**
16 **hidrogeológica del cantón de Poás:** Como resultado de la Sentencia 1923-2004 fue elaborado el “*Mapa*
17 *de Vulnerabilidad Hidrogeológica del cantón de Póas*”, y la matriz correspondiente. Tales instrumentos
18 fueron aprobados por la Junta Directiva del SENARA por Acuerdo N°3303 de la Sesión Extraordinaria
19 N°239-06 del 26 de septiembre de 2006. La matriz establece una serie de criterios a considerar para la
20 regulación del uso del suelo, sin sustituir la normativa urbanística que corresponde. Los criterios se
21 agrupan en cinco categorías según la vulnerabilidad a la contaminación (*Extrema, Alta, Media, Baja,*
22 *Despreciable*) y para cuatro grupos de actividades (*Desarrollo Urbanístico, Actividad Ganadera,*
23 *Actividad Agrícola, Otras -comercio, industria, otros-*). Establece recomendaciones sobre variables
24 como densidad de población, área mínima de lotes, área de impermeabilización, niveles de toxicidad,
25 sistemas para tratamiento de aguas residuales y estudios hidrogeológicos específicos, entre otros. Para
26 su aplicación se utiliza de manera complementaria el Mapa de Vulnerabilidad, el cual delimita
27 cartográficamente las diferentes zonas según el nivel de vulnerabilidad intrínseca de los acuíferos. En
28 el caso de Poás el mapa delimita cuatro zonas (*Extrema, Alta, Media y Baja*) tal y como se muestra en
29 la imagen. -----
30 -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023



12 **1) La Matriz Genérica para Protección de Acuíferos de 2017:** establece parámetros
13 recomendados como coberturas de construcción y densidades según la condición de vulnerabilidad
14 y recarga del territorio y para tres grupos de actividades (1. Actividades urbanísticas,
15 condominales, turísticas y comercial masivo; 2. Actividades nuevas industriales y comerciales; 3.
16 Actividades agropecuarias). Su uso y vigencia para el cantón de Poás encuentra fundamento en la
17 Resolución N° 2012-08892. “POR TANTO: (.....) la "Matriz de criterios de uso del suelo según la
18 vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico en el cantón
19 Poás" es de aplicación obligatoria en todos los cantones o zonas en donde se cuente con mapas
20 de vulnerabilidad aprobados o confeccionados por el SENARA y, en todo caso, debe servir de guía
21 y orientación técnica para la elaboración de las políticas sobre el uso del suelo, mientras tales
22 cantones o zonas no cuenten con una matriz propia elaborada por el SENARA con la participación
23 de las otras instituciones que elaboraron la matriz, y que garantice el mismo o un nivel más elevado
24 de protección del recurso hídrico. Se anula lo dispuesto en los oficios números GE-557-09 de 14
25 de julio de 2009 y GE-850-09 de 21 de setiembre de 2009 en el sentido que el SENARA está
26 obligado a vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en las materias de su incumbencia,
27 por lo que resulta válida y necesaria la emisión y divulgación de matrices de criterio de uso de
28 suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos que contengan medidas de
29 protección concretas y vinculantes...” m) **El Reglamento N°6411 de Fraccionamiento y**
30 **Urbanizaciones:** instrumento técnico elaborado por el INVU para regular los procesos de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 fraccionamiento y urbanización en todo el país, con exclusión de los cantones que cuenten con su
2 propia normativa, o bien que apliquen las regulaciones del Plan Regional Metropolitano (*Plan*
3 *GAM*). Para el caso objeto de análisis y con fundamento en la jurisprudencia emanada de la Sala
4 Constitucional, no es procedente su aplicación en el Cantón de Poás (*el uso de negrita y subrayado*
5 *es nuestro*): “*En cuanto a la normativa impugnada específicamente en esta acción, "Reglamento*
6 *para el Control Nacional para el Fraccionamientos y Urbanizaciones", aprobado por la Junta*
7 *Directiva del INVU en sesión número 3391 del trece de diciembre de mil novecientos ochenta y*
8 *dos, en primer término debe indicarse que éste resulta jurídicamente válido y de aplicación*
9 *únicamente en el tanto esta normativa haya sido aprobada expresamente por la Municipalidad*
10 *mediante el procedimiento establecido al efecto en el artículo 17 de la Ley de Planificación*
11 *Urbana, y no exista un reglamento dictado por la respectiva municipalidad donde se pretenda*
12 *aplicar. El contenido de las disposiciones impugnadas -artículos II.3 y II.3.2 del citado*
13 *reglamento, ya fue definido en el Considerando I. de esta sentencia (Sala Constitucional, Sentencia*
14 *N°4205-1996).”* **6. JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL** a) Sentencia 4205-1996: esta
15 sentencia aclara el alcance de los reglamentos nacionales que regulan los procesos de
16 fraccionamiento y urbanización y principalmente su validez jurídica y su aplicación a nivel local;
17 señala las competencias subsidiarias del INVU (*Ley N°4240*) para la elaboración de reglamentos
18 de desarrollo urbano, aclarando que la aplicación de estos solo será posible a través de las
19 Municipalidades y una vez que cada una de ellas apruebe expresamente el Reglamento y cumpla
20 las disposiciones del artículo 17° de la Ley de Planificación Urbana N°4240. “*En cuanto a la*
21 *normativa impugnada específicamente en esta acción, "Reglamento para el Control Nacional para*
22 *el Fraccionamientos y Urbanizaciones", aprobado por la Junta Directiva del INVU en sesión*
23 *número 3391 del trece de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, en primer término debe*
24 *indicarse que éste resulta jurídicamente válido y de aplicación únicamente en el tanto ésta*
25 *normativa haya sido aprobada expresamente por la Municipalidad mediante el procedimiento*
26 *establecido al efecto en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, y no exista un reglamento*
27 *dictado por la respectiva municipalidad donde se pretenda aplicar. El contenido de las*
28 *disposiciones impugnadas -artículos II.3 y II.3.2 del citado reglamento, ya fue definido en el*
29 *Considerando I. de esta sentencia.”* b) Sentencia 5445-1999: esta sentencia aclara los ámbitos
30 competenciales de las municipalidades en materia de planificación de su territorio, incluyendo la



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 normativa urbanística, a la vez que señala el grado o nivel de coordinación que debe existir con los
2 otros entes del Estado (*el uso de la letra negrita es nuestro*): ***“X.- DE LA OBLIGACIÓN DE**
3 **COORDINACIÓN CON LAS INSTITUCIONES ESTATALES.... Así, las relaciones de las**
4 **municipalidades con los otros entes públicos, sólo pueden llevarse a cabo en un plano de**
5 **igualdad, que den como resultado formas pactadas de coordinación, con exclusión de cualquier**
6 **forma imperativa en detrimento de su autonomía, que permita sujetar a los entes corporativos a**
7 **un esquema de coordinación sin su voluntad o contra ella; pero que sí admite la necesaria**
8 **subordinación de estos entes al Estado y en interés de éste (a través de la "tutela administrativa"**
9 **del Estado, y específicamente, en la función de control la legalidad que a éste compete, con**
10 **potestades de vigilancia general sobre todo el sector).” ***XV.- DE LA PLANIFICACIÓN**
11 **NACIONAL. (artículo 1° LEY DE PLANIFICACIÓN NACIONAL).... Sí debe hacerse la**
12 **advertencia, de que a juicio de la Sala, únicamente es constitucional la Planificación Nacional**
13 **de Desarrollo que haya sido aprobada mediante ley, de manera que solamente pueden ser**
14 **vinculantes para los gobiernos locales, aquellas directrices que se originen en una ley, no las**
15 **originadas directamente de la Presidencia de la República, de Ministerios u organismos estatales,**
16 **y en este caso, tampoco de la antes llamada Oficina de Planificación Nacional y Política**
17 **Económica.” ***XVIII.- DE LA COORDINACIÓN EN LA PLANIFICACIÓN URBANA. ...Como se**
18 **indicó en el Considerando X de esta sentencia, en la materia de planificación urbana se debe dar**
19 **una relación de coordinación entre las diversas dependencias públicas que tienen competencia**
20 **respecto de ella, en tanto, aun cuando por disposición constitucional y legal su desarrollo y**
21 **aplicación corresponde a los gobiernos locales -según lo ha reconocido en forma reiterada la**
22 **jurisprudencia constitucional-, la misma debe ordenarse según las directrices y lineamientos**
23 **generales del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, elaborado por el Poder Ejecutivo (Dirección**
24 **de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Ministerio de Planificación**
25 **Nacional y Política Económica), aprobado por ley de la República, según quedó dicho, y a la falta**
26 **de tal requisito, por voluntaria adhesión que de él haga cada municipalidad. En este sentido, la**
27 **jurisprudencia es conteste al indicar: ...I) De conformidad con lo establecido por el artículo 169**
28 **de la Constitución Política y 15 de la Ley de la Planificación Urbana, es competencia de las**
29 **Municipalidades planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio.**
30 **Para cumplir con este objetivo las Municipalidades pueden implantar planes reguladores en los******



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *que podrán determinar -entre otros muchos aspectos (artículo 16 Ley 4240 y sus reformas) - la*
2 *zonificación del uso de la tierra para vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines*
3 *públicos y cualquier otro destino pertinente. Para implantar un plan regulador en forma total o*
4 *parcial, las Municipalidades deben seguir el procedimiento establecido en el artículo 17 ibídem"*
5 *(sentencia número 2153-93, de las nueve horas veintiún minutos del veintiuno de mayo de mil*
6 *novecientos noventa y tres)...III).- Dentro de lo que puede denominarse la organización*
7 *administrativa del urbanismo en nuestro país, la Dirección de Urbanismo adscrita al Instituto*
8 *Nacional de Vivienda y Urbanismo- y la Oficina de Planificación (hoy día Ministerio de*
9 *Planificación y Política Económica) son los órganos encargados de elaborar el Plan Nacional de*
10 *Desarrollo Urbano, a través del cual, se fijan las políticas generales sobre el crecimiento y*
11 *desarrollo de las áreas urbanas. Dicho Plan -que concretamente es elaborado por la Dirección y*
12 *propuesto por la Junta Directiva del Instituto- debe incluir estudios técnicos sobre el factor de*
13 *población con proyecciones de crecimiento a nivel nacional, regional y urbano, sobre el uso de la*
14 *tierra con planes sobre la extensión y formas de aprovechamiento de las porciones requeridas*
15 *para desarrollo urbano, el desarrollo industrial, vivienda y renovación urbana, servicios públicos*
16 *y ubicación en general de los proyectos sobre transportes, entre otros. Además, la Dirección de*
17 *Urbanismo funciona como órgano asesor de las municipalidades a los efectos de preparar, aplicar*
18 *y modificar el Plan Regulador municipal o local y sus Reglamentos antes de su adopción definitiva.*
19 ***Sin embargo, lo expuesto debe entenderse como el límite formal de los grandes lineamientos,***
20 ***normas técnicas o directrices generales conforme a las cuales deben los gobiernos locales***
21 ***elaborar sus respectivos planes reguladores y los reglamentos de desarrollo urbano***
22 ***correspondientes, pues no es posible pretender que el Plan Nacional de Desarrollo Urbano se***
23 ***elabore y ponga en práctica íntegramente por el Gobierno Central, sin la intervención directa***
24 ***de las municipalidades en esa materia. Tal situación atenta no sólo contra los más elementales***
25 ***principios de la lógica y la conveniencia, habida cuenta de que se trata de los intereses***
26 ***particulares de cada cantón de la República, sino también contra los principios constitucionales***
27 ***del régimen municipal, establecido por nuestra Carta Fundamental en los artículos 168 a 175. La***
28 ***planificación urbana, sea la elaboración y puesta en marcha de los planes reguladores, es una***
29 ***función inherente a las municipalidades con exclusión de todo otro ente público, (...)*** *En virtud
30 ***de lo anterior, es que el artículo 16 impugnado no es inconstitucional en cuanto **sujeta el contenido*****



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *de los planes reguladores al Plan Nacional de Desarrollo Urbano; y consecuentemente, los*
2 *artículos 10 incisos 1) y 2), 17 inciso 2) y 18 tampoco son contrarios a la autonomía municipal en*
3 *cuanto confieren a la Dirección de Urbanismo las atribuciones para revisar y aprobar los planes*
4 *reguladores y para examinar y visar los planes correspondientes a proyectos de urbanización o*
5 *de fraccionamiento para efectos de urbanización, previamente a su aprobación por las*
6 *municipalidades correspondientes, en tanto se entienda que esa tarea debe darse en los términos*
7 *señalados en el propio artículo 18 impugnado, sea, por motivos "legales o técnicos, cuya*
8 *vigencia sea de absoluto interés nacional o regional", de conformidad con los lineamientos*
9 *dados en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano; motivo por el cual, también debe desestimarse*
10 *la acción en relación con estas disposiciones. c) Sentencia 1923-2004: esta sentencia establece*
11 *obligaciones específicas en materia ambiental para la Municipalidad de Poás, las cuales tienen una*
12 *incidencia directa en la normativa urbanística que será aplicable dentro del Cantón.*
13 *Específicamente, se cita el punto 5 del Por Tanto (la letra negrita no es del original): 5)*
14 *Municipalidad de Poás, lo siguiente: a) elaborar y aprobar, en el plazo de 24 meses, como parte*
15 *de un eventual o futuro plan regulador, un reglamento de zonificación de las áreas protegidas*
16 *o reservadas que incluya las localizaciones cartográficas, mapas hidrogeológicos y alineamientos*
17 *de protección y vulnerabilidad de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga*
18 *de éstos existentes en el Cantón de Poás, que hayan efectuado el MINAE, el ICAA, el SENARA y*
19 *el INVU; b) incluir en el reglamento de zonificación de áreas protegidas o reservadas*
20 *restricciones o limitaciones para actividades humanas, sea urbanísticas, agropecuarias,*
21 *comerciales o industriales para evitar la eventual impermeabilización de los suelos y la*
22 *contaminación de los mantos acuíferos y, por consiguiente, de los manantiales, nacientes y pozos*
23 *del Cantón de Poás; c) abstenerse de otorgar permisos de construcción de urbanizaciones,*
24 *fraccionamientos, segregaciones, condominios o cualquier otro asentamiento urbano, industrias,*
25 *actividades agrícolas intensivas y comercios ubicados en tales áreas protegidas o de reserva; d)*
26 *otorgar permisos de construcción de industrias, urbanizaciones, fraccionamientos,*
27 *segregaciones, condominios o cualquier otro asentamiento urbano, en caso de no estar en las*
28 *áreas de reserva o protegidas, que cuenten con plantas de tratamiento y, en el caso de las casas*
29 *de habitación y otros locales, cuando sus aguas residuales y negras sean descargadas al*
30 *alcantarillado público; e) construir, en asociación con el ICAA, en el plazo de 24 meses las plantas*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *necesarias de tratamiento de las aguas residuales y negras provenientes del alcantarillado público*
2 *para no ser vertidas en las cuencas hidrográficas del Cantón; f) suspender el otorgamiento de*
3 *permisos para la construcción de industrias, urbanizaciones, fraccionamientos, segregaciones,*
4 *condominios o cualquier otro asentamiento urbano hasta tanto no sea promulgado el reglamento*
5 *de zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos*
6 *acuíferos y áreas de recarga de éstos; g) diseñar e implementar programas, en coordinación con*
7 *la iniciativa privada, para reforestar las áreas de recarga y descarga de los mantos acuíferos de*
8 *Poás con fundamento en los perímetros, alineamientos y zonificaciones que se han indicado*
9 *anteriormente. d) Sentencia 8892-2012: esta sentencia es relevante en el tanto aclara la relación*
10 *funcional de dicho instrumento dentro del sistema de planificación territorial. Específicamente, se*
11 *cita el Por Tanto (el uso de letra negrita y subrayada es nuestro): **Por tanto: Se declara***
12 *parcialmente con lugar el amparo. En consecuencia, se ordena a ... **y todas las municipalidades,***
13 *que la “**Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de***
14 *acuíferos para la protección del recurso hídrico en el cantón Poás” es de aplicación obligatoria*
15 *en todos los cantones o zonas en donde se cuente con mapas de vulnerabilidad aprobados o*
16 *confeccionados por el SENARA y, en todo caso, debe servir de guía y orientación técnica para*
17 *la elaboración de las políticas sobre el uso del suelo, mientras tales cantones o zonas no cuenten*
18 *con una matriz propia elaborada por el SENARA con la participación de las otras instituciones*
19 *que elaboraron la matriz, y que garantice el mismo aún nivel más elevado de protección del*
20 *recurso hídrico. ...” **7. JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO - ADMINISTRATIVA** a)*
21 *Sentencia 01269-2009: al analizar el sometimiento de los entes públicos a los procedimientos*
22 *establecidos el Tribunal Contencioso Administrativo se ha pronunciado como sigue: “X).-El*
23 *SOMETIMIENTO DE LOS ENTES PÚBLICOS A LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS*
24 *ESTABLECIDOS: De acuerdo con el principio de obligatoriedad de las normas jurídicas,*
25 *inclusive para la autoridad que las ha dictado, las normas sobre zonificación -y otras similares-*
26 *no son disponibles, ni siquiera para el gobierno local que las ha adoptado, a las que está sometido*
27 *en primer orden, debiendo en caso que desee modificarlas, someterse al procedimiento legalmente*
28 *establecido por la Ley de Planificación Urbana... ((Tribunal Contencioso Administrativo, Sección*
29 *III, Sentencia No 01269 – 2009).” b) Sentencia 00070-2017: esta sentencia aclara los alcances de*
30 *la Matriz de Vulnerabilidad Hidrogeológica en el contexto de la regulación del uso del suelo a nivel*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 local. Para tales efectos se citan los siguientes contenidos de la Sentencia (*el uso de letra negrita y*
2 *subrayada es nuestro*): **Se infiere que la supuesta invasión de competencias del Senara en materia*
3 *de planificación urbana por incluir en la matriz los componentes de cobertura y densidad, más*
4 *bien corresponden a una lectura incorrecta y extrapolada que hace la parte actora del voto*
5 *N°2012-8892, donde se dispuso la aplicación genérica de la matriz para el resto de los cantones*
6 *del país.... Es necesario subrayar dos aspectos básicos que refuerzan la improcedencia del*
7 *argumento: en primer lugar, el acuerdo N°3303 del año 2006 dictado por la Junta Directiva del*
8 *Senara, únicamente comunica a la Municipalidad de Poás, Ministerio de Ambiente y Energía,*
9 *Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Ministerio de Salud, Secretaria Técnica*
10 *Nacional Ambiental y al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la aprobación de matriz de*
11 *"Criterios de Uso de Suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la*
12 *protección del recurso hídrico para el cantón de Poás", pero no ordena la aplicación*
13 *generalizada para el resto del país, ya que esa orden emanó directamente de la Sala Constitucional*
14 *en el voto N°2012- 8892. (...). De manera que no es posible deducir del texto del acuerdo N°3303*
15 *y sus alcances, el supuesto conflicto de competencia que reclama la parte actora. En segundo*
16 *lugar, este Tribunal no comparte la interpretación del voto N°2012-8892 que hace la parte actora,*
17 *acerca del contenido y naturaleza de la matriz del Senara. Dicho brevemente, **de la simple lectura***
18 *del voto N°2012-8892 queda claro que no se le concede a la matriz la misma naturaleza jurídica*
19 *de un plan regulador ni de cualquier otra regulación de planificación urbana ni las sustituye.*
20 *Como se ha mencionado arriba, lo propio fue enunciado por la Sala Constitucional en el fallo que*
21 *se cuestiona por quienes demandan, y no por el SENARA. Se extrae del aludido voto la referencia*
22 *directa de la matriz como herramienta técnica con el siguiente hecho probado del recurso de*
23 *amparo: "(...) a. En cumplimiento a lo ordenado en la sentencia número 2004-01923 de las 14:55*
24 *horas del 25 de febrero de 2004, funcionarios de la Municipalidad de Poás, Ministerio del*
25 *Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, Instituto Costarricense de Acueductos y*
26 *Alcantarillados, Ministerio de Salud, Ministerio de Agricultura y Ganadería, Instituto de Vivienda*
27 *y Urbanismo, y Servicio Nacional de Aguas Subterráneas de Riego y Avenamiento trabajaron*
28 *durante más de seis meses en la elaboración de herramientas tendentes a la protección de los*
29 *recursos hídricos del cantón, entre ellas la "Matriz de criterios de uso de suelo según la*
30 *vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico" (hecho*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 incontrovertido). (...)” (Énfasis suplido). En el mismo sentido, también indicó la Sala
2 Constitucional en el tan citado voto 2012-8892 que “(...) la elaboración de matrices de uso de
3 suelo según la vulnerabilidad a la contaminación del manto acuífero constituye un instrumento
4 imprescindible para la protección de dicho bien demanial (...)”. **En suma, si bien la matriz del**
5 **Senara contiene -entre otros aspectos- los componentes de cobertura y densidad, se trata de una**
6 **herramienta técnica-científica para el apoyo de la función protectora del recurso hídrico, pero**
7 **no se ubica dentro de la escala de la norma jurídica ni por encima de una norma vigente, aunque**
8 **la integre cuando del análisis de su aplicación a casos concretos se trate. Tampoco en el**
9 **mencionado voto se le conceden nuevas competencias al Senara ni se le faculta para otorgar o**
10 **denegar los permisos de uso de suelo y/o construcción....** c) Sentencia 2379-F-S1-2020: esta
11 sentencia de la Sala Primera ratifica lo relacionado con el uso de las matrices de vulnerabilidad
12 hidrogeológica y su relación con la normativa urbanística (la letra negrita no es del original): **Es*
13 *fácil de comprender con la lectura del voto de la Sala Constitucional, que **la matriz no tiene el***
14 ***carácter de un instrumento jurídico de planificación urbana ni de norma jurídica, por el***
15 *contrario, corresponde a una herramienta técnicacientífica para obtener el fin público deseado y*
16 *por eso, es mutable para adaptarse a los constantes avances científicos.” *En el sub examine, la*
17 *Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para*
18 *la protección del recurso hídrico para el cantón Poás resultó de la labor conjunta de dicha entidad*
19 *así como de técnicos del SENARA, Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, el*
20 *Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Ministerio de Salud, el Ministerio de*
21 *Agricultura y Ganadería, y el Instituto de Vivienda y Urbanismo; es decir, en aplicación plena del*
22 *mandato constitucional de cooperación interinstitucional ya expuesto. *Por consiguiente, **toda***
23 ***modificación a tal matriz, incluso para adecuar su aplicación en otro cantón, requiere de un***
24 ***nuevo estudio conjunto entre tales entidades y la corporación municipal del caso; mientras eso***
25 *no se dé, se tiene que aplicar la matriz de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación*
26 *de acuíferos diseñada con motivo de la protección del recurso hídrico en el cantón Poás. Es decir,*
27 *no es constitucionalmente admisible la inaplicación de una "matriz de criterios de uso del suelo*
28 *según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos” por decisión unilateral ni de la Junta*
29 *Directiva del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas de Riego y Avenamiento ni de las*
30 *Autoridades Superiores de las entidades supra citadas, toda vez que se irrespeta la mecánica*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *utilizada para la elaboración de dicho instrumento técnico (caracterizada por el proceso*
2 *participativo de varias instituciones) y se vulnera el principio constitucional indubio pro natura*
3 *así como los derechos constitucionales a la vida, salud y un ambiente sano y ecológicamente*
4 *equilibrado; menos aun cuando no se cuente con un instrumento superior que autorice esa*
5 *desaplicación, pues el perjuicio que la ausencia del instrumento técnico puede causar sería*
6 *irreversible.”* **8. JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA** Se consideran en este dictamen los
7 criterios emitidos por la Procuraduría General de la República (PGR) por medio de diferentes
8 dictámenes, todos los cuales constituyen jurisprudencia administrativa necesaria para el análisis
9 integral del caso: a) Dictamen C-235-1986: solicitado por la Dirección de Catastro Nacional sobre
10 distintas disposiciones en materia de fraccionamiento y urbanización. Se citan las conclusiones
11 más relevantes: **Dentro de las funciones de control que le corresponden a la Dirección de*
12 *Urbanismo, conforme el inciso 4) del artículo 7º está la de: "Examinar y visar, en forma ineludible,*
13 *los planos correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de*
14 *urbanización, previamente a su aprobación municipal". *En las hipótesis de "urbanización" y de*
15 *"fraccionamiento para efectos de urbanización", los planos correspondientes deben tener el visado*
16 *de la Dirección de Urbanismo y posteriormente la aprobación municipal, de suerte que, quien*
17 *autoriza la apertura tanto de calles como de servicios lo es el Instituto Nacional de Vivienda y*
18 *Urbanismo a través de la indicada Dirección previamente al visado del plano respectivo por la*
19 *Corporación Municipal, el cual se negaría si no cuenta con el permiso del INVU al tenor de lo*
20 *dispuesto en el artículo 36 inciso b) de la Ley indicada. *Dispone el artículo 33 de la Ley de*
21 *Planificación Urbana lo que sigue: "Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados*
22 *en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado*
23 *antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las*
24 *porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto*
25 *de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que*
26 *expresa dicho plano. Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en*
27 *los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre*
28 *la preexistencia del plano visado". Sin género de duda la disposición legal transcrita se refiere al*
29 *fraccionamiento simple y no para efectos de urbanización, en donde no se da la apertura de calles*
30 *pues éstas existen. Siendo ello así, al otorgar la Municipalidad el visado del plano respectivo*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *lógica y necesariamente está admitiendo la existencia de la vía pública, pues de lo contrario*
2 *entráremos en los conceptos de urbanización y fraccionamiento para efectos de urbanización. **
3 *“...resulta claro que en los casos en que se presenten al Catastro nacional planos de urbanización*
4 *o de fraccionamiento para efectos de urbanización y los mismos no cuenten con el respectivo*
5 *visado de la Dirección de Urbanismo ni de la Municipalidad, dicha dependencia no los inscribirá*
6 *al no cumplirse con la citada exigencia reglamentaria y no ajustarse a las disposiciones de la Ley*
7 *de Planificación Urbana en su artículo 10 inciso 2), 36 inciso b) y 38 inciso a).” b) Dictamen C-*
8 *240-2000: aclara condiciones específicas de segregaciones y visado según las disposiciones del*
9 *Decreto Ejecutivo N° 25902. *Las municipalidades no pueden otorgar los respectivos visados a*
10 *planos para fraccionamiento en áreas sujetas a control cuando no cuenten con el permiso del caso,*
11 *si se trata de lotes con fines urbanísticos. El permiso del caso es, precisamente, el visado de la*
12 *Dirección de Urbanismo, tal y como lo ha dicho este Órgano Asesor en dictamen C-235-86 de 18*
13 *de setiembre de 1986. *Sólo es posible el fraccionamiento frente a caminos públicos cuya*
14 *existencia sea previa a la promulgación del GAM, y siempre y cuando los lotes cuenten con los*
15 *servicios básicos y se deje el derecho de vía reglamentario. *Con la excepción de los caminos del*
16 *área de expansión de los poblados, es decir, un radio de doscientos metros medido a partir de la*
17 *terminación del cuadrante urbano, no se permitirá el fraccionamiento en caminos públicos que no*
18 *cuenten con los servicios básicos, aunque la existencia de estos sea posterior a la promulgación del*
19 *GAM. *Frente a servidumbres o caminos privados es posible fraccionar terrenos cuya cabida no*
20 *sea menor a siete mil metros cuadrados y siempre que los inmuebles resultantes sean para fines*
21 *agrícolas. *Si se trata de fraccionamientos de lotes ubicados en la zona de protección especial*
22 *según lo que establece el artículo 2 del citado Decreto, la Municipalidad de San Isidro de Heredia*
23 *sólo puede visar aquellos planos de los que se encuentren frente a caminos públicos cuya existencia*
24 *sea posterior a la promulgación del GAM y cuenten con los servicios básicos y se deje el derecho*
25 *de vía reglamentario, con la excepción de aquellos caminos que se encuentren dentro del área de*
26 *expansión de los poblados. Si los lotes no se encuentran frente a caminos públicos, sino frente a*
27 *servidumbres o caminos privados, la Municipalidad sólo puede visar aquellos planos de lotes que,*
28 *para fines agrícolas, tengan una cabida superior a los siete mil metros cuadrados. *El Reglamento*
29 *para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones adoptado por el INVU, también establece*
30 *otra excepción en relación con el visado municipal. Así, el artículo II.1.1. de dicho Reglamento*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 exime del mismo a los lotes resultantes de un fraccionamiento que midan más de cinco hectáreas,
2 su uso sea agropecuario y consten así en el plano respectivo. *El funcionario municipal que otorgue
3 un visado a un plano con fines de fraccionamiento en contravención a los dispuesto en la normativa
4 citada, puede incurrir en responsabilidad penal. El artículo 37 de la Ley de Planificación Urbana
5 remite, en cuanto a la pena, no al tipo, al artículo 372 del Código Penal y de Policía de 22 de agosto
6 de 1941, vigente al promulgarse la Ley de Planificación Urbana, pero ya derogado por el Código
7 Penal actualmente vigente. La conducta punible la tipifica el numeral 37 de la Ley de Planificación
8 Urbana, artículo que establece que "*El funcionario municipal que autorice o responda por el visado*
9 *de un plano, con violación evidente de los reglamentos de desarrollo urbano, se hace acreedor a*
10 *la pena que establece el artículo 372 del Código Penal.*"(2) Pero, al estar derogado el artículo al
11 cual remitía el artículo 37 de la Ley de Panificación Urbana, en cuanto a la pena la conducta así
12 tipificada carece de sanción. c) Dictamen C-020-2009: sobre la sujeción, cuando corresponda, al
13 Plan Regional Metropolitano y la ausencia de discrecionalidad en la aplicación de sus
14 disposiciones. *Conforme el Transitorio II LPU, en el caso de los Gobiernos Municipales,
15 comprendidos dentro la GAM los mismos se encuentran sujetos al Plan Regional Metropolitano;
16 esto en el tanto, dichas Municipalidades no aprueben y pongan en vigencia sus propios Planes
17 Reguladores. *La única forma en que un Gobierno Local ubicado en el GAM puede desaplicar el
18 Plan Regulador de la GAM, es aprobando su respectivo Plan Regulador Local. Esto conlleva a
19 entender que la Municipalidad que no hubiese aprobado su Plan Regulador, carece de la potestad
20 legal para suspender la aplicación del Plan Regulador de la GAM. *El numeral 38 de la Ley N°4240
21 prevé causales al amparo de las cuales, la Administración Local se encuentra autorizada para
22 denegar un permiso para urbanizar terrenos. *Las Municipalidades carecen del poder para denegar
23 un permiso de edificación, a contrapelo de los planes de ordenamiento territorial y las normas
24 técnicas de construcción, o de establecer una moratoria general de los permisos constructivos. En
25 todo caso, debe advertirse que las causales bajo las cuales, una Municipalidad puede denegar un
26 permiso de construcción, se encuentran previstas en el artículo 58° de la Ley de Planificación
27 Urbana. d) Dictamen C-333-2014: aclara que el visado representa el ajuste o conformidad con el
28 marco legal, así como el cumplimiento de requisitos; que el visado sumado a la inscripción implica
29 la habilitación del plano; que el visado municipal y el que cita el artículo 81 de la Ley de Catastro
30 son el mismo y único; y que el visado constituye un trámite previo al trámite de catastro. Se cita la



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 conclusión del dictamen: **De la lectura de los artículos 79 y 81 del Reglamento a la Ley de*
2 *Catastro Nacional se desprende que el visado municipal referido en dichos numerales es el mismo*
3 *visado a que aluden los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana; por lo que no se está*
4 *creando con dicho Reglamento un visado para efectos catastrales exclusivamente, en tanto la*
5 *finalidad de los planos que se catastren para fraccionamientos es para su uso posterior en la*
6 *inscripción respectiva ante el Registro de la Propiedad Inmueble. e) Dictámenes C-242-2014, C-*
7 *014-2013, C-019-2014, C-046-2014 y C-154-2014: que aclaran la formación académica que debe*
8 *tener el profesional que otorgue el visado municipal de planos. Se cita la conclusión del dictamen:*
9 **Con fundamento en los razonamientos expuestos, este Órgano Consultivo reitera que el*
10 *funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía,*
11 *que disponen los artículos 33 y 34 de la LPU, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura*
12 *o de la topografía, debidamente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de*
13 *Costa Rica. Consecuentemente, no podría permitirse que la labor de visado la realice un*
14 *funcionario que no cumpla con los requisitos mencionados, incluido el Alcalde Municipal. f)*
15 *Dictamen C-282-2016: analiza la inaplicabilidad del silencio administrativo positivo en trámites*
16 *de visado. Se citan las conclusiones relevantes del dictamen: *No puede exigirse que las*
17 *aprobaciones de planos de urbanizaciones, fraccionamientos con fines de urbanización y*
18 *condominios otorgadas en virtud del texto anterior del Reglamento para el Trámite de Revisión de*
19 *Planos para la Construcción, deban ajustarse a las reformas realizadas por el Decreto Ejecutivo*
20 *N°38441. En caso de que se trate de una aprobación que se haya hecho violentando alguna norma*
21 *vigente en el momento de su emisión, el acto administrativo tendría vicios de nulidad que puedan*
22 *declararse judicial o administrativamente, respetando los plazos de caducidad correspondientes y*
23 *los procedimientos establecidos al efecto. *Se reconsidera lo dispuesto en los dictámenes Nos. C-*
24 *220-2004 de 5 de julio de 2004, C-279-2007 de 21 de agosto de 2007 y C-141-2008 de 5 de mayo*
25 *de 2008, únicamente en lo que tiene que ver con la aplicación del silencio positivo en materia*
26 *urbanística, considerando, por el contrario, que dicha figura no aplica para las licencias,*
27 *aprobaciones, visados y permisos que se otorguen en el ejercicio de competencias de control y*
28 *fiscalización urbanística. Consecuentemente, en lo que tiene que ver con lo consultado, no podría*
29 *un Decreto Ejecutivo disponer la aplicación del silencio positivo en materia urbanística, lo cual, no*
30 *obstante, debe ser declarado judicialmente. *El criterio de la Procuraduría fue que pese a lo*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 dispuesto en el artículo 10 de dicho Decreto, es legalmente obligatorio el visado y aprobación del
2 INVU, ICAA, Ministerio de Salud y Cuerpo de Bomberos de los planos de urbanizaciones,
3 fraccionamientos con fines de urbanización y condominios. La normativa legal que citada en el
4 Dictamen No. C-219-2013 –para determinar que el visado de dichas instituciones es obligatorio–
5 se encuentra vigente. *Según los artículos 10° y 38° de la Ley de Planificación Urbana N°4240,
6 309° de la Ley General de Salud N°5395, 21° de la Ley Constitutiva del ICAA N°2726, 3° de la
7 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N°7933 y 14° 15° de la Ley del Benemérito Cuerpo
8 de Bomberos de Costa Rica N°8228, requieren el visado previo de los planos de urbanizaciones,
9 fraccionamientos con fines de urbanización y condominios, por parte del INVU, ICAA, Ministerio
10 de Salud y Cuerpo de Bomberos. g) Dictamen C-206-2017: aclara que para el caso de
11 urbanizaciones o fraccionamientos urbanísticos el visado del INVU es previo al visado municipal;
12 que debe contarse con acuerdo del Concejo Municipal para el visado de proyectos urbanísticos. Se
13 complementa en estos aspectos con el Dictamen C-235-1999. *La Ley 4240 otorga la competencia
14 a la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para examinar y visar
15 los planos de fraccionamientos con fines urbanísticos, en forma previa a su aprobación municipal.
16 *El Concejo Municipal debe verificar la conformidad de los fraccionamientos con fines
17 urbanísticos con la normativa y los planos constructivos aprobados, con el apoyo del criterio
18 técnico del ingeniero municipal. *El Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y
19 Urbanizaciones del INVU, artículo II.2.1, establece como principio general que todas las parcelas
20 resultantes de un fraccionamiento tengan acceso directo a vía pública. Y, sólo en casos calificados
21 cuando por la ubicación o dimensión del terreno se demuestre que es imposible fraccionar con
22 acceso adecuado a vías públicas existentes, el INVU y los municipios podrán admitir la subdivisión
23 de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumplan los requisitos al efecto. *Las
24 urbanizaciones también requieren los visados del Instituto Costarricense de Acueductos y
25 Alcantarillados, el Ministerio de Salud y el Cuerpo de Bomberos. h) Dictamen C-131-2018: aclara
26 que el visado no está sujeto a pago de timbres, tributos o impuestos. *Bajo tales antecedentes y en
27 aplicación del principio interpretativo de que ley posterior prevalece sobre ley anterior, cabría
28 concluir ante la clara antinomia existente entre los artículos 34° y 36° de la Ley de Planificación
29 Urbana, que la disposición aplicable es la contenida en el primero de ellos (34°), por provenir de
30 una ley con fecha de promulgación posterior a la de la Ley de Planificación Urbana; es decir, que



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 el párrafo final del artículo 36° habría sido tácitamente reformado por la modificación hecha al 34
2 del mismo cuerpo legal. *El visado de planos para efectos de fraccionamientos de terrenos o
3 inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico no se encuentra
4 sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o
5 servicios que debieren las partes. i) Dictamen C-034-2021: “...se concluye que no es procedente
6 que los gobiernos locales emitan ni publiquen los Reglamentos de Desarrollo Urbano sin contar
7 con un plan regulador aprobado y vigente.” **9. ANÁLISIS TÉCNICO - JURÍDICO** El estudio
8 del marco legal y de la jurisprudencia relacionada con los procesos de urbanización,
9 fraccionamiento y visado de planos permite derivar un análisis que por su amplitud se desarrolla
10 por temas a continuación: a) **Sobre los conceptos de fraccionamiento, urbanización y las**
11 **competencias asociadas**: conforme con lo establecido por la Ley N°4240, ambos conceptos se
12 relacionan con la división de un predio para vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar
13 en forma separada, las parcelas resultantes. La misma norma determina que todo proceso de
14 urbanización constituye un fraccionamiento, mas no todo proceso de fraccionamiento constituye
15 una urbanización; y en ambos casos su ejecución estará asociada a las variables de acceso,
16 amanzanamiento, lotificación, cesión de área pública y normas técnicas para construcción de
17 elementos como calles, aceras y cañerías (*Ley N°4240 artículo 32*). El Fraccionamiento debe
18 entenderse como la división de un predio con el fin de utilizar de forma separada las parcelas
19 resultantes incluyendo el resto de la finca originalmente fraccionada; este proceso de
20 fraccionamiento tiene dos modalidades esenciales que son el fraccionamiento simple y el
21 fraccionamiento complejo. El **Fraccionamiento Simple** corresponde a la división de parcelas que
22 ya han sido previamente urbanizadas, es decir, que cuentan con accesos, parques y facilidades
23 comunales producto de un desarrollo urbanístico previo, tal y como lo concibe la Ley N° 4240,
24 artículo 40. Dicho de otra manera, el fraccionamiento simple no requiere de un proceso de
25 habilitación urbana (*apertura de calles y provisión de servicios*) para el uso y disfrute de las
26 parcelas resultantes ya que precisamente dicha habilitación urbana ha sido previa y los fundos
27 cuentan ya con accesos y áreas verdes producto de un desarrollo urbanístico anterior. Es
28 precisamente esta condición la que determina que los fraccionamientos simples no están en la
29 obligación de ceder áreas públicas para parques y facilidades comunales, ya que correctamente se
30 presume la pre-existencia de estas áreas. A diferencia del anterior, el **Fraccionamiento Complejo**



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 es el que se ejecuta por primera vez y que requiere la habilitación de los fundos para fines urbanos,
2 entendido esto como la apertura y provisión de calles, áreas verdes, facilidades comunales y
3 servicios públicos necesarios para su uso y disfrute. Este concepto de fraccionamiento complejo
4 corresponde a los procesos conocidos como de **Urbanización**, el cual es definido en la Ley de
5 Planificación Urbana N°4240 como "...*el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines*
6 *urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.*" El elemento esencial que
7 diferencia al fraccionamiento simple del fraccionamiento complejo y urbanización lo constituye la
8 apertura de calles y la provisión de provisión áreas verdes, facilidades comunales y servicios
9 públicos. Asimismo, para su aplicación en el nivel local, resulta esencial que la Municipalidad
10 tenga debidamente identificadas las zonas previamente urbanizadas y que cuenten con toda la
11 provisión de accesos (*calles*), servicios, áreas verdes y áreas comunes, ya que la mera existencia
12 de frentes a calle pública no implica la existencia de todos los elementos que conlleva el proceso
13 de habilitación urbanística. En cuanto a las **competencias** asociadas a ambos procesos, debe
14 señalarse que son las **municipalidades** las que puntualizan o establecen las condiciones bajo las
15 cuales podrán ser autorizados, tal y como lo indica el artículo 32 de la Ley N°4240, estableciendo
16 para tales efectos los requerimientos de acceso a vía pública, lotificación, amanzanamiento,
17 provisión de servicios y cesión de áreas para uso público. Asimismo, señalando los procesos de
18 consulta a la que deberán someterse los proyectos (*de fraccionamiento o urbanización*) en
19 **diferentes organismos competentes** para determinar o bien verificar el cumplimiento de normas
20 y/o especificaciones mínimas para construcción de calles y pavimentos, aceras, infraestructura y
21 redes para abastecimiento de agua potable, para el drenaje pluvial y sanitario, para el
22 abastecimiento de energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público. Asimismo, debe
23 señalarse de manera específica que en el caso de los proyectos de urbanización o de
24 fraccionamiento para efectos de urbanización (*fraccionamiento complejo*) la Ley N°4240 en su
25 artículo 7° indica como una función de la Dirección de Urbanismo del INVU "*Examinar y visar,*
26 *en forma ineludible, los planos correspondientes, previamente a su aprobación municipal*". Esto
27 implica que los planos correspondientes y que sean sometidos a aprobación municipal deberán
28 contar con el visado de la Dirección de Urbanismo y de no contar con el visado y aprobación previa
29 del INVU, la municipalidad negará la aprobación del proyecto. Las urbanizaciones también
30 requieren los visados del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Ministerio de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Salud y el Cuerpo de Bomberos. Finalmente, el Concejo Municipal debe verificar la conformidad
2 de los fraccionamientos con fines urbanísticos con la normativa y los planos constructivos
3 aprobados, con el apoyo del criterio técnico del ingeniero municipal. b) **Sobre el visado de planos:**
4 el procedimiento para visar planos constituye un elemento indispensable para la aprobación de
5 proyectos de fraccionamiento en todas sus tipologías o variantes. La labor del visado es realizada
6 por la **municipalidad** correspondiente según la ubicación del predio a fraccionar, siendo
7 elementales la indicación en el plano de la situación y la cabida de las porciones resultantes del
8 fraccionamiento propuesto (*Ley N°4240, artículo 33*). El visado corresponde a una corresponde a
9 una “...*autorización administrativa para proceder a la respectiva segregación. (...) Por medio del*
10 *visado, la municipalidad respectiva comprueba que, de conformidad con el plano catastrado, la*
11 *segregación o fraccionamiento que se pretende, cumple con los requerimientos establecidos por*
12 *la normativa urbanística, y autoriza lo que constituye el ejercicio de un atributo del dominio, esto*
13 *es, la facultad de enajenación que ostentan los titulares del derecho de propiedad privada cuando*
14 *lo ejercen plenamente...*” (*PGR, C-282-2016*) El visado municipal puede realizarse sobre planos
15 o croquis sin necesidad de que los mismos hayan sido catastrados y corresponde a un trámite que
16 no está sujeto al pago de timbres o tributos y dado que el artículo ambos conceptos se relacionan
17 con la división de un predio para vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma
18 separada, las parcelas resultantes. El funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los
19 planos de agrimensura y topografía debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la
20 topografía, debidamente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa
21 Rica. Consecuentemente, no podría permitirse que la labor de visado la realice un funcionario que
22 no cumpla con los requisitos mencionados, incluido el Alcalde Municipal, tal y como lo ha aclarado
23 de manera reiterada la PGR (*dictámenes C-242-2014, C-014-2013, C-019-2014, C-046-2014 y C-*
24 *154-2014*) En el caso de los proyectos de urbanización o de fraccionamientos con fines
25 urbanísticos, es necesaria la revisión y aprobación de la **Dirección de Urbanismo** del INVU de
26 previo al visado municipal. La revisión del INVU y la posterior revisión municipal, deberán
27 comprender tanto la verificación de los requisitos correspondientes establecidos por la legislación
28 y los reglamentos, como la inexistencia de las condiciones que determinen la negación del visado
29 municipal o del permiso para urbanizar terrenos (*artículos 36° y 38° Ley N°4240*). Entre los
30 requisitos que deberán cumplirse para el visado se incluye el criterio que deberá emitir el



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 **Ministerio de Agricultura y Ganadería** (*Decreto Ejecutivo N° 29375*) cuando se trate de tierras
2 de uso agrícola; éste no corresponde a la autorización de uso del suelo o a la certificación de uso
3 del suelo que es de competencia municipal, sino al aval técnico que da la institución ante un
4 escenario en el cual se modificará el uso agrícola de un predio. Debe señalarse que no se cuenta
5 con todos los elementos técnico – jurídicos de referencia para la aplicación de este proceso y que
6 son descritos en el artículo 56° del Decreto (“...deberá de contarse con la aprobación del MAG,
7 quien atendiendo a los Planes Nacionales y Planes de Área, así como a las regulaciones
8 establecidas por SETENA, y los criterios establecidos por los Comités de Uso, Manejo y
9 Conservación de Suelos por Áreas, determinará su procedencia o no considerando su valor
10 agronómico...”). En consecuencia, para cumplir por el fondo las disposiciones de esta Ley
11 resultará para procesos de fraccionamiento y urbanización lo que señala el artículo 57 del Decreto:
12 *Artículo 57.-En todo fraccionamiento y urbanización, deberán presentarse estudios de uso, manejo*
13 *y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión,*
14 *sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados. Una vez ejecutado el proceso de*
15 *visado de planos, podrá proseguirse con los procedimientos de catastro e inscripción de planos en*
16 **el Registro Público**, conforme con las disposiciones de la Ley de Catastro Nacional N°654 y su
17 Reglamento. Para tales efectos debe tenerse claro que en los casos en que se presenten al Catastro
18 Nacional planos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización y los mismos
19 no cuenten con el respectivo visado de la Dirección de Urbanismo ni de la Municipalidad, dicha
20 dependencia no los inscribirá al no cumplirse con la citada exigencia reglamentaria y no ajustarse
21 a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana en su artículo 10 inciso 2), 36 inciso b) y 38
22 inciso a). Es importante aclarar que el visado municipal y el que cita el artículo 81 de la Ley de
23 Catastro son el mismo y único, tal y como lo ha aclarado la PGR en el Dictamen C-3332014 al
24 indicar que “...De la lectura de los artículos 79 y 81 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional
25 se desprende que el visado municipal referido en dichos numerales es el mismo visado a que aluden
26 los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana; por lo que no se está creando con dicho
27 Reglamento un visado para efectos catastrales exclusivamente, en tanto la finalidad de los planos
28 que se catastren para fraccionamientos es para su uso posterior en la inscripción respectiva ante
29 el Registro de la Propiedad Inmueble.” c) **Sobre la normativa urbanística aplicable en el cantón**
30 **de Poás:** al no contar con Plan Regulador Cantonal y debido a su ubicación dentro de los límites



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 de la Gran Área Metropolitana, la normativa urbanística aplicable y que regula el uso del suelo en
2 el cantón de Poás corresponde al **Plan Regional Metropolitano**, por medio de sus instrumentos
3 legales establecidos en el **Decreto Ejecutivo N°25902-MIVAH-MPMINAE**. Según el mapa de
4 Zonificación que es parte integral del Plan GAM, el territorio cantonal de Poás se divide en tres
5 grandes zonas que son la Zona de Crecimiento Urbano (*incluyendo los cuadrantes urbanos*), la
6 Zona Especial de Protección y la Zona del Parque Nacional. De esta manera, la localización
7 geográfica de los predios en una o varias de estas zonas determinará condiciones particulares tanto
8 para la definición del uso del suelo como para la identificación de las condiciones para fraccionar
9 (*cabida o área mínima permitida para las porciones resultantes, principalmente*). Asimismo,
10 determinará la posibilidad de urbanizar terrenos, siempre y cuando se ubique dentro de los límites
11 de la zona de crecimiento urbano incluyendo los cuadrantes en cada una de las cabeceras de distrito.
12 La aplicación del Decreto Ejecutivo N° 25902 deberá complementarse con la aplicación del
13 **Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales,**
14 **nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás** de Julio 2011 y ratificado
15 por medio del Acuerdo del Concejo Municipal de Poás N°56202-2021 de la Sesión Ordinaria No.
16 043-2021. Si bien este Reglamento no constituye normativa urbanística, ni corresponde a un Plan
17 Regulador, ni tiene la jerarquía normativa para modificar el Plan GAM (*La única forma en que un*
18 *Gobierno Local ubicado en el GAM puede desaplicar el Plan Regulador de la GAM, es aprobando*
19 *su respectivo Plan Regulador Local. Dictamen C-020-2009 PGR*) la Sentencia de la Sala
20 Constitucional 1923-2004 determina su validez en lo que corresponde a la delimitación y
21 protección de **manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga acuífera** existentes
22 en el Cantón de Poás y conforme con las disposiciones de la Ley de Aguas N°276 y la Ley Forestal
23 N°7575 para estas áreas. Sobre este particular es válido acotar el análisis específico que ha
24 realizado la Dirección de Urbanismo del INVU por solicitud de la Municipalidad de Poás y que
25 consta en el oficio DU-UAC-354-2020 del 30 de octubre del 2020: “...*En atención a lo anterior,*
26 *se comunica lo siguiente: 1. En primera instancia, se indica que no se ha encontrado evidencia*
27 *dentro de los archivos y bases de datos del Departamento de Urbanismo del INVU, en relación*
28 *con gestión de trámite a solicitud de la Municipalidad de Poás, para la aprobación del Reglamento*
29 *para la Zonificación de las Áreas de Reserva y Protección de los Manantiales, Nacientes, Mantos*
30 *Acuíferos y Áreas de Recarga para el Cantón de Poás, correspondiente al debido proceso*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, para el implantar un plan
2 regulador o algunas de sus partes, en este caso, un reglamento de zonificación: “Artículo 17.
3 Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que
4 lo intenta: 1-Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación
5 adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las
6 observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El
7 señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles; 2-Obtener la
8 aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina
9 o difiera del que aquella hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo
10 13; 3-Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y 4-Publicar en “La Gaceta”
11 el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles
12 las correspondientes regulaciones. Igualmente, serán observados los requisitos anteriores cuando
13 se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de
14 sus reglamentos.” Más adelante en el desarrollo del análisis el INVU indica (las negritas son del
15 original): “10. No se omite manifestar que, dado la especificidad de la situación del Cantón de
16 Poás, se debe dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Matriz de Criterios de Uso
17 del Suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso
18 Hídrico en el Cantón de Poás; la Reforma Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área
19 Metropolitana, Decreto Ejecutivo N°25902 y el Decreto Ejecutivo N°38334, que aprueba el Plan
20 GAM 2013-2030 Actualización del Plan Regional de la Gran Área Metropolitana. **Conclusión:**
21 El Departamento de Urbanismo del INVU informa que en estricto apego a lo dispuesto en el
22 artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, el “Reglamento para la Zonificación de las Áreas
23 de Reserva y Protección de los Manantiales, Nacientes, Mantos Acuíferos y Áreas de Recarga para
24 el Cantón de Poás” **no cumplió con el debido proceso para su implementación**, ya que no fue
25 promulgado dentro del marco legal de un plan regulador y, por tanto, **no procede su aplicación**
26 **en el cantón de Poás**. Por lo anterior se solicita realizar las **acciones necesarias para cesar la**
27 **aplicación de Reglamento** supra citado, y **comunicar a este Departamento en un plazo**
28 **preventorio de 10 días hábiles**, en cumplimiento de las competencias que nos confiere el artículo
29 7, inciso 4 de la Ley de Planificación Urbana: “Artículo 7. Créase la Dirección de Urbanismo,
30 adscrita al Departamento de Urbanismo del Instituto, encargada de: (...) 4. Ejercer vigilancia y



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *autoridad para el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en esta*
2 *ley y en los reglamentos de desarrollo urbano.” No se omite manifestar lo que señala la*
3 *Constitución Política, en su Artículo 129, establece: “Las leyes son obligatorias y surten efectos*
4 *desde el día que ellas designen; a falta de este requisito, diez días después de su publicación en el*
5 *Diario Oficial. Nadie puede alegar ignorancia de la ley salvo en los casos que la misma autorice.*
6 *No tiene eficacia la renuncia de las leyes en general, ni la especial de las de interés público. Los*
7 *actos y convenios contra las leyes prohibitivas serán nulos, si las mismas leyes no disponen otra*
8 *cosa. La ley no queda abrogada ni derogada sino por otra posterior; contra su observancia no*
9 *podrá alegarse desuso, costumbre ni práctica en contrario. Por vía de referéndum, el pueblo podrá*
10 *abrogarla o derogarla, de conformidad con el artículo 105 de esta Constitución.” En otras*
11 *palabras, nuestra Constitución Política establece que la ignorancia de las normas no excusa su*
12 *incumplimiento, mandato que tiene su origen en el derecho romano siglos atrás. Por tal razón,*
13 *tanto funcionarios municipales como ediles, que ocupan cargos de relevancia a nivel municipal,*
14 *deben conocer si las normas fueron aprobadas en cumplimiento de las leyes aplicables, ya que,*
15 *pueden generar posibles demandas contra el gobierno local, por desconocimiento de la normativa*
16 *sobre desarrollo urbano vigente.” Como complemento de lo anterior, debe señalarse que el*
17 **Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes,**
18 **mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás guarda relación directa con la **Matriz****
19 **de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la**
20 **protección del recurso hídrico en el cantón Poás y con la **Matriz Genérica de Protección de****
21 **Acuíferos (aprobadas por SENARA).** Si bien estas matrices no constituyen normativa urbanística
22 ni sustituyen a los planes reguladores (*ni al Plan GAM*) y más bien son guía y orientación técnica
23 para la elaboración de las políticas sobre el uso del suelo, tal y como lo ha aclarado la Sala
24 Constitucional mediante la Sentencia 8892-2012 y el Tribunal Contencioso Administrativo en la
25 Sentencia 0070-2017, por lo cual resultarán aplicables las disposiciones técnicas de la matriz
26 vigente (*Matriz Genérica de Protección de Acuíferos*) no para la definición de usos del suelo sino
27 para la solicitud de diseños o sistemas que garanticen la protección de las aguas. Sobre este
28 particular también se ha pronunciado el INVU por medio del oficio DU-328-11-2020 del 24 de
29 noviembre de 2020 donde indica: “Sin embargo, el “Reglamento para la Zonificación de las Áreas
30 de Reserva y Protección de los Manantiales, Nacientes, Mantos Acuíferos y Áreas de Recarga para



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *el cantón de Poás”, debe responder a lo ordenado por la Sala Constitucional en Voto No 1923-*
2 *04, situación especial que reiteramos debe respetarse y acatarse, por lo que dispuso dicho*
3 *gobierno local al emitir un reglamento para aplicar lo establecido en el Voto mencionado supra.*
4 *Por lo tanto, importante indicar que dicho Reglamento debe encontrarse en total concordancia*
5 *con lo que indica dicho Voto, sin que dentro del mismo se regulen aspectos ajenos a lo manifestado*
6 *en la orden Constitucional.” También, para el caso específico de Poás debe señalarse la existencia*
7 *de un Reglamento de Construcciones aprobado por el Concejo Municipal en su Sesión Ordinaria*
8 *Nº 0302020 mediante el Acuerdo Nº 400-11- 2020. o consta en la información analizada el*
9 *cumplimiento de las disposiciones de la Ley Nº4240 (artículo 17) para su aplicación, o bien el*
10 *cumplimiento de este proceso para la adopción del Reglamento de Construcciones aprobado por el*
11 *INVU en el año 2018. Finalmente, para el caso de los terrenos privados localizados dentro de los*
12 *límites del Parque Nacional, que no hayan sido expropiados, que no formen parte del Patrimonio*
13 *Natural del Estado y que no hayan sido sometidos voluntariamente por su propietario al régimen*
14 *forestal, serán aplicables las disposiciones de uso que se relacionan con labores de investigación,*
15 *capacitación, ecoturismo y actividades necesarias para el aprovechamiento de agua para consumo*
16 *humano, en concordancia con lo establecido por la Ley Forestal Nº7575. Los terrenos localizados*
17 *dentro del Parque Nacional y que ya formen parte del Patrimonio Natural del Estado, serán*
18 *regulados por las disposiciones que establezcan el MINAE y el SINAC por medio del Plan de*
19 *Manejo del Parque Nacional. d) **Sobre el Reglamento Nº6411 de Fraccionamiento y***
20 ***Urbanizaciones y la naturaleza jurídica de los reglamentos emitidos por el INVU:** Sobre este*
21 *tema es amplio el análisis realizado por la Procuraduría General de la República en el Dictamen C-*
22 *066-2002 que da respuesta a la consulta realizada por la Presidencia Ejecutiva del INVU: “Los*
23 *reglamentos de planificación urbana tienen como objeto posibilitar la ejecución del plan*
24 *regulador urbano de la localidad. Constituyen en ese sentido, un ordenamiento especial (la*
25 *regulación de lo urbanístico) y territorial (rigen para la Municipalidad que los emite). Si se tratase*
26 *de ubicar dichos reglamentos en una clasificación usual de los reglamentos, habría gran dificultad*
27 *para hacerlo. 1-. En cuanto a la naturaleza de reglamento ejecutivo. Si bien la Ley prevé la*
28 *existencia de los reglamentos de urbanismo, su objetivo no es completar la ley, concretizar sus*
29 *alcances, precisar o interpretar su contenido, sino que, como parte del Plan regulador de la*
30 *localidad, los reglamentos establezcan la ordenación urbanística aplicable a un determinado*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 territorio. Lo que unido a criterios formales veda la posibilidad de considerarlos reglamentos
2 ejecutivos. En efecto, como se verá de seguido, la potestad reglamentaria ejecutiva corresponde
3 exclusivamente al Poder Ejecutivo. Asimismo, debe observarse que la Ley de Planificación
4 Urbana, al prever la emisión de reglamentos por parte de las Municipalidades y, subsidiariamente,
5 del INVU no consagra una potestad reglamentaria ejecutiva. Y como lo que está en discusión es
6 el Reglamento emitido por el INVU, cabe recordar que, si bien el Transitorio II de esta Ley le
7 reconoce una potestad reglamentaria, ésta no se refiere a la potestad de reglamentar la ley, sino
8 a aquélla de emitir, en forma subsidiaria, los reglamentos que se prevén en el artículo 21. Sea los
9 reglamentos de zonificación para uso de la tierra, el de fraccionamiento y urbanización, el Mapa
10 Oficial, el de renovación urbana y el de construcciones, entre otros. Esos reglamentos a que hace
11 referencia la Ley de Planificación Urbana integran el Plan Regulador en materia urbanística y
12 carecen todos de la naturaleza de reglamento ejecutivo. Su objetivo no es, reiteramos, precisar,
13 complementar e integrar una disposición legal, sino normar, dentro del proceso de planificación
14 urbana, la utilización del suelo en el cantón de que se trate, estableciendo limitaciones sobre ese
15 uso y la construcción en áreas urbanas. En igual forma, cuando la Ley de Creación del INVU
16 previó originalmente la función de reglamentación en esta materia, se refirió a los reglamentos
17 necesarios para desarrollar y ejecutar los planes reguladores de los diversos centros urbanos; no
18 a la reglamentación de la ley, lo que se desprende del artículo 5 de la ley "Art. 5: El Instituto
19 tendrá las siguientes atribuciones esenciales: a) Preparar planos reguladores para todos los
20 conglomerados urbanos de la nación que a juicio de la Institución lo ameriten, y redactar los
21 reglamentos necesarios para su aplicación, la que se hará efectiva a través de las Corporaciones
22 Municipales, previa la aprobación de una ley general de planeamiento de ciudades". 2-. En cuanto
23 a los reglamentos autónomos. Estos reglamentos tampoco pueden ser considerados reglamentos
24 autónomos de organización o de servicio: no se trata, efectivamente, de normar los aspectos
25 organizativos o funcionales de la Corporación ni tampoco la prestación de un servicio público
26 suministrado por la Municipalidad. Y ello aún cuando dichos reglamentos se funden en un criterio
27 de autonormación: son emitidos por un ente que goza de autonomía para determinar la utilización
28 del suelo y debido al principio de competencia, la materia solo puede ser normada por este tipo
29 de reglamentos. Por el contrario, **estos reglamentos son disposiciones generales** que afectan la
30 actividad urbanística no sólo de los habitantes del Cantón de que se trate, sino también de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 cualquier propietario del cantón o interesado en construir allí. Son expresión de los intereses
2 locales, sin perjuicio de la necesaria conciliación con los intereses generales. Más concretamente,
3 los reglamentos urbanísticos son expresión de la planificación urbana. Ahora bien, en el ejercicio
4 de esa potestad reglamentaria, la Municipalidad debe respetar los principios que puedan derivarse
5 de la Ley de Planificación Urbana, así como lo que en la materia establezca la Ley de
6 Construcciones. En ese sentido, el Reglamento de Construcciones no puede disponer en contra de
7 la Ley de Construcciones. Simplemente el principio de jerarquía normativa lo impide. Tampoco
8 puede constituirse en una norma de ejecución de la citada Ley de Construcciones, puesto que no
9 es un reglamento ejecutivo de ella. (...) C-. **EL INVU NO ES COMPETENTE PARA EMITIR**
10 **REGLAMENTOS EJECUTIVOS** La pretensión del INVU de reglamentar lo dispuesto por la Ley
11 a través de un reglamento que, en su criterio, complementa la Ley y sea ejecutivo de ésta, no se
12 conforma, empero, con lo dispuesto en los artículos 140, inciso 3 y 18 de la Constitución Política.
13 De dichos artículos se concluye que la potestad reglamentaria de las leyes corresponde en forma
14 exclusiva al Poder Ejecutivo. Esa potestad no ha sido atribuida al Instituto Nacional de Vivienda
15 por ninguna de las leyes reguladoras de la materia. 1-. Corresponde en forma exclusiva al Poder
16 Ejecutivo el reglamentar las leyes Conforme las normas indicadas, la potestad de reglamentar las
17 leyes es exclusiva del Poder Ejecutivo. Esa exclusividad de competencia ha sido puesta de relieve
18 por la jurisprudencia constitucional, que al respecto ha afirmado: "Como puede advertirse, la Sala
19 ha sido consistente en sostener el principio esencial de la potestad reglamentaria de las leyes, en
20 manos del Poder Ejecutivo y desde esta perspectiva resultarían contrarios a la Constitución
21 Política, no sólo el artículo 31 de la Ley de Enriquecimiento Ilícito de los Servidores Públicos, N.
22 6872 de 17 de junio de 1983, en cuanto confiere a la Contraloría General de la República la
23 facultad de reglamentar dicha ley, sino también, y por conexidad y conforme al artículo 89 de la
24 Ley de esta Jurisdicción, todo el Reglamento sobre la materia emitido por la Contraloría General
25 de la República el 8 de octubre de 1983 y publicado en La Gaceta N. 198 del 20 de octubre de ese
26 mismo año, por ser contrarios al principio de separatividad de funciones del Estado contenido en
27 el artículo 9 y el principio de la potestad reglamentaria ejecutiva del artículo 140, inciso 3) ambos
28 constitucionales..." Sala Constitucional, N. 2934-93 de 15:27 hrs. del 22 de junio de 1993. "Como
29 tesis de principio, puede afirmarse que la potestad reglamentaria, esa competencia que se le asigna
30 al Poder Ejecutivo de desarrollar la ley (reglamento ejecutivo) no es un poder-deber en sí mismo,



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *puesto que dependerá del contenido de la propia ley, el que aquél se vea obligado a desarrollar*
2 *alguno de sus principios, pues corresponde al Ejecutivo aplicar o velar porque la ley se aplique,*
3 *en tanto sea necesario para ello decidirá su reglamentación. El decir, la reglamentación se otorga*
4 *al Ejecutivo como un instrumento que facilita el ejercicio de administrar". Sala Constitucional, N.*
5 *1463-90 de 14:30 hrs. de 30 de octubre de 1990. Conforme lo expuesto, cabe afirmar, como*
6 *principio, que la existencia de un reglamento ejecutivo de la Ley de Planificación Urbana o de*
7 *Construcciones, emitido por un órgano o ente distinto del Poder Ejecutivo resultaría contrario a*
8 *la Constitución Política y como tal, absolutamente nulo. 2-. La Ley de Planificación Urbana no*
9 *atribuye potestad reglamentaria ejecutiva a ningún ente. El Instituto Nacional de Vivienda y*
10 *Urbanismo carece de la potestad de ejecutar las leyes, sea la propia de su creación (N°1788 de 24*
11 *de agosto de 1954), sea la de Planificación Urbana o la de Construcciones. Potestad que*
12 *corresponde, por el contrario, al Poder Ejecutivo y que no podía ser confiada -como en efecto, no*
13 *lo ha sido- por ninguna ley a ese ente autónomo ni tampoco a ninguna Municipalidad. En ese*
14 *sentido, no es posible imputar a ninguna de esas normas legales el reconocimiento de una*
15 *potestad reglamentaria ejecutiva en favor del INVU y, por ende, la violación al Texto*
16 *Fundamental. (Dictamen N° C-06294 de 25 de abril de 1994) (En ese mismo sentido puede*
17 *consultarse el dictamen C178-99 del 3 de setiembre de 1999) (Lo resaltado no es del original).*
18 *Además, dicha potestad reglamentaria, al igual que la de hacer los planes reguladores, es*
19 *subsidiaria; o sea, si la Municipalidad de la zona no ha confeccionado el plan regulador o emitido*
20 *reglamentos al respecto, el INVU está facultado para hacerlo; sin embargo, en el momento en que*
21 *la municipalidad realice el reglamento o el plan regulador, éste prevalecerá sobre lo efectuado*
22 *por el INVU." Sendos y contundentes pronunciamientos de la Procuraduría General de la*
23 *República establecen que la naturaleza jurídica del Reglamento de Fraccionamiento y*
24 *Urbanización, como así también de los otros cuatro reglamentos del Plan Regulador, cuando son*
25 *elaborados por el INVU, son normas reglamentarias de tipo especial para la planificación y control*
26 *del desarrollo urbano. Resulta de particular interés el Dictamen de la PGR 066-2002 del*
27 *04/03/2002 dirigido al Presidente del INVU (Dictamen vinculante), el cual establece que la facultad*
28 *reglamentaria del INVU para la Planificación urbana y los Planes reguladores es subsidiaria; que*
29 *dichos reglamentos son "disposiciones generales que afectan la actividad urbanística no sólo de*
30 *los habitantes del Cantón de que se trate, sino también de cualquier propietario del cantón o*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *interesado en construir allí*”; y que “*el INVU no es competente para emitir reglamentos*
2 *ejecutivos*” ni tampoco reglamentos autónomos de organización o de servicios. En otras palabras,
3 dentro de la jerarquía normativa del artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública estos
4 denominados “*reglamentos*” del INVU emitidos subsidiariamente se ubican en el escalón inferior
5 más bajo de todo el ordenamiento jurídico costarricense, a saber, en el inciso f) del artículo 6: “*f)*
6 *Las demás normas subordinadas a los reglamentos, centrales y descentralizadas.*” Así, al tener
7 clara la jerarquía normativa de los reglamentos que emite el INVU, es claro que los decretos
8 ejecutivos N° 35509 y N°34331 tienen una jerarquía superior, tal y como lo indica el oficio DRI-
9 01-761-2020 emitido por el Director del Registro Inmobiliario: *Marco jurídico.- Como ciudadanos*
10 *y como institución, tenemos un gran interés en la existencia de una planificación adecuada del*
11 *territorio nacional y por ende manifestamos nuestra satisfacción a la iniciativa y esfuerzo del*
12 *INVU en procura de mejorar y resguardar la planificación urbana de nuestro país; sin embargo,*
13 *no pueden aplicarse normas que no son concordantes con nuestro Reglamento a la Ley de Catastro*
14 *Nacional, No. 6545, y que por el contrario son de menor jerarquía, es por ello, que nuestra*
15 *principal observación fue que ese Reglamento debía tener el rango de Decreto Ejecutivo y que de*
16 *no ser de esa forma, debía plantearse la reforma parcial al Reglamento a la Ley de Catastro*
17 *Nacional. Como Institución, somos respetuosos de las competencias conferidas por ley o por*
18 *reglamento, no dudamos de la importancia que tiene el Instituto Nacional de Vivienda y*
19 *Urbanismo como ente rector en materia urbanística, pero tampoco podemos dejar de lado las*
20 *competencias conferidas que constitucionalmente tienen los Gobiernos locales, para administrar*
21 *y controlar su territorio y que recogen los artículos 79, 81 y 85 del Reglamento a la Ley de*
22 *Catastro. El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones descansa parte de la competencia*
23 *de aprobación de planos de agrimensura en la Dirección de Urbanismo, no obstante, nuestro*
24 *Reglamento remite esa competencia en forma total a los gobiernos locales, es por ello por lo que*
25 *era y es obligatorio modificar parcialmente el reglamento catastral. En este contexto, debe*
26 *señalarse que las fuentes de Derecho son actos o hechos que generan normas jurídicas. En la*
27 *práctica, dichas fuentes son muy variadas, por lo cual resulta fundamental el principio de jerarquía*
28 *normativa, es decir, que las normas se agrupan de acuerdo con un orden jerárquico de prioridades.*
29 *La Procuraduría General de la República ha señalado que en Costa Rica: “el ordenamiento jurídico*
30 *administrativo costarricense es una unidad estructural dinámica en la que coexisten y se articulan*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *una serie de distintas fuentes del Derecho (Procuraduría General de la República, Dictamen N°*
2 *104 del 11/05/2015).” Respecto al principio de jerarquía normativa, es el único principio de*
3 *interpretación de normas que es, en sí mismo, una norma jurídica que se extrae de la Constitución*
4 *Política, y está establecido en el Código Civil, la Ley de Jurisdicción Constitucional y en la Ley*
5 *General de la Administración Pública: “Este principio se encuentra recogido en el ordenamiento*
6 *jurídico costarricense en los artículos 7 y 10, e implícitamente, en los artículos 121 y 140, incisos*
7 *3) y 18) de la Constitución Política, en los artículos 1 y 2 del Código Civil, en el artículo 1 de la*
8 *Ley de la Jurisdicción Constitucional y en el artículo 6 de la Ley General de la Administración*
9 *Pública (Procuraduría General de la República, Dictamen N° 150 del 27/05/2003).” En particular,*
10 *nos interesa destacar el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública, el cual*
11 *expresamente señala: “Artículo 6°.- 1. La jerarquía de las fuentes del ordenamiento jurídico*
12 *administrativo se sujetará al siguiente orden: a) La Constitución Política; b) Los tratados*
13 *internacionales y las normas de la Comunidad Centroamericana; c) Las leyes y los demás actos*
14 *con valor de ley; d) Los decretos del Poder Ejecutivo que reglamentan las leyes, los de los otros*
15 *Supremos Poderes en la materia de su competencia; e) ¡Los demás reglamentos del Poder*
16 *Ejecutivo, los estatutos y los reglamentos de los entes descentralizados; y f) Las demás normas*
17 *subordinadas a los reglamentos, centrales y descentralizadas. 2-Los reglamentos autónomos del*
18 *Poder Ejecutivo y los de los entes descentralizados están subordinados entre sí dentro de sus*
19 *respectivos campos de vigencia. 3-En lo no dispuesto expresamente, los reglamentos estarán*
20 *sujetos a las reglas y principios que regulan los actos administrativos”. Así las cosas, la jerarquía*
21 *normativa supone tanto aspectos formales como materiales, en la medida en que por un lado la*
22 *norma debe entrar al mundo jurídico de acuerdo con la forma prescrita por otras normas de*
23 *jerarquía superior, y, por otra parte, su contenido deberá estar en conformidad con las normas*
24 *superiores, no pudiendo modificarlas o contradecirlas. En otras palabras, la relación entre esas*
25 *diversas fuentes se ordena alrededor del principio de la jerarquía normativa, según el cual se*
26 *determina un orden riguroso y prevalente de aplicación; es decir, se trata de determinar la*
27 *naturaleza jurídica de una fuente para ubicarla dentro de la jerarquía normativa del artículo 6 y*
28 *determinar cuál es la superior o la inferior. Dado que la escala jerárquica supone que unas normas*
29 *están en relación de superioridad respecto de otras y que estas están subordinadas a las superiores,*
30 *la lógica consecuencia es que las normas de la fuente inferior no pueden modificar ni sustituir a las*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 de la fuente superior y deben ser conforme a ellas; la inferioridad de una norma con respecto a otra
2 consiste en la menor fuerza de su poder normativo, que se manifiesta en la incapacidad de
3 establecer una regulación que se oponga a lo dispuesto en una norma jerárquicamente superior;
4 así, por ejemplo: **La Constitución se impone frente a la ley y al resto de las normas del*
5 *ordenamiento; * la ley es superior a un reglamento; *el reglamento es superior a una disposición*
6 *general como puede ser una directriz; por tanto, en aplicación del principio jerárquico, cuando*
7 *hay contradicción entre lo que establece una directriz y lo que establece un reglamento se aplica*
8 *el reglamento.* En cuanto a la solución de contradicciones entre normas de distinto rango, es
9 unánimemente admitido que el Derecho no puede estar compuesto de normas jurídicas
10 incompatibles, es decir, si en los procesos de aplicación jurídica son detectadas dos normas que
11 atribuyen al mismo supuesto de hecho dos soluciones normativas incompatibles e insalvables, una
12 de las dos debe ser eliminada para restaurar la coherencia del sistema. El principio de jerarquización
13 normativa establece una regla general muy simple: como en el ordenamiento jurídico existen unas
14 normas que son superiores a otras, **la norma inferior siempre debe ser conforme a la superior**
15 **y, en caso de conflicto, se debe desaplicar la de inferior rango.** Lo anterior supone, una relación
16 de subordinación, según la cual las normas de fuente inferior no pueden modificar ni sustituir a las
17 de la superior jerarquía. De esta manera **el operador jurídico está en el deber de optar siempre**
18 **por la norma de mayor rango cuando hay contradicciones entre normas que regulan un**
19 **mismo supuesto de hecho.** Existe entonces antinomia normativa cuando un mismo supuesto de
20 hecho es regulado por dos normas jurídicas de forma contradictoria. Los efectos de ambas
21 disposiciones se excluyen entre sí, resultando imposible jurídicamente la aplicación de ambas, con
22 permanencia de los efectos de cada una de ellas. Por consiguiente, una debe eliminar la aplicación
23 de la otra. Es este uno de los supuestos en que una norma vigente no puede producir sus efectos,
24 aplicándose a un determinado caso: *“Si las consecuencias jurídicas se excluyen mutuamente, sólo*
25 *una de las dos normas jurídicas puede conseguir aplicación. Pues no tendría sentido que el orden*
26 *jurídico quisiera mandar al mismo tiempo A y no A. Por tanto, en tales casos se tiene que decidir*
27 *cuál de las dos normas jurídicas prevalece sobre la otra...” K, LARENZ: Metodología de la Ciencia*
28 *del Derecho, Ariel, Barcelona, 1980, p. 260.* Precisamente el Reglamento a la Ley de Catastro
29 Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331J del 29 de noviembre del 2007, ocupa, dentro de dicha
30 jerarquía de normas, el rango descrito en el inciso 1, “d)” del artículo 6 (*Decreto del Poder*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *Ejecutivo que reglamenta las leyes)* mientras que el llamado “*Reglamento de Fraccionamiento y*
2 *Urbanizaciones del INVU*” al ser aprobado solamente por su Junta Directiva, tiene el rango de una
3 directriz, pues así lo estableció la Procuraduría General de la República en su Dictamen 066-2002
4 del 04/03/2002, dirigido al Presidente del INVU y, por tanto, se ubica en el inciso 1, “f)” del
5 artículo 6. Tal como afirma el director del Registro Inmobiliario MSc. Mauricio Soley Pérez en su
6 CIRCULAR DRI-037-2020 del 02 de diciembre de 2020, sobre “*Aplicabilidad del Reglamento de*
7 *Fraccionamiento y Urbanizaciones*”, en la mesa de trabajo de la cual formaron parte, los
8 representantes del Registro Inmobiliario estos dejaron claro “*la imposibilidad de aplicar el nuevo*
9 *Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, sino se modificaban los artículos 33, 34, 71,*
10 *79, 81, 85 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331-J del 29*
11 *de noviembre del 2007, modificación que a la fecha aún no se ha realizado.*” El fundamento
12 jurídico de esta observación es que uno de los límites fundamentales de la potestad reglamentaria
13 es precisamente el principio de jerarquía normativa expresado en el artículo 6 de la Ley General de
14 la Administración Pública. En consecuencia, el “*Reglamento de Fraccionamiento y*
15 *Urbanizaciones del INVU*” es una norma de rango netamente inferior al Reglamento a la Ley de
16 Catastro Nacional y, por tanto, jurídicamente debe obedecer y ser conforme a sus disposiciones,
17 no pudiendo contrariarlas; obsérvese el “*Por Tanto*” del oficio supracitado: “**POR TANTO:**
18 **PRIMERO:** *Los señores Registradores realizarán la calificación de los planos de agrimensura de*
19 *conformidad con lo dispuesto en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo*
20 *No. 34331-J del 29 de noviembre del 2007 sin tomar en consideración las normas que provienen*
21 *del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. (...) SEGUNDO: Se aplicará la Ley de*
22 *Planificación Urbana en todo el territorio nacional, sin importar el área a segregarse y la naturaleza*
23 *del inmueble, de forma tal, que a cualquier fraccionamiento de inmueble se le deberá solicitar*
24 *visado municipal.*” Así las cosas, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU
25 resultó contrario al ordenamiento jurídico y queda desaplicado. Por todo lo anterior, de acuerdo
26 con el oficio DRI-01-761-2020, del 15 de diciembre del 2020, firmado por el director del Registro
27 Inmobiliario en respuesta a una consulta del Diputado Heriberto Abarca, se reitera que: “*La*
28 *calificación de los planos de agrimensura se está realizando de conformidad con lo dispuesto en*
29 *el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331-J del 29 de noviembre*
30 *del 2007 sin tomar en consideración las normas que provienen del Reglamento de*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *Fraccionamiento y Urbanizaciones.*” Si se analiza además el contexto de los antecedentes del
2 Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, puede señalarse que los
3 reglamentos anteriores aprobados por la Junta Directiva del INVU en los años 1969, 1973 y 1982,
4 constituyeron instrumentos técnicos desarrollados por el mismo INVU en ejercicio de las
5 competencias que le otorgan las leyes N°1788 y N°4240; los mismos fueron distribuidos y
6 aportados a las Municipalidades como reglamentos modelo para que éstas los adoptarán
7 formalmente antes de proceder a su aplicación, todo lo cual corresponde también al ejercicio de
8 sus competencias establecidas en el artículo 169 Constitucional, en la Ley N°4240 y en la Ley
9 N°7794. Este concurso de competencias resulta fundamental para la validez jurídica y la aplicación
10 vinculante de las normas emitidas por el INVU, tal y como lo indicó la Sala Constitucional en la
11 Sentencia 4205-96. Puede observarse que la norma objeto de análisis en esta Sentencia corresponde
12 al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, el cual guarda la
13 misma naturaleza jurídica que el Reglamento N°6411 de 2019. Lo anterior a su vez explica el
14 alcance del artículo 5, inciso a) de la Ley Orgánica del INVU al señalar sobre la aplicación de los
15 reglamentos que “...se hará efectiva a través de las Corporaciones Municipales...” Dentro de este
16 contexto, la titularidad primaria en materia de planificación urbana corresponde a las
17 Municipalidades según lo dispuesto en el artículo 169 de la Constitución Política, de la Ley N°7794
18 Código Municipal y de la propia Ley de Planificación Urbana N°4240. Sobre este particular ha
19 señalado la Sala Constitucional (*Sentencia 4205-96*): “...De manera que es a los municipios a
20 quienes corresponde asumir la planificación urbana local por medio de la promulgación de los
21 respectivos reglamentos -planes reguladores-, y haciendo efectiva la normativa que al efecto dicte
22 el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo como institución encargada de la planificación
23 urbana a nivel nacional.” Como complemento de lo anterior, se desprenden claramente del texto
24 de la Ley N°4240 seis elementos fundamentales: Implantar el plan regulador o alguna de sus partes
25 (*cualquiera de los cinco reglamentos de desarrollo urbano*) es competencia exclusiva de la
26 **Municipalidad**, a través del acuerdo del Concejo Municipal. * La necesidad de ejecutar una
27 Audiencia Pública radica en asegurar la participación efectiva de los ciudadanos destinatarios de
28 las normas urbanísticas a través de la oportunidad de expresar sus consideraciones sobre la
29 propuesta del Plan Regulador y de que estas sean debidamente respondidas por el Gobierno
30 Municipal, con lo cual se asegura el cumplimiento del principio democrático y de participación



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 ciudadana en la planificación urbana. *La aprobación de la Dirección de Urbanismo del INVU
2 está circunscrita únicamente a verificar la conformidad del Plan Regulador Cantonal con los
3 lineamientos urbanísticos regionales y nacionales, con mandato legal implícito de parte del INVU
4 de abstenerse de intervenir en las disposiciones específicas del Plan Regulador Cantonal. *La
5 adopción formal del Plan Regulador por parte de la Municipalidad, una vez cumplidos los pasos 1)
6 y 2) del artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, se realiza a través de Acuerdo Municipal
7 aprobado por mayoría absoluta de votos. *La publicación en La Gaceta es un requisito de certeza
8 jurídica para los administrados de establecer la fecha a partir de la cual el Plan Regulador se hará
9 exigible. *Tal y como lo prevé el inciso 2, el procedimiento es aplicable aún en el caso de que el
10 proyecto (*el plan regulador o cualquiera de sus reglamentos*) sea originado en la Dirección de
11 Urbanismo, en cuyo caso el único requisito que se obvia es la aprobación de dicha Dirección. A
12 pesar de la claridad de las normas y del análisis realizado por la Sala Constitucional, el Reglamento
13 de Fraccionamiento y Urbanización N°6411 elaborado por el INVU no cumplió con este proceso
14 y se limitó a la aplicación literal del Transitorio II de la Ley N°4240, es decir, al margen de la
15 interpretación dada por la Sala Constitucional en la Sentencia Relevante N° 4205-96. Esta omisión
16 da como resultado un Reglamento que no ha alcanzado la validez jurídica ni de aplicación al no
17 haber cumplido con las disposiciones del artículo 17 de la Ley N 8° 4240. Tal condición guarda
18 relación directa con las obligaciones de coordinación entre instituciones del Estado y de
19 coordinación para la planificación urbana que han sido establecidas por la vía del análisis
20 constitucional en la Sentencia 5445-99: ***“X.- DE LA OBLIGACIÓN DE COORDINACIÓN CON***
21 ***LAS INSTITUCIONES ESTATALES.... Así, las relaciones de las municipalidades con los otros***
22 ***entes públicos, sólo pueden llevarse a cabo en un plano de igualdad, que den como resultado***
23 ***formas pactadas de coordinación, con exclusión de cualquier forma imperativa en detrimento***
24 ***de su autonomía, que permita sujetar a los entes corporativos a un esquema de coordinación sin***
25 ***su voluntad o contra ella; pero que sí admite la necesaria subordinación de estos entes al Estado***
26 ***y en interés de éste (a través de la "tutela administrativa" del Estado, y específicamente, en la***
27 ***función de control la legalidad que a éste compete, con potestades de vigilancia general sobre todo***
28 ***el sector).” “XV.- DE LA PLANIFICACIÓN NACIONAL. (artículo 1° LEY DE PLANIFICACIÓN***
29 ***NACIONAL).... Sí debe hacerse la advertencia, de que, a juicio de la Sala, únicamente es***
30 ***constitucional la Planificación Nacional de Desarrollo que haya sido aprobada mediante ley, de***



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *manera que solamente pueden ser vinculantes para los gobiernos locales, aquellas directrices que*
2 *se originen en una ley, no las originadas directamente de la Presidencia de la República, de*
3 *Ministerios u organismos estatales, y en este caso, tampoco de la antes llamada Oficina de*
4 *Planificación Nacional y Política Económica.” “XVIII.- DE LA COORDINACIÓN EN LA*
5 *PLANIFICACIÓN URBANA. ...Como se indicó en el Considerando X de esta sentencia, en la*
6 *materia de planificación urbana se debe dar una relación de coordinación entre las diversas*
7 *dependencias públicas que tienen competencia respecto de ella, en tanto, aún cuando por*
8 *disposición constitucional y legal su desarrollo y aplicación corresponde a los gobiernos locales*
9 *-según lo ha reconocido en forma reiterada la jurisprudencia constitucional-, la misma debe*
10 *ordenarse según las directrices y lineamientos generales del Plan Nacional de Desarrollo Urbano,*
11 *elaborado por el Poder Ejecutivo (Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y*
12 *Urbanismo y el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica), aprobado por ley de*
13 *la República, Este Principio de Coordinación se constituye en uno de los rectores de la organización*
14 *administrativa, siendo que mediar coordinación entre todos los entes y órganos públicos al ejercer*
15 *sus competencias y prestar los servicios que el ordenamiento jurídico les ha asignado, asegura la*
16 *eficiencia y eficacia administrativa; por lo tanto, es un principio constitucional que permea el entero*
17 *ordenamiento jurídico administrativo y obliga a todos los entes públicos. El Principio de*
18 *Coordinación implica para su logro y concreción el establecimiento de niveles o canales fluidos y*
19 *permanentes de información entre los entes públicos, todo lo cual se puede lograr a través de*
20 *reuniones, informes o la creación de instancias formales de coordinación. Así, para desarrollar de*
21 *forma racional y ordenada la labor de elaboración de este Reglamento, de naturaleza*
22 *eminentemente técnica, el INVU, en apego a lo establecido por orden constitucional, legal y*
23 *también por sentido común, debió instaurar una Comisión Técnica INVU-Municipalidades para su*
24 *elaboración. Así lo ha ordenado la Sala Constitucional: “La coordinación administrativa tiene por*
25 *propósito evitar las duplicidades y omisiones en el ejercicio de las funciones administrativas de*
26 *cada ente público, esto es, que sean desempeñadas de forma racional y ordenada; y se logra a*
27 *través del establecimiento de niveles o canales fluidos y permanentes de información entre los*
28 *entes públicos, todo lo cual se puede lograr a través de reuniones, informes o la creación de*
29 *instancias formales de coordinación (Sala Constitucional, Sentencia N° 2020014678, de las nueve*
30 *horas quince minutos del siete de agosto de dos mil veinte).” Del análisis de este principio es*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 notorio que el INVU no desarrolló una coordinación técnica y jurídica con las Municipalidades,
2 dando como resultado una propuesta de Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización con
3 vacíos técnicos, contradicciones, exceso de tramitología, aumento de costos, invasión de
4 competencias municipales y propuestas que en su dinámica podrían contravenir el ordenamiento
5 territorial y la planificación urbana, resultando un contrasentido con las mismas funciones legales
6 y constitucionales a los que el INVU está sometido como ente público. Esto es concordante con lo
7 resuelto por el Tribunal Contencioso Administrativo en lo que corresponde a la obligación del
8 Estado de cumplir con los procedimientos establecidos en la legislación (Sentencia 01269-2009):
9 *“X).-El SOMETIMIENTO DE LOS ENTES PÚBLICOS A LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS*
10 *ESTABLECIDOS: De acuerdo con el principio de obligatoriedad de las normas jurídicas,*
11 *inclusive para la autoridad que las ha dictado, las normas sobre zonificación -y otras similares-*
12 *no son disponibles, ni siquiera para el gobierno local que las ha adoptado, a las que está sometido*
13 *en primer orden, debiendo en caso que desee modificarlas, someterse al procedimiento legalmente*
14 *establecido por la Ley de Planificación Urbana... ((Tribunal Contencioso Administrativo, Sección*
15 *III, Sentencia No 01269 – 2009).”* Si bien el INVU posee facultades para la elaboración de este
16 tipo de Reglamentos, su eficacia jurídica y su aplicación efectiva sólo es posible en el tanto la
17 reglamentación misma haya sido aprobada por la Municipalidad y siguiendo lo establecido por el
18 artículo 17 de la Ley N°4240, siendo concordante con distintas disposiciones de Ley: *Ley
19 Orgánica del INVU N° 1788 inciso a): Preparar planos reguladores para todos los conglomerados
20 urbanos de la nación que a juicio de la Institución lo ameriten, y **redactar los reglamentos**
21 **necesarios para su aplicación, la que se hará efectiva a través de las Corporaciones**
22 **Municipales**, previa la aprobación de una ley general de planeamiento de las ciudades; *Ley de
23 Planificación Urbana N°4240 artículo 3: *“Asesorar y prestar asistencia a las municipalidades y a*
24 *los demás organismos públicos dedicados a la planificación, en todo cuanto convenga al*
25 *establecimiento o fomento de esa disciplina;”* *Ley de Planificación Urbana N°4240 artículo 17:
26 *“Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que*
27 *lo intenta: 1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación*
28 *adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las*
29 *observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El*
30 *señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles; 2) Obtener la*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina*
2 *o difiera del que aquélla hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo*
3 *13; 3) Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y 4) Publicar en "La Gaceta"*
4 *el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles*
5 *las correspondientes regulaciones. **Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando***
6 ***se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de***
7 ***sus reglamentos.***” Por lo tanto, puede el INVU elaborar reglamentos de desarrollo urbano y entre
8 ellos el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización; y en el mismo ejercicio de sus
9 competencias puede ser aprobado por su Junta Directiva y publicarlo en el Diario Oficial como un
10 modelo para derivar la reglamentación local por medio de las Municipalidades. Sin embargo, su
11 validez jurídica y aplicación varía según sea el caso: *No es aplicable en aquellos cantones que
12 cuenten con su propia normativa para regular los procesos de fraccionamiento y urbanización.
13 *Podrá ser aplicable en cantones que tengan su propia reglamentación sólo en el caso de que la
14 Municipalidad cumpla con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley N°4240.
15 *Deberá ser aplicable en cantones que carezcan de su propia reglamentación, una vez que se
16 cumpla también el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley N°4240. La eficacia
17 jurídica y su aplicación efectiva sólo será posible en el tanto la reglamentación misma haya sido
18 aprobada por la Municipalidad y siguiendo lo establecido por el artículo 17 de la Ley N°4240. Lo
19 anterior a su vez explica el alcance del artículo 5, inciso a) de la Ley Orgánica del INVU al señalar
20 sobre la aplicación de los reglamentos que “...*se hará efectiva a través de las Corporaciones*
21 *Municipales...*”. Por tanto, en virtud de esta segunda causa, es notoriamente improcedente la
22 entrada en vigor de este Reglamento solo mediante la mera Publicación en el Diario Oficial. e)
23 **Normativa urbanística del cantón de Poás para los procesos de fraccionamiento,**
24 **urbanización y visado de planos :** Ya que la Municipalidad de Poás recibe de manera cotidiana
25 solicitudes para procesos de fraccionamiento y/o urbanización de terrenos, estas deben tramitarse
26 según las condiciones inequívocas que determine el marco legal para el Cantón, de manera tal que
27 se garantice la seguridad jurídica que corresponde tanto a la Administración como a los
28 Administrados. Para ello es necesario armonizar y articular una serie de normas urbanísticas
29 dispersas que contienen distintas regulaciones aplicables a los procesos de fraccionamientos y/o
30 urbanización. Toda esta normativa encuentra valiosos puntos de referencia en una abundante



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 jurisprudencia constitucional y legal referida específicamente al Cantón de Poás. La identificación
2 de la normativa urbanística aplicable resulta fundamental para la tramitación y resolución de
3 solicitudes de fraccionamiento y/o urbanización de terrenos dentro de la jurisdicción del cantón de
4 Poás. Según nuestro ordenamiento jurídico la normativa urbanística varía según sea el Cantón
5 objeto de análisis y su circunstancia. Así, siguiendo el orden que dictan las competencias derivadas
6 de la Constitución Política y las Leyes, debe identificarse primero si el territorio cuenta con Plan
7 Regulator debidamente aprobado; si forma parte de un territorio sometido a un Plan Regulator
8 Regional; o bien si en ausencia de los primeros, se trata de un Cantón sujeto únicamente a las leyes
9 y reglamentos nacionales en materia urbanística. En este análisis es válido señalar el criterio que
10 expresa la PGR en su dictamen C-327-2001: *“Ahora bien, es opinión de esta Procuraduría que la*
11 *autonomía municipal en esta materia debe compaginarse con las necesidades de coordinación que*
12 *la planificación urbana requiere, pues si bien ésta es competencia exclusiva de los Gobiernos*
13 *Municipales, dentro de los límites de su competencia territorial, en la medida en que también hay*
14 *planificación urbana a nivel regional, como es el caso del Plan Regional de Desarrollo Urbano*
15 *del Gran Área Metropolitana (GAM), se impone la necesidad de coordinar. Dicha coordinación*
16 *supone que este último Plan establece los lineamientos, normas técnicas y directrices que han de*
17 *seguir lo planes reguladores que se lleguen a dictar en aquellos cantones que forman parte del*
18 *Gran Área Metropolitana. Asimismo, que corresponde a la Dirección de Urbanismo controlar que*
19 *ello sea así en ejercicio de las competencias que la Ley de Planificación Urbana le atribuye. En*
20 *este sentido, es de especial importancia lo que disponen los artículos 7, incisos 3) y 4), 10, inciso*
21 *1) y 18 de la citada Ley. Para el caso concreto del cantón de Poás, el análisis de la normativa*
22 *urbanística vinculante deriva en los siguientes resultados: 1-Como cantón Poás no cuenta con Plan*
23 *Regulator parcial o total de su territorio jurisdiccional. 2-Poás se ubica en su totalidad dentro de*
24 *los límites del Plan Regional Metropolitano (Plan GAM) establecido mediante el Decreto Ejecutivo*
25 *25902-MIVAH-MP-MINAE. 3-Según la publicación del INVU del año 2000, cada una de las*
26 *cabeceras de distrito cuenta con la debida delimitación de sus cuadrantes urbanos. 4-Según acuerdo*
27 *de la Sesión Ordinaria N°6428 de la Junta Directiva del INVU, publicado en el Alcance N°146 a*
28 *la Gaceta N°144 del 17 de agosto de 2020, los distritos San Pedro, San Juan, San Rafael, Carrillos*
29 *y Sabana Redonda han sido declarados distritos Urbanos. 5-Según ratificación mediante Acuerdo*
30 *del Concejo Municipal de Poás N°562-02-2021 de la Sesión Ordinaria No. 043-2021, se encuentra*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 aprobado el Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los
2 manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás, el cual adopta
3 el uso de la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos, mantienen las disposiciones del
4 Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, mantiene el uso del
5 Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica, e integra como referencia el Mapa de Amenazas y
6 Peligros Naturales del Cantón de Poás elaborado por la CNE. 6-En ejercicio de sus competencias,
7 Poás no ha adoptado formalmente el Reglamento N°6411 de Fraccionamiento y Urbanizaciones
8 del INVU. 7-Para los procesos de fraccionamiento, para el cantón de Poás resultan aplicables las
9 disposiciones de la Ley N°7779 de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y su Reglamento. 8-
10 Para la revisión, catastro y registro de planos originados para procesos de fraccionamiento, resultan
11 aplicables las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana N°4240, de la Ley de Catastro
12 Nacional N°6545 y su Reglamento. El cuadro siguiente resumen los parámetros aplicables según
13 cada norma:

Cuadro #1
Normativa urbanística aplicable en el cantón de Poás
Según parámetros que regulan el fraccionamiento de terrenos

Norma	Artículo / Sección	Detalle
Ley de Planificación Urbana #4240	10º	Corresponden asimismo a la Dirección de Urbanismo...2) Examinar y visar, en forma ineludible, los planos correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización, previamente a su aprobación municipal;
	33º	Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano. Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.
	34º	El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior. El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones...



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

Norma	Artículo / Sección	Detalle
Matriz Genérica de Protección de Acuíferos	Sección 8 de la Guía	La matriz está elaborada bajo el enfoque de RIESGO a la afectación a la calidad y la cantidad del recurso hídrico subterráneo y se encuentra constituida por tres secciones de acuerdo con el tipo de actividad al que se encuentra relacionada. 1. Actividades urbanísticas, condominales, turísticas y comercial masivo. 2. Actividades nuevas industriales y comerciales (sustancias tóxicas) 3. Actividades agropecuarias. Son aplicables las especificaciones técnicas para prevenir efectos adversos sobre contaminación o recarga, no así la definición de usos del suelo.
Cuadrantes y Zonas de Crecimiento Urbano	Completo	Delimitación cartográfica del área desarrollada (cuadrante), del área para desarrollo sin limitaciones (radio de 200m) y de las zonas con pendiente de terreno mayor al 20% que no son aptas para desarrollar.
Zonificación de áreas de reserva y protección de manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga	Capítulo 2 Capítulo 3	Capítulo 2: Tipos de Zonas de Uso según su naturaleza jurídica o zonificación. Capítulo 3: Descripción de las zonas de usos y sus parámetros. Son aplicables sólo las disposiciones de uso para las áreas de protección de manantiales, nacientes, áreas de recarga y áreas de protección forestal, conforme con las disposiciones de la Ley de Aguas N°276 y de la Ley Forestal N°7575.

Fuente: elaboración propia, 2021.

Para ilustrar la aplicación del marco legal en el contexto que se desarrolla el presente dictamen, se incluyen los siguientes anexos: *Anexo 1: Procedimiento para la definición de usos permitidos del suelo en el cantón de Poás según la normativa urbanística vigente. *Anexo 2: Procedimiento para análisis y resolución de solicitudes para fraccionamiento de terrenos. *Anexo 3: Procedimiento para análisis y resolución de solicitudes para urbanización de terrenos. *Anexo 4: Procedimiento para análisis y resolución de solicitudes para visado de planos. **10.**

CONCLUSIONES Como resultado del análisis desarrollado en el presente dictamen, se derivan las siguientes conclusiones: a) Los conceptos de Fraccionamiento, Urbanización y Visado han sido establecidos por la Ley de Planificación Urbana N°4240 de 1968. El Fraccionamiento corresponde a la división de un predio para utilizar en forma separada, comprendiendo fraccionamientos simples o complejos. La Urbanización es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios. Y el Visado corresponde a una autorización administrativa (*en el plano*) para proceder a la respectiva segregación. b) La Ley de Planificación Urbana N°4240 de 1968 constituye el principal cuerpo normativo asociado al fraccionamiento, urbanización y visado de planos, incluyendo las



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 competencias municipales, las del INVU y las regulaciones para autorizar o denegar los
2 fraccionamientos, las urbanizaciones o los visados. Esta norma se complementa con la Ley de
3 Catastro Nacional N°6545 de 1981 en lo que corresponde a las certificaciones registrales y la
4 inscripción de planos asociados a estos procesos urbanísticos. Asimismo, por la Ley N°7779 de
5 1998 y su reglamento, en lo que corresponde a la autorización de cambio de uso del suelo agrícola
6 a otros tipos de uso y a los estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, que son
7 requerimiento para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y
8 obstrucción de alcantarillados. c) La competencia para regular y reglamentar procesos
9 urbanísticos de fraccionamiento y urbanización es exclusiva de las municipalidades, aunque
10 comparte competencias con el INVU en la revisión de proyectos de urbanización o de
11 fraccionamientos complejos. De igual manera, el visado de planos constituye una facultad y
12 competencia municipal, que se complementa con las revisiones previas del INVU también para
13 proyectos de urbanización o fraccionamientos urbanísticos (*Ley de Planificación Urbana N°4240*).
14 d) En cuanto al procedimiento del visado municipal (*un único visado establecido por la Ley N°*
15 *4240 y que representa el ajuste o conformidad con el marco legal, así como el cumplimiento de*
16 *requisitos – PGR C:333-2014*) son claras tanto las competencias como el orden secuencial que
17 siguen el INVU y las Municipalidades, tal y como lo aclara la PGR en el Dictamen C-235-1986:
18 *“Dentro de las funciones de control que le corresponden a la Dirección de Urbanismo, conforme*
19 *el inciso 4) del artículo 7º está la de: “Examinar y visar, en forma ineludible, los planos*
20 *correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización,*
21 *previamente a su aprobación municipal”*. Este proceso de visado es además indispensable para
22 todo proceso de fraccionamiento, tal y como lo dispone el artículo 33 de la Ley de Planificación
23 Urbana: *“Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y*
24 *demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina*
25 *municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes...”*
26 Así, la aprobación del INVU y de la Municipalidad resultarán igualmente indispensables para la
27 inscripción de planos por parte del Catastro Nacional. El visado debe ser ejecutado por un
28 profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía, debidamente incorporado al Colegio
29 Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (*PGR C-242-2014*), no está sujeto al pago de
30 timbres tributos o impuestos (*PGR C-1312018*) y al que le resulta inaplicable el “silencio positivo”



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 (PGR C-282-2016). e) En concordancia con lo señalado por la Ley N°1788 en su artículo 5°, los
2 reglamentos de fraccionamiento y urbanización elaborados por el INVU en 1969, 1973 y 1982
3 fueron aprobados por la Junta Directiva de la institución y distribuidos a las municipalidades del
4 país como “*reglamento modelo*” o bien como “*modelo o proyecto básico*”. Por su parte, el
5 Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones N°6411 aprobado por el INVU el 24 de octubre
6 del 2019 constituye la única excepción a este proceso histórico, toda vez que ha sido distribuido a
7 las municipalidades como un instrumento de aplicación obligatoria a partir de su publicación en
8 el Diario Oficial La Gaceta, sin cumplir con las disposiciones del artículo 17 de la Ley N°4240
9 que incluye la adopción municipal. f) La PGR por medio del Dictamen vinculante solicitado por
10 la Presidencia Ejecutiva del INVU estableció que los reglamentos que emite el INVU no son ni
11 reglamentos de leyes ni reglamentos autónomos y más bien su jerarquía corresponde a
12 disposiciones generales, los cuales ocupan el último nivel de jerarquía de las fuentes del
13 ordenamiento jurídico establecido en el artículo 6° de la Ley General de Administración Pública
14 N°6227. Una serie de disposiciones establecidas por el INVU en el Reglamento N° 6411 resultan
15 legalmente inaplicables, toda vez que contravienen las disposiciones de la Ley de Catastro N°6545
16 y su Reglamento. g) Según lo señalado por la Sala Constitucional en la Sentencia 4205-1996
17 reglamentos como los que emite el INVUI sólo resultan jurídicamente válidos y de aplicación en
18 el tanto esta normativa haya sido aprobada expresamente por la Municipalidad mediante el
19 procedimiento establecido al efecto en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, y no exista
20 un reglamento dictado por la respectiva municipalidad donde se pretenda aplicar. Lo anterior es
21 concordante con lo señalado por el Tribunal Contencioso Administrativo en cuanto al
22 sometimiento de los entes públicos a las normas y procedimientos administrativos (*Sentencia*
23 *01269-2009*): “*De acuerdo con el principio de obligatoriedad de las normas jurídicas, inclusive*
24 *para la autoridad que las ha dictado, las normas sobre zonificación -y otras similares- no son*
25 *disponibles, ni siquiera para el gobierno local que las ha adoptado, a las que está sometido en*
26 *primer orden, debiendo en caso que desee modificarlas, someterse al procedimiento legalmente*
27 *establecido por la Ley de Planificación Urbana... ((Tribunal Contencioso Administrativo, Sección*
28 *III, Sentencia No 01269 – 2009).*” h) La Sentencia 5445-1999 de la Sala Constitucional señala
29 entre otros aspectos que “*...las relaciones de las municipalidades con los otros entes públicos,*
30 *sólo pueden llevarse a cabo en un plano de igualdad, que den como resultado formas pactadas*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *de coordinación, con exclusión de cualquier forma imperativa en detrimento de su autonomía...”;*
2 *que “...en la materia de planificación urbana se debe dar una relación de coordinación entre las*
3 *diversas dependencias públicas que tienen competencia respecto de ella,...”;* y que *“...la*
4 *Dirección de Urbanismo funciona como órgano asesor de las municipalidades a los efectos de*
5 *preparar, aplicar y modificar el Plan Regulador municipal o local y sus Reglamentos antes de su*
6 *adopción definitiva. Sin embargo, lo expuesto debe entenderse como el límite formal de los*
7 *grandes lineamientos, normas técnicas o directrices generales conforme a las cuales deben los*
8 *gobiernos locales elaborar sus respectivos planes reguladores y los reglamentos de desarrollo*
9 *urbano correspondientes...”* i) Sobre el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del
10 INVU, el estudio del marco legal y la jurisprudencia constitucional permite constatar de parte del
11 INVU una omisión del procedimiento legal de audiencia obligada a las municipalidades para la
12 elaboración del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización. Asimismo, del marco jurídico
13 que corresponde se desprende el procedimiento que debe seguirse para la aprobación y vigencia
14 de reglamentos de desarrollo urbano, entre ellos el Reglamento de Fraccionamiento y
15 Urbanización. Asimismo, constituye una norma de rango netamente inferior al Reglamento a la
16 Ley de Catastro Nacional y, por tanto, jurídicamente debe obedecer y ser conforme a sus
17 disposiciones, no pudiendo contrariarlas. j) Puede el INVU elaborar reglamentos de desarrollo
18 urbano y entre ellos el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización; y en el mismo ejercicio
19 de sus competencias puede ser aprobado por su Junta Directiva y publicarlo en el Diario Oficial
20 como un modelo para derivar la reglamentación local por medio de las Municipalidades. Sin
21 embargo, su validez jurídica y aplicación varía según sea el caso: *No es aplicable en aquellos
22 cantones que cuenten con su propia normativa para regular los procesos de fraccionamiento y
23 urbanización. *Podrá ser aplicable en cantones que tengan su propia reglamentación sólo en el
24 caso de que la Municipalidad cumpla con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley
25 N°4240. *Deberá ser aplicable en cantones que carezcan de su propia reglamentación, una vez
26 que se cumpla también el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley N°4240. k) La
27 tramitación a nivel local de los procesos de fraccionamiento y urbanización está determinada por
28 la normativa urbanística específica; para el caso del cantón de Poás, tal normativa corresponde al
29 Plan Regional Metropolitano (*Plan GAM*) por medio del Decreto Ejecutivo N°25902-MIVAH-
30 MP-MINAE. La aplicación de este Decreto se complementa con la delimitación de los cuadrantes



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 urbanos de la GAM realizada por el INVU en el año 2000, aún vigente, y que incluye todas las
2 cabeceras de distrito del cantón de Poás. La aplicación de este Decreto tanto para regular el
3 fraccionamiento de terrenos como para el proceso de visado de planos ha sido analizada con
4 amplitud por la PGR en los dictámenes C-240-2000 y C-020-2009. l) Por medio de la Sentencia
5 1923-2004 la Sala Constitucional hace una clara diferenciación de los instrumentos técnico –
6 jurídicos aplicables para la regulación del uso del suelo. Por una parte, ordena la “...zonificación
7 de las áreas protegidas o reservadas que incluya las localizaciones cartográficas, mapas
8 hidrogeológicos y alineamientos de protección y vulnerabilidad de los manantiales, nacientes,
9 mantos acuíferos y áreas de recarga de éstos existentes en el Cantón de Poás.”, siendo todas ellas
10 áreas cuya protección y regulación se encuentra definida por leyes vigentes (*Ley de Aguas N°276*
11 *y Ley Forestal N°7575, principalmente*) de protección. Y, por otra parte, identifica que esta
12 “...zonificación de las áreas protegidas o reservadas” son sólo una parte de un eventual o futuro
13 Plan Regulador, que es el instrumento establecido en el marco legal costarricense para la
14 planificación y definición de los usos del suelo. m) En cuanto al uso de matrices de vulnerabilidad
15 hidrogeológica en la planificación del uso del suelo, la Sentencia 8892-2012 de la Sala
16 Constitucional aclara que tales instrumentos “...debe servir de guía y orientación técnica para la
17 elaboración de las políticas sobre el uso del suelo,” y por lo tanto no sustituye en ninguna
18 circunstancia a la normativa urbanística. Esta posición es concordante con lo señalado por el
19 Tribunal Contencioso Administrativo en la Sentencia 00070-2017 que aclara: “Dicho brevemente,
20 de la simple lectura del voto N°2012-8892 queda claro que no se le concede a la matriz la misma
21 naturaleza jurídica de un plan regulador ni de cualquier otra regulación de planificación urbana
22 ni las sustituye.” Asimismo, indica esta sentencia: “En suma, si bien la matriz del Senara contiene
23 -entre otros aspectos- los componentes de cobertura y densidad, se trata de una herramienta
24 técnica-científica para el apoyo de la función protectora del recurso hídrico, pero no se ubica
25 dentro de la escala de la norma jurídica ni por encima de una norma vigente, aunque la integre
26 cuando del análisis de su aplicación a casos concretos se trate.” n) La Sentencia de la Sala
27 Primera 2379-F-S1-2020 ratifica el alcance de la Matriz al señalar que “Es fácil de comprender
28 con la lectura del voto de la Sala Constitucional, que la matriz no tiene el carácter de un
29 instrumento jurídico de planificación urbana ni de norma jurídica, por el contrario, corresponde
30 a una herramienta técnica-científica para obtener el fin público deseado y por eso, es mutable



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *para adaptarse a los constantes avances científicos.” Y a su vez, esta mutabilidad, en aplicación*
2 *del principio de las reglas unívocas de la ciencia y de la técnica, permite la evolución hacia el uso*
3 *de la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos aprobada por SENARA en el año 2017, no solo*
4 *por el cumplimiento del proceso técnico señalado por la Sala Constitucional y por el Tribunal*
5 *Contencioso Administrativo, sino porque representa un instrumento de mayor integralidad en la*
6 *planificación del recurso hídrico al involucrar la vulnerabilidad intrínseca a la contaminación*
7 *(Matriz de Poás), la recarga potencial y la valoración de actividades según niveles de toxicidad.*
8 *o) En el caso particular del Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica del Cantón de Poás y la*
9 *respectiva Matriz, establecen una serie de criterios a considerar para la regulación del uso del*
10 *suelo, sin sustituir la normativa urbanística que corresponde. p) La elaboración de este mapa y*
11 *matriz derivó asimismo en la elaboración y aprobación por parte del Concejo Municipal de Poás*
12 *del Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales,*
13 *nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás (aprobado en Julio 2011 y*
14 *ratificado en el año 2021). Este Reglamento establece regulaciones al uso del suelo en todo el*
15 *Cantón mediante la creación de zonas y la asignación de usos y parámetros urbanísticos, sin haber*
16 *cumplido con las disposiciones del artículo 17 de la Ley N°4240. Esta misma condición se*
17 *regulación se identifica en el Reglamento de Construcciones aprobado por el Concejo Municipal*
18 *de Poás, el cual establece parámetros urbanísticos que determinan el fraccionamiento de terrenos,*
19 *tales como la densidad, el coeficiente de uso, cobertura y cesión de áreas públicas (para*
20 *fraccionamientos y urbanizaciones). q) En cuanto a la normativa urbanística aplicable para el*
21 *cantón de Poás puede resumirse que: *El Cantón no cuenta con Plan Regulador parcial o total de*
22 *su territorio jurisdiccional. *Poás se ubica en su totalidad dentro de los límites del Plan Regional*
23 *Metropolitano (Plan GAM) establecido mediante el Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-*
24 *MINAE. *Según la publicación del INVU del año 2000, cada una de las cabeceras de distrito*
25 *cuenta con la debida delimitación de sus cuadrantes urbanos. *Según acuerdo N°6428 del INVU*
26 *los distritos San Pedro, San Juan, San Rafael, Carrillos y Sabana Redonda han sido declarados*
27 *distritos Urbanos. *Mediante Acuerdo del Concejo Municipal de Poás N°562-02-2021 se*
28 *encuentra aprobado el Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los*
29 *manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás, resultando*
30 *aplicable en lo que corresponde a la delimitación y uso de las áreas de protección establecidas por*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 las leyes N°276 y N°7575. *Se ha adoptado el uso de la Matriz Genérica de Protección de
2 Acuíferos, mantienen las disposiciones del Reglamento para Control Nacional de
3 Fraccionamientos y Urbanizaciones de 1982, las del Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica, las
4 del Mapa de Amenazas y Peligros Naturales del Cantón de Poás elaborado por la CNE y las
5 disposiciones de la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos, no para la definición de usos del
6 suelo sino para la solicitud de diseños o sistemas que garanticen la protección de las aguas. *Que,
7 para los procesos de fraccionamiento, para el cantón de Poás resultan aplicables las disposiciones
8 de la Ley N°7779 de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y su Reglamento. *Y que, para la
9 revisión, catastro y registro de planos originados para procesos de fraccionamiento, resultan
10 aplicables las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana N°4240, de la Ley de Catastro
11 Nacional N°6545 y su Reglamento. r) En lo que respecta a la normativa de construcciones,
12 deberán cumplirse las disposiciones de la Ley N°4240 en su artículo 17, sea para la adopción del
13 Reglamento de Construcciones elaborado por la Municipalidad de Poás (*aprobado mediante*
14 *Acuerdo N° 400-11- 2020*), o bien para la adopción del Reglamento de Construcciones aprobado
15 por el INVU en el año 2018. Este mismo procedimiento del artículo 17 de la Ley N° 4240 deberá
16 cumplirse para poder aplicar el Reglamento N°6411 de Fraccionamiento y Urbanizaciones del
17 INVU. **13. RECOMENDACIONES** Con el fin de establecer condiciones que garanticen
18 seguridad jurídica a los administrados y procedimientos administrativos ágiles por parte de la
19 Municipalidad de Poás, y con fundamento en el marco legal y la jurisprudencia que regulan los
20 fraccionamientos y urbanizaciones en el cantón de Poás, se establecen las siguientes
21 recomendaciones: a) Oficializar por vía de Acuerdo Municipal, la descripción textual y
22 cartográfica de la zonificación de usos del suelo y los parámetros urbanísticos debidamente
23 aprobados y vigentes para el cantón de Poás. b) Oficializar por medio de Acuerdo Municipal el
24 procedimiento administrativo detallado para la tramitación, análisis y resolución de solicitudes de
25 visado para fraccionamiento y urbanización de terrenos dentro del cantón de Poás. c) Una vez
26 aprobado este procedimiento por el Concejo Municipal y publicado en La Gaceta, proceder a su
27 integración en el nuevo Plan Regulador que desarrolla la Municipalidad, como parte integral de
28 los Reglamentos de Desarrollo Urbano que establece la Ley N°4240. d) Organizar por medio de
29 la herramienta de un sistema de información geográfico y sobre la base del mosaico catastral
30 cantonal, tanto la normativa urbanística aplicable en los diferentes sectores (*zonificación*) como



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 los parámetros urbanísticos correspondientes (*tablas de atributos*) y el registro de todos los
2 procesos de fraccionamiento, urbanización y visado que apruebe la Municipalidad de Poás. **Anexo**
3 **1: PROCEDIMIENTO PARA LA DEFINICIÓN DE USOS PERMITIDOS DEL SUELO**
4 **EN EL CANTÓN DE POÁS SEGÚN LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE**
5 **MUNICIPALIDAD DE POÁS PROCEDIMIENTO PARA LA DEFINICIÓN DE USOS**
6 **PERMITIDOS DEL SUELO EN EL CANTÓN DE POÁS SEGÚN LA NORMATIVA**
7 **URBANÍSTICA VIGENTE. CONSIDERANDO** 1. Que el Decreto Ejecutivo N°25902-
8 MIVAH-MP-MINAE de 1997 corresponde a la modificación de la Tercera Parte del Plan Regional
9 de Desarrollo Urbano (*Instrumentos Legales*), la cual establece la regulación del uso del suelo,
10 condiciones de fraccionamiento y usos permitidos para los 31 cantones que integran la Gran Área
11 Metropolitana (*GAM*), incluyendo la totalidad del cantón de Poás. 2. Que en el año 2000 el
12 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo publicó la delimitación de los cuadrantes urbanos
13 para todas las cabeceras de distrito localizadas dentro de los límites de la Zona Especial de
14 Protección establecida por el Plan Regional Metropolitano, esto incluye los cuadrantes para las
15 cabeceras de los distritos 1° San Pedro, 2° San Juan, 3° San Rafael, 4° Carrillos y 5° Sabana
16 Redonda. 3. Que según lo establecido en el Dictamen C-020-2009 de la Procuraduría General de
17 la República, las municipalidades comprendidas dentro la Gran Área Metropolitana que no
18 hubiesen aprobado su Plan Regulador, carecen de la potestad legal para suspender la aplicación
19 del Plan Regulador de la GAM. 4. Que la Municipalidad de Poás aprobó el “*Reglamento para la*
20 *Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos*
21 *y áreas de recarga para el cantón de Poás*” y que la Sentencia de la Sala Constitucional 1923-
22 2004 determina su validez en lo que corresponde a la delimitación y protección de manantiales,
23 nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga acuífera existentes en el Cantón de Poás y conforme
24 con las disposiciones de las leyes N°276 y N°7575. 5. Que existen en el cantón áreas silvestres
25 protegidas que forman parte del Patrimonio Natural del Estado, razón por la cual el uso del suelo
26 en dichos terrenos son los determinados por el MINAE en el Plan de Manejo que corresponda. 6.
27 Que la Sala Constitucional mediante la Sentencia 2012-8892 estableció que la matriz del
28 SENARA no se ubica dentro de la escala de la norma jurídica ni por encima de una norma vigente,
29 aunque la integre cuando del análisis de su aplicación a casos concretos se trate. 7. Que los
30 parámetros técnico-científicos que recomiendan SENARA (*por medio de la Matriz Genérica de*



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *Protección de Acuíferos*) y la CNE (*por medio del inventario inicial de fuentes de amenazas y*
2 *peligros naturales*) pueden ser integrados por la Municipalidad en su normativa urbanística local
3 para su aplicación en casos concretos. **POR TANTO.** La Municipalidad de Poás, en ejercicio de
4 las competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política de Costa Rica, la Ley
5 de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la Ley N°7794 Código Municipal; y en
6 concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, de la Ley de
7 Construcciones N°833, de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N°7933, de la Ley de
8 Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779 y del Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-
9 MINAE, promulga el presente. Procedimiento para la aplicación de la normativa urbanística
10 vigente para el cantón de Poás. **PROCEDIMIENTO PARA LA DEFINICIÓN DE USOS**
11 **PERMITIDOS DEL SUELO EN EL CANTÓN DE POÁS SEGÚN LA NORMATIVA**
12 **URBANÍSTICA VIGENTE. A. Presentación.** Este procedimiento describe la totalidad de
13 actividades que deberán desarrollarse para la definición y acreditación de los usos del suelo
14 permitidos para un predio dentro del territorio cantonal de Poás, en aplicación de la normativa
15 urbanística aprobada y vigente. La certificación de Uso del Suelo constituye un mecanismo de
16 acreditación oficial y un acto declarativo por medio del cual la Administración acredita la
17 conformidad o no del uso del suelo con respecto a la normativa urbanística vigente descrita en el
18 punto D. Este mismo trámite de acreditación podrá ser solicitado también para acreditar la
19 condición de “uso no conforme”, es decir, usos preexistentes a la normativa urbanística vigente y
20 que no guarda conformidad con tales normas. **B. Objetivos.** Este procedimiento tiene como
21 objetivo describir de manera detallada las actividades, los responsables, la documentación y los
22 plazos para la resolución de solicitudes de uso del suelo en el cantón de Poás. **C. Alcance.** Este
23 procedimiento es aplicable a las solicitudes de interesados o a los requerimientos de la
24 Municipalidad de Poás, relativos a la consulta o certificación de usos del suelo para obras,
25 actividades o proyectos dentro del territorio jurisdiccional de Poás. **D. Marco Legal.** Este
26 procedimiento se encuentra fundamentado en las siguientes normas vigentes para el cantón de
27 Poás: *Ley de Planificación Urbana N°4240 de 1968. *Ley de Uso, Manejo y Conservación de
28 Suelos N°7779 de 1998. *Decreto Ejecutivo N°25902-MIVAH-MP-MINAE de 1997 y su anexo
29 sobre la delimitación de Cuadrantes y Zonas de Crecimiento Urbano (Alcance N°92 a La Gaceta
30 N°244 del 20 diciembre de 2000). *Decreto Ejecutivo N° 29375 MAG-MINAE-S-HACIENDA-



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 MOPT Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos de 2000. *Reglamento
2 para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos
3 acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás, aprobado mediante acuerdo del Concejo
4 Municipal de Poás N°562-02-2021 de la Sesión Ordinaria No. 043-2021. *Reglamento de
5 Construcciones del cantón de Poás. *Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica del Cantón de Poás
6 de agosto 2005. *Matriz Genérica para Protección de Acuíferos de 2017. **E. Acrónimos.** En la
7 aplicación del presente procedimiento se utilizan los siguientes acrónimos: *CRTM05:
8 Proyección Transversal de Mercator para Costa Rica. *INVU: Instituto Nacional de Vivienda y
9 Urbanismo. *MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía. *MIVAH: Ministerio de Vivienda y
10 Asentamientos Humanos. *SENARA: Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y
11 Avenamiento. *SNIT: Sistema Nacional de Información Territorial. *ZENC: Zona Especial de
12 No Construcción. **F. Definiciones.** En la aplicación del presente procedimiento serán aplicables
13 los siguientes términos y sus definiciones: *Acera: parte de la vía pública, normalmente ubicada
14 en sus orillas, que se reserva para el tránsito de peatones. *Aguas Residuales: según el Decreto
15 Ejecutivo N°33601-MINAE-S, son aguas que han recibido un uso y cuya calidad ha sido
16 modificada por la incorporación de agentes contaminantes. Para los efectos de este Reglamento,
17 se reconocen dos tipos: ordinario y especial. Las aguas residuales domésticas u ordinarias son
18 aquellas generadas por las actividades domésticas del hombre (*uso de inodoros, duchas,*
19 *lavatorios, fregaderos, lavado de ropa*). Las aguas residuales de tipo especial son las aguas
20 residuales de tipo diferente al ordinario. *Área Mínima de Lote: cabida mínima de una finca,
21 expresada en metros cuadrados o hectáreas. Para el caso de los usos permitidos en modalidad de
22 condominio, el área mínima establecida en el presente reglamento es aplicable a la cabida mínima
23 de la finca filial. *Área Silvestre Protegida: zona geográfica delimitada, constituida por terrenos,
24 humedales y porciones de mar. Han sido declaradas como tales por representar significado
25 especial por sus ecosistemas, la existencia de especies amenazadas, la repercusión en la
26 reproducción y otras necesidades y por su significado histórico y cultural. Estas áreas estarán
27 dedicadas a conservación y proteger la biodiversidad, el suelo, el recurso hídrico, los recursos
28 culturales y los servicios de los ecosistemas en general. El establecimiento de áreas y categorías
29 tomará muy en cuenta los derechos previamente adquiridos por las poblaciones indígenas o
30 campesinas y otras personas físicas o jurídicas, subyacentes o adyacentes a ella. *Calle o Vía



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Pública: es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad
2 administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y Reglamentos de
3 planificación y que de hecho esté destinado ya, a ese uso público. Según su clase, las vías públicas
4 se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aereación e iluminación de los edificios que
5 las limitan; a facilitar el acceso a las fincas colindantes; a la instalación de cualquier canalización,
6 artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinados a un servicio público.

7 *Condominio: inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de
8 aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de
9 carácter indivisible. *Derecho de vía: es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre,
10 esto es, la distancia entre las líneas de propiedad incluyendo en su caso la calzada, fajas verdes y
11 aceras. *Facilidades comunales: también denominado como “equipamiento comunitario”, son los
12 servicios que se ofrecen en una comunidad para mantener una calidad de vida e interacción social
13 propia de su cultura. Algunos son ofrecidos por el Estado o la Municipalidad, tales como escuelas,
14 servicio de seguridad, servicios de salud, guarderías infantiles, áreas de recreación y cementerios;
15 otros son brindados por agentes particulares tales como educación pre-escolar, escuelas privadas,
16 centros de recreación rentados. *Finca: es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en
17 el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.

18 *Fraccionamiento: es la división de cualquier predio o finca con el fin de vender, traspasar,
19 negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada las parcelas resultantes; incluye tanto
20 particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras
21 segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones
22 nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

23 *Fraccionamiento Simple: se considera fraccionamiento simple aquel proceso de segregación y
24 creación de un máximo de cinco nuevos predios o lotes, incluyendo en este cómputo a la finca
25 madre y para uso exclusivamente residencial. *Límite de zona: es la línea que enmarca y define
26 el perímetro de una zona. El límite de cada uno de los polígonos que conforman una zona se
27 demarca en el Mapa de Zonificación y es susceptible de variación en una u otra dirección para su
28 debido ajuste, conforme con las prescripciones del presente Reglamento. *Parámetros
29 urbanísticos: son las condiciones que se le fijan a un lote para que se pueda fraccionar tales como
30 tamaño, superficie o cabida mínimos y de dimensión o ancho mínimo frente a la calle; o bien las



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 condiciones que se le fijan a una construcción para que se puede desarrollar, tales como altura
2 máxima o cobertura máxima. El presente Reglamento establece los parámetros urbanísticos
3 aplicables para cada una de las zonas de uso. *Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales:
4 según el Decreto Ejecutivo N°33601MINAE-S, es el conjunto de procesos físicos, químicos o
5 biológicos, cuya finalidad es mejorar la calidad del agua residual a la que se aplican.
6 *Urbanización: es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la
7 apertura de calles y provisión de servicios. *Uso de la tierra: es la utilización de un terreno, de la
8 estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos en cuanto a clase, forma o
9 intensidad de su aprovechamiento. *Uso Permitido: También denominado como “*Uso*
10 *Conforme*”, es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de
11 ambos casos, en condiciones de uso expresamente permitidas o autorizadas por el Reglamento de
12 Zonificación del Plan Regulador. *Uso No Conforme: corresponde a un uso no autorizado por el
13 presente Reglamento para una zona específica, pero que existía de hecho a la fecha de entrada en
14 vigencia del presente Reglamento, razón por la cual puede autorizarse su continuidad bajo el
15 principio de no retroactividad de la ley, pero con limitaciones. *Vivienda: es todo local o recinto,
16 fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas,
17 en forma permanente o temporal. Comprende dos modalidades: *Vivienda multifamiliar: Es la
18 edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta
19 para dar albergue a dos o más familias. *Vivienda unifamiliar: Es la edificación provista de áreas
20 habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia. *Zonas: son las circunscripciones
21 territoriales definidas en la normativa urbanística vigente para el cantón de Poás y demarcadas en
22 el Mapa de Zonificación. Son objeto de regulación específica en cuanto al uso que en ellas se
23 puede dar y en cuanto a los parámetros urbanísticos para fraccionar y construir. *Zonificación: es
24 la división de una circunscripción territorial en zonas de uso. **G. Responsables.** La aplicación
25 del presente procedimiento será parte de las funciones de la Unidad de Gestión Desarrollo
26 Territorial de la Municipalidad de Poás. Esta Unidad contará con el apoyo de la Unidad Técnica
27 de Gestión Vial Municipal y de las áreas de Topografía y Gestión Ambiental para la atención de
28 asuntos específicos en la tramitación de usos del suelo o aplicación de la normativa urbanística
29 que defina los usos del suelo. **H. Actividades.** La solicitudes o requerimientos para determinar la
30 normativa urbanística aplicable y certificar el uso permitido del suelo para un predio deberán



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 resolverse a partir del desarrollo de las siguientes actividades secuenciales: 1) Solicitud: la
2 certificación de uso del suelo deberá ser tramitada por el interesado mediante la presentación del
3 Formulario MPO-GDT-001CUS debidamente firmado. La presentación se realizará en la
4 Plataforma de Servicios de la Municipalidad o bien por medio de la plataforma informática de la
5 Municipalidad de Poás <https://poasdigital.go.cr> . Cuando el interesado requiera únicamente
6 realizar una consulta de la normativa urbanística para conocer la zona, usos permitidos y
7 parámetros urbanísticos que afectan a una finca, el proceso de realizará por medio de la plataforma
8 informática de la Municipalidad de Poás <https://poasdigital.go.cr> 2) Revisión Inicial: La
9 Municipalidad de Poás por medio de la Plataforma de Servicios o del proceso informático
10 habilitado en la página web, realizará la revisión de la solicitud, verificará la inclusión de la totalidad
11 de la información requerida: a) Nombre y cédula de identidad del solicitante. b) Medio de
12 contacto. c) Folio Real del inmueble. d) Número de plano catastrado. e) Uso del suelo consultado
13 por actividad (*Residencial, institucional, pecuario, comercial, industrial, servicio, agrícola,*
14 *transporte, turístico, otro*). f) Uso del suelo consultado por proceso urbanístico (*fraccionamiento*
15 *simple, fraccionamiento complejo, fraccionamiento de parcelas agrícolas, fraccionamiento*
16 *residencial mediante servidumbre urbana, urbanización, otro*). En caso de verificar la totalidad
17 y veracidad de la información, se entregará al interesado la boleta que acredita el recibido
18 conforme de la solicitud, el número de operación y la fecha máxima de resolución según los plazos
19 establecidos en este procedimiento. Si se determina ausencia o error en los datos consignados, la
20 solicitud será devuelta al interesado indicando la corrección o adición según corresponda; si la
21 gestión ha sido realizada de manera digital el sistema consignará los defectos de la solicitud,
22 siendo necesaria su corrección para poder continuar y finiquitar el trámite de solicitud. 3)
23 Ubicación del predio y definición de zona: Se inicia la revisión de fondo a partir de la ubicación
24 del predio (s) dentro del Mapa de Zonificación de Poás. Para tales efectos utilizará como base la
25 información que consigna el plano catastrado de la finca, la información del Sistema Nacional de
26 Información Territorial (*SNIT*) y los datos del Sistema de Catastro Municipal. En caso de
27 imprecisión o divergencia entre los sistemas mencionados, la Municipalidad podrá realizar labores
28 de comprobación y levantamiento de datos de campo para la correcta localización del predio. Una
29 vez realizada la localización del predio se determinarán las zonas correspondientes según el Mapa
30 de Zonificación de Poás: a) La Zona de Crecimiento Urbano según Decreto Ejecutivo N°25902



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 (Anillo de Contención Urbana). b) Los cuadrantes urbanos delimitados por el INVU para los
2 distritos 1° San Pedro, 2° San Juan, 3° San Rafael, 4° Carrillos y 5° Sabana Redonda. c) La Zona
3 Especial de Protección según Decreto Ejecutivo N°25902. d) La Zona del Parque Nacional Volcán
4 Poás según Decreto Ejecutivo N°1237. e) La Zona de la Reserva Forestal Grecia según Decreto
5 Ejecutivo N°5363. f) Las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos
6 acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás. g) Áreas de riesgo o amenaza natural
7 potencial: amenaza volcánica (*radios de 3km, 5km y 10km*), riesgos por flujos de lodo y riesgos
8 por inundación. 4) Uso solicitado y Conformidad: Por medio de la información que consigna el
9 formulario se procede a identificar el uso solicitado por el interesado, mismo que será objeto de
10 revisión en la lista de usos permitidos para la zona correspondiente. Como resultado de esta
11 revisión se determinará la condición de conformidad del uso con los siguientes criterios: a) Uso
12 Conforme: cuando el uso solicitado está incluido dentro de la lista de usos permitidos para la zona
13 correspondiente. b) Uso No Conforme: uso que no forma parte de la lista de usos permitidos de
14 la zona correspondiente y que por lo tanto no se autoriza, pero que existía de hecho a la fecha de
15 entrada en vigencia del Plan Regional Metropolitano de 1982, razón por la cual puede autorizarse
16 su continuidad bajo el principio de no retroactividad de la ley, pero con limitaciones. c) Uso No
17 Permitido: uso que no forma parte de la lista de usos permitidos de la zona correspondiente y que
18 por lo tanto no se autoriza. En el caso de urbanizaciones y fraccionamientos con fines urbanísticos
19 de uso residencial legalmente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley N°9440,
20 los usos comerciales serán permitidos sólo en los lotes que se consignen como comerciales en el
21 mapa oficial de cada proyecto. 5) Parámetros Urbanísticos: A partir de la condición de uso se
22 definirán los parámetros urbanístico correspondientes, según las siguientes disposiciones: a) Si el
23 uso solicitado califica como No Permitido, no se establecen parámetros por cuanto se trata de una
24 condición no autorizada por la normativa urbanística. b) Si el uso solicitado califica como No
25 Conforme, se establecerán los parámetros correspondientes con la reglamentación vigente para
26 Poás, según lo dispuesto en los artículos 28° y 30° de la Ley N°4240. c) Si el uso solicitado califica
27 como Conforme, se establecerán los parámetros según la zona correspondiente del Mapa de
28 Zonificación. Se deberá consignar la información de los siguientes parámetros: -----
29 -----
30 -----



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote
2	Retiros (<i>frontal, laterales, posterior</i>)	Cobertura máxima de construcción
3	Densidad máxima	Altura máxima de construcción
4	Espacios mínimos de estacionamiento	Disposiciones de rotulación comercial (<i>cuando corresponda</i>)
5	Restricciones de uso relacionadas con zonas de protección, servidumbres, zonas especiales de no construcción, ampliación vial o parámetros especiales derivados de la aplicación del Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica y de la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos vigente.	

6) Normativa complementaria: Según la naturaleza del uso solicitado podrá indicarse la normativa complementaria específica que regula la actividad y que será considerada por la Municipalidad tanto en la revisión de planos como en la aprobación de licencias constructivas y de funcionamiento (*Patente*). 7) Resolución: Como resultado de la aplicación de este procedimiento se emite la resolución correspondiente para su notificación al interesado consignando la siguiente información: a) Número de trámite o de oficio. b) Nombre completo y cédula de identidad del solicitante. c) Folio Real de la finca. d) Plano catastrado de la finca. e) Uso del suelo solicitado. f) Resolución: La Municipalidad de Poás, con fundamento en la información aportada por el interesado en el trámite N° _____ y en ejercicio de las competencias establecidas por la Constitución Política y la Ley de Planificación Urbana N°4240, certifica que según la normativa urbanística vigente para el cantón de Poás y la ubicación del predio en el Mapa de Zonificación, el uso del suelo solicitado es (CONFORME / NO CONFORME PREEXISTENTE / NO PERMITIDO). Asimismo, son aplicables los siguientes parámetros urbanísticos: -----

19	Área mínima de lote	En m ²	Frente mínimo de lote	En ml
20	Retiro frontal, lateral y posterior	En ml	Cobertura máxima	En %
21	Densidad máxima	Viv/Ha	Altura máxima	En m
22	Espacios de estacionamiento	Unidades		
23	Disposiciones de rotulación comercial (<i>cuando corresponda</i>)			
24	Restricciones de uso y alineamientos relacionadas con zonas de protección, servidumbres, zonas especiales de no construcción, ampliación vial o parámetros especiales derivados de la aplicación del Mapa de Vulnerabilidad Hidrogeológica y de la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos vigente.			

g) Alcance: se consigna que *“La presente certificación corresponde a un acto declarativo que establece la CONFORMIDAD (NO CONFORMIDAD O PROHIBICIÓN) del uso del suelo solicitado con respecto a la normativa urbanística vigente y no genera ningún derecho subjetivo al administrado ni corresponde a ninguna licencia municipal para construir u operar.* h) Vigencia: se consigna el alcance de la certificación indicando: *“Este certificado mantendrá su vigencia en el tanto se mantenga invariable la normativa urbanística aplicable del cantón de Poás.”* i) Firma: se consigna el nombre y la firma del profesional responsable de la emisión del



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 certificado, así como su fecha. I. **Plazos.** La Municipalidad tendrá un plazo de tres (3) días hábiles
2 para la entrega de la Certificado de Uso del Suelo, contados a partir del día siguiente a la fecha de
3 recepción de la solicitud. Dicho plazo podrá extenderse conforme con lo establecido en la Ley
4 General de Administración Pública. Estas mismas condiciones formales deberán ser cumplidas en
5 caso de tramitar el certificado de uso del suelo mediante el uso de la plataforma informática de la
6 Municipalidad <https://poasdigital.go.cr> J. **Vigencia.** Este procedimiento mantendrá su vigencia en
7 el tanto se mantenga invariable la normativa urbanística aplicable del cantón de Poás.
8 **FORMULARIO MPO-GDT001CUS.** -----

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25


26

27

28

29

30



Municipalidad del Cantón de Poás

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y RESOLUCIÓN DE UBICACIÓN
RESPECTO A ZONAS DE PROTECCIÓN**

OFICIO DCPU-

Construcción. (Seleccione solo una de las siguientes opciones)
() Vivienda Unifamiliar. () Edificio Comercial. () Edificio Industrial.
() Edificio Oficinas. () Apartamentos. () Edif. Institucional.
() Mejoras de Edificio. () Obra Menor. Hasta 30m². () Granja/ Lechería.
() Urbanización, Condominio o Conjunto Habitacional. () Muro o Tapia.
() Otro Especifique _____

TIMBRE

Patente
() Renovación de Patente. Uso actual de funcionamiento: _____
() Comercial. Especifique: _____
() Industrial. Especifique: _____

INFORMACIÓN DEL LOTE:

Distrito _____ Plano de Catastro: A- _____
Folio Real _____ Dirección _____
Propietario: _____ Cedula _____
Emitir este certificado a nombre de: _____

Firma de Propietario: _____ quien autoriza al **Inspector Municipal** de Poas para ingresar a la propiedad a realizar inspección con el fin de emitir el certificado de Uso de Suelo y verificar proceso constructivo.

Notificar al correo: _____
Teléfono _____ **Fax** _____

USO OFICIAL

Gestión Urbana determina que el USO DE SUELO solicitado es:

No Conforme, por la siguiente razón: _____
 Conforme para la actividad de _____ con las siguientes restricciones:
**Retiro Frente a Calle: _____(m). **Retiro Posterior: _____(m). **Altura: _____(m). **Retiro del INVU _____m
Cobertura Máxima: _____(m²). **Área Máxima de Construcción: _____(m²).
Densidad Poblacional Máxima en lote _____(hab/ha). ** Radio de Protección a Naciente: _____m

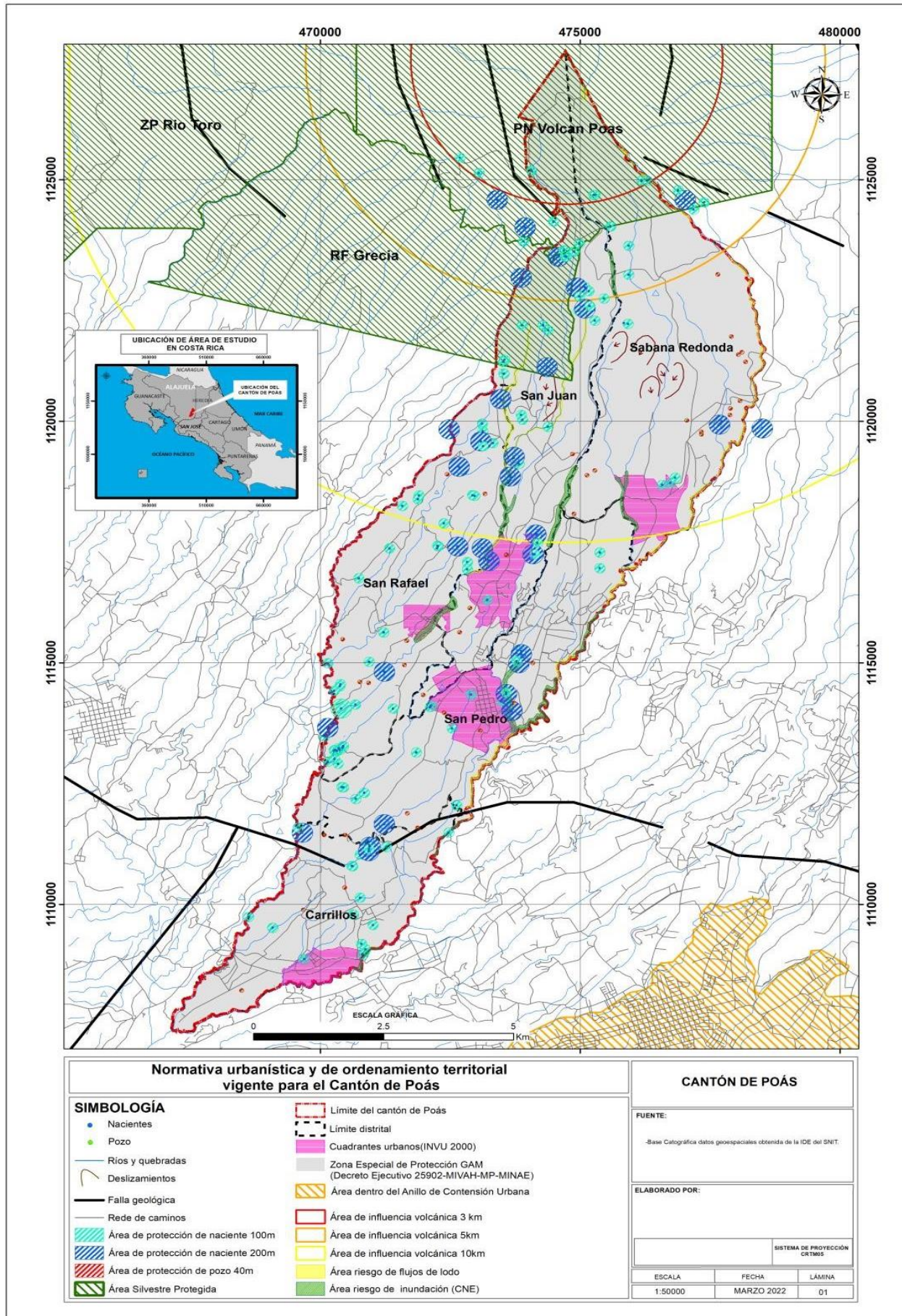
"Poás, Cantón Hídrico y Ecológico de Costa Rica"

Costado Norte del Parque Central, San Pedro de Poás
Teléfono (506)448-5060, Fax 4486080 Página web: www.municipalidadpoas.com



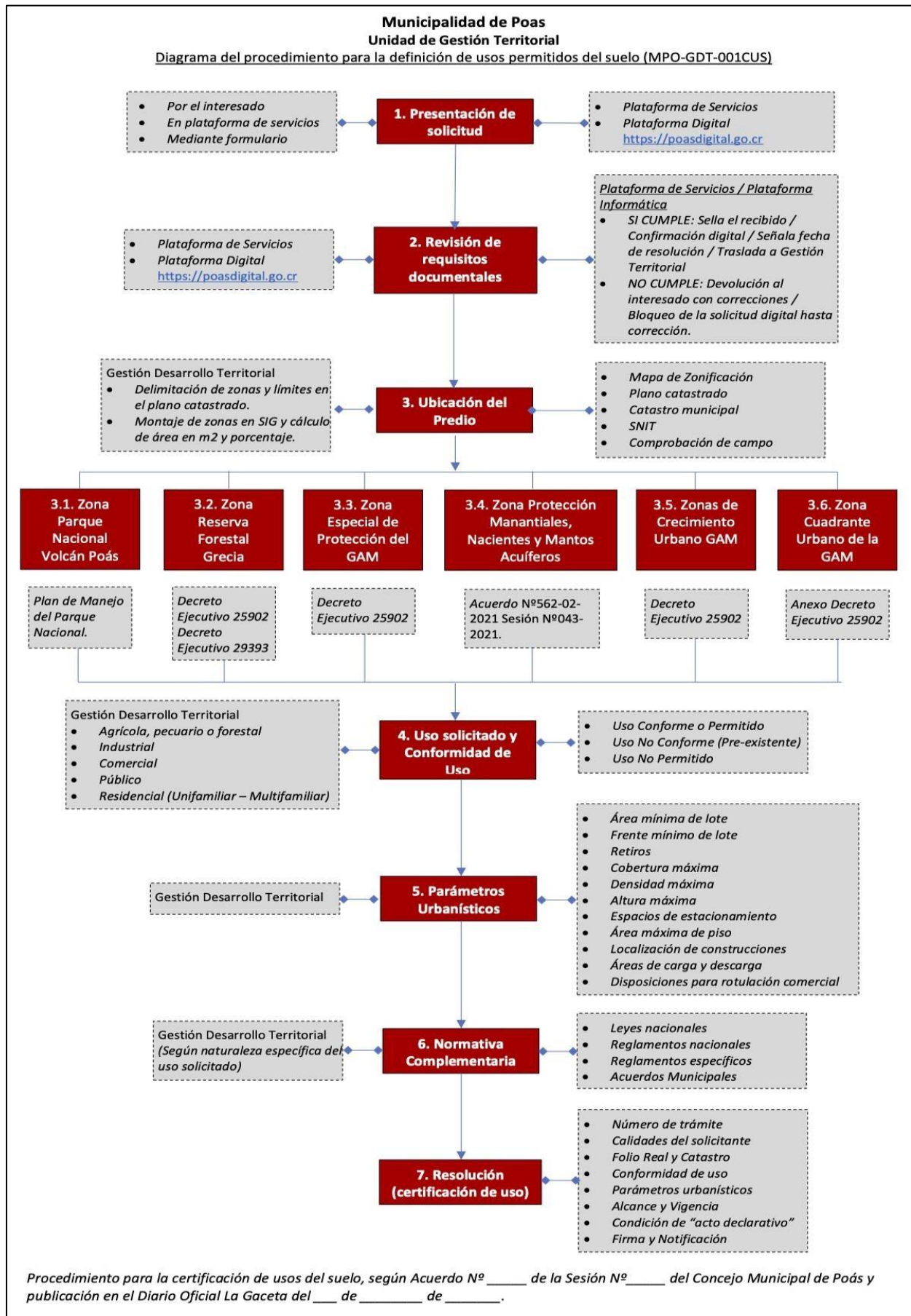
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30





MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 **Anexo 2: PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES PARA**
2 **FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS. MUNICIPALIDAD DE POÁS**
3 **PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES PARA**
4 **FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS. CONSIDERANDO. 1. Que la Ley de Planificación**
5 Urbana N°4240 establece al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización como uno de los
6 reglamentos especiales de control urbano que versa sobre las disposiciones para la división y
7 habilitación urbana de los terrenos. 2. Que según la misma Ley N°4240 el Reglamento de
8 Fraccionamiento y Urbanización debe puntualizar las condiciones municipales para permitir
9 fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, incluyendo lo correspondiente al acceso a
10 vía pública, a notificación y amanzanamiento, a la cesión de áreas para uso público y a las normas
11 mínimas sobre construcción de calles y aceras pavimentos, cañerías, drenajes pluviales, drenajes
12 sanitarios, electrificación y alumbrado público. 3. Que, para el caso del cantón de Poás, existen
13 disposiciones vigentes y vinculantes de carácter regional que regulan aspectos específicos para el
14 fraccionamiento de terrenos, todas ellas derivadas del Plan Regional Metropolitano (*Plan GAM*) y
15 sus instrumentos legales establecidos en el Decreto Ejecutivo N°25902-MIVAH-MP-MINAE. 4.
16 Que la Municipalidad de Poás por medio del Acuerdo N°6254-06-2011 de la Sesión N° 58 del 07
17 de junio del 2011 aprobó el “*Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección*
18 *de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás*”; que
19 dicho reglamento adoptó como norma urbanística complementaria el Reglamento para Control
20 Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (*Reglamento N°3391 del 13 de diciembre de*
21 *1982*); y que dicho Reglamento fue modificado por medio del Acuerdo N°562-02-2021 de la Sesión
22 N°0432021 el cual mantiene las disposiciones del Reglamento para Control Nacional de
23 Fraccionamientos y Urbanizaciones. 5. Que en el año 2000 el Instituto Nacional de Vivienda y
24 Urbanismo publicó la delimitación de los cuadrantes urbanos para todas las cabeceras de distrito
25 localizadas dentro de los límites de la Zona Especial de Protección establecida por el Plan Regional
26 Metropolitano, entre las cuales se incluyen los cuadrantes para las cabeceras de los distritos 1° San
27 Pedro, 2° San Juan, 3° San Rafael, 4° Carrillos y 5° Sabana Redonda. 6. Que el cantón de Poás
28 cuenta con un mapa de Zonificación que integra toda la normativa urbanística vinculante para el
29 control del uso del suelo, incluyendo para cada caso los parámetros urbanísticos para el
30 fraccionamiento de terrenos. **POR TANTO.** La Municipalidad de Poás, en ejercicio de las



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política de Costa Rica, la Ley de
2 Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la Ley N°7794 Código Municipal; y en
3 concordancia con las disposiciones de la Ley de Catastro Nacional N°6545 y su Reglamento, de la
4 Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779 y su Reglamento, de la Ley Reguladora de
5 Propiedad en Condominio N°7933 y su reglamento, del Reglamento para la Zonificación de las
6 áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga
7 para el cantón de Poás y de los decretos ejecutivos N°25902-MIVAH-MP-MINAE, N°42316-
8 MAGMINAE, N°35509 y N°42316-MAG-MINAE; promulga el presente Procedimiento para la
9 resolución de solicitudes para fraccionamiento de terrenos para el cantón de Poás.

10 **PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES PARA**
11 **FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS. A. Presentación.** Este procedimiento describe la
12 totalidad de actividades que deberán desarrollarse para resolver las solicitudes de fraccionamiento
13 de terrenos dentro del territorio cantonal de Poás, en aplicación de la normativa urbanística
14 aprobada y vigente. **B. Objetivos.** Este procedimiento tiene como objetivo describir de manera
15 detallada las actividades, los responsables, la documentación y los plazos para la resolución de
16 solicitudes para fraccionar terrenos en el cantón de Poás. **C) Alcance.** Este procedimiento es
17 aplicable a las solicitudes de interesados o a los requerimientos de la Municipalidad de Poás,
18 relativos al fraccionamiento de terrenos dentro del territorio jurisdiccional de Poás y puntualizar
19 las condiciones municipales para permitir fraccionamientos. **D) Marco Legal.** Este procedimiento
20 se encuentra fundamentado en las siguientes normas vigentes para el cantón de Poás: o Ley de
21 Planificación Urbana N°4240 de 1968 y sus reformas. *Ley N°7794 Código Municipal y sus
22 reformas. *Ley de Catastro Nacional N°6545, su reglamento y sus reformas. *Ley de Uso, Manejo
23 y Conservación de Suelos N°7779 de 1998, su reglamento y sus reformas. *Ley Reguladora de
24 Propiedad en Condominio N°7933, su reglamento y sus reformas. *Decreto Ejecutivo N°25902 y
25 su anexo sobre delimitación de cuadrantes urbanos. *Reglamento para Zonificación de las áreas
26 de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga del
27 cantón de Poás. *Reglamento de Construcciones del cantón de Poás. *Decreto Ejecutivo N°34331
28 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. *Decreto Ejecutivo N°35509 Reglamento de
29 Organización del Registro Inmobiliario. *Decreto Ejecutivo N°42316 Plan nacional de manejo y
30 conservación de suelos para las tierras de uso agroecológico de Costa Rica. **E. Acrónimos.** En la



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 aplicación del presente procedimiento se utilizan los siguientes acrónimos: *ASADA: Asolación
2 Administradora de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunes. *CFIA: Colegio
3 Federado de Ingenieros y Arquitectos. *CIT: Colegio de Ingenieros Topógrafos. *CNFL:
4 Compañía Nacional de Fuerza y Luz. *CRTM05: Proyección Transversal de Mercator para Costa
5 Rica. *ICAA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. *INTA: Instituto Nacional
6 de Tecnología Agropecuaria. *INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. *MAG:
7 Ministerio de Agricultura y Ganadería. *MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía. *MIVAH:
8 Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. *SENARA: Servicio Nacional de Aguas
9 Subterráneas, Riego y Avenamiento. *SNIT: Sistema Nacional de Información Territorial.
10 *UTGV: Unidad Técnica de Gestión Vial. **F. Definiciones.** En la aplicación del presente
11 procedimiento serán aplicables los siguientes términos y sus definiciones: *Acceso por
12 servidumbre de paso: Acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso
13 residencial, dentro de los límites de las zonas que expresamente permitan esta modalidad de acceso
14 excepcional. *Acceso por servidumbre especial a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o
15 mixto: Acceso a una parcela con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un
16 fraccionamiento, que obedece a la naturaleza productiva del inmueble al que sirven. *Acera: Franja
17 de terreno del derecho de vía que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del
18 cordón y caño o franja verde en caso de existir, y que se reserva para el tránsito de peatones.
19 *Aguas residuales: Aquellas que han recibido un uso y cuya calidad ha sido modificada por la
20 incorporación de agentes contaminantes. *Alcantarillado pluvial: Red pública de tuberías que se
21 utilizan para recolectar y transportar las aguas de lluvia hasta su punto de vertido. *Alcantarillado
22 sanitario: Sistema formado por colectores, subcolectores, obras accesorias, tuberías o conductos
23 generalmente cerrados y que conducen aguas ordinarias, especiales o ambas, para ser tratadas y
24 dispuestas cumpliendo las normas de calidad de vertidos que establece el Reglamento de Vertido
25 y Reúso de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S y sus reformas.
26 *Amanzanamiento: Tamaño y forma de las manzanas o bloque de lotes. *Ampliación vial: Proceso
27 mediante el cual se requiere ajustar el ancho del derecho de vía, de conformidad con las
28 disposiciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes para la Red Vial
29 Nacional o por la Municipalidad para la Red Vial Cantonal. *Área previamente urbanizada: Área
30 conformada por urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 debidamente aprobada y recibida por la Municipalidad de Poás. *Área total del predio: Cabida
2 total de un predio o lote, expresada en metros cuadrados y que consta así en la información del
3 Registro Público y en el plano catastrado correspondiente. *Bosque: Ecosistema nativo o
4 autóctono, intervenido o no, regenerado por sucesión natural u otras técnicas forestales, que ocupa
5 una superficie de 2 o más hectáreas, caracterizada por la presencia de árboles maduros de diferentes
6 edades, especies y porte variado, con 1 o más doseles que cubran más del 70% de esa superficie y
7 donde existan más de 60 árboles por hectárea de 15 o más centímetros de diámetro medido a la
8 altura del pecho, según lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575. *Calzada: Parte del derecho
9 de vía destinada al tránsito vehicular, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.
10 *Certificado de uso de suelo: Documento emitido por la Municipalidad de Poás que acredita la
11 conformidad del uso de un predio, mediante la utilización de la estructura física asentada o
12 incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad y posibilidad
13 de su aprovechamiento, de conformidad con la normativa urbanística vigente para el cantón de
14 Poás. *Control urbanístico: Vigilancia y fiscalización que realiza la Municipalidad de Poás en
15 cuanto al cumplimiento del conjunto parámetros y normas de desarrollo urbano establecidas en la
16 normativa urbanística vigente y vinculante para el cantón de Poás. *Cuadrante urbano: Es el área
17 urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra
18 la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los cuadrantes
19 urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos. *Derecho de vía: Aquella área o
20 superficie de terreno destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, cordón y caño, cunetas,
21 zonas verdes, aceras, instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos
22 lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad. *Diseño de sitio:
23 Información básica sobre un proyecto, urbanización, fraccionamiento o conjunto residencial,
24 incluida en una lámina que contiene la distribución de lotes, indicación de accesos, áreas públicas,
25 curvas de nivel a cada metro, nombre y tipo de proyecto, ubicación, colindantes, frente y fondos
26 de lotes, línea de construcción, rampas, afectaciones al predio, ampliación vial, detalles de aceras,
27 pavimentos, curva típica, secciones transversales de las calles, cotas de retiros y áreas de
28 protección; también contiene los lotes numerados, calles con número o nombre y otros elementos.
29 Incluye además la tabla de áreas según el tipo de proyecto y tabla con los parámetros urbanísticos
30 vinculantes. *Disponibilidad de red de agua potable: Existencia real de las obras e infraestructura



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 y red para abastecimiento de agua potable frente a un predio, un conjunto de predios o un proyecto.

2 *Disponibilidad de agua potable: Existencia real de la capacidad hídrica para el abastecimiento de

3 agua potable y solventar las necesidades de un predio o un conjunto de predios, según corresponda.

4 *Facilidades comunales: Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos,

5 una urbanización o un conjunto residencial, destinadas a la construcción de infraestructura

6 comunitaria, de educación, salud, recreación, beneficencia u otras actividades para uso público,

7 determinadas por la Municipalidad de Poás. *Finca: Es el inmueble inscrito en el Registro

8 Inmobiliario como unidad jurídica. *Fraccionador: Propietario de un predio donde se realice un

9 fraccionamiento. *Fraccionamiento: Es la división de cualquier predio con el fin de vender,

10 traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye

11 tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y

12 meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o

13 construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes

14 inmuebles. o Fraccionamiento complejo: es el que se ejecuta por primera vez y que requiere la

15 habilitación de los fundos para fines urbanos, entendido esto como la apertura y provisión de calles,

16 áreas verdes, facilidades comunales y servicios públicos necesarios para su uso y disfrute.

17 *Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto: Todo aquel

18 fraccionamiento que tienen acceso a través de una servidumbre especial y cuyos lotes serán

19 destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, infraestructura agropecuaria y otros usos que

20 sean permitidos por la normativa urbanística vinculante para el cantón de Poás. *Fraccionamiento

21 residencial por servidumbre urbana: Fraccionamiento mediante el cual resulta imposible dividir un

22 predio en lotes con acceso directo a la vía pública, por lo que su acceso se autoriza

23 excepcionalmente a través de una servidumbre urbana y para uso exclusivamente residencial.

24 *Fraccionamiento simple: Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, el

25 cual será visado únicamente por la Municipalidad de Poás. *Franja verde: Área enzacatada y

26 arborizada ubicada en el derecho de vía. Puede estar ubicada entre la calzada y la acera o entre la

27 acera y la línea de propiedad. *Juegos infantiles: Áreas de uso público dentro de un

28 fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, que contiene

29 equipamiento destinado específicamente para el juego de infantes. *Línea de propiedad: La que

30 demarca los límites de la propiedad o terreno en particular; también conocida como lindero. *Lote



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 exterior: Predio resultante de un fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma, que debe
2 ubicarse frente a la vía pública, y cumplir con las dimensiones de lote mínimas establecidas por la
3 normativa urbanística. *Lote interior: Predio resultante de un fraccionamiento de lotes con frente
4 menor a la norma, que debe ubicarse en la parte interna de la finca madre y que contiene una franja
5 de acceso con frente menor a la norma. También se le conoce como lote bandera. *Obras de
6 infraestructura urbana: Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al
7 funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior
8 contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de
9 alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de
10 desechos sólidos, entre otros. *Parcela con cobertura boscosa: Unidad catastral representada por
11 una porción mínima de terreno de dos hectáreas cubierta con bosque, según lo establecido en la
12 Ley Forestal, Ley N°7575. *Parcela agrícola, pecuaria o forestal: Unidad física completa, porción
13 de terreno donde se lleva a cabo una actividad primaria agrícola, pecuaria, forestal o mixta, que
14 consiste de un terreno dispuesto para la obtención de productos vegetales o animales e incluye las
15 áreas dedicadas al barbecho y zonas de protección de ríos y quebradas, resultado de un proceso
16 planificado de fraccionamiento agrícola, pecuario, forestal o mixto proveniente de una finca madre.
17 *Parque: Áreas arborizadas y enzacatadas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines
18 urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinada a fines de recreación, descanso
19 y ornamentación para la comunidad. *Plano de agrimensura: Es el plano físico o en formato digital,
20 que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que
21 establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J y sus
22 reformas. *Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato digital, que ha sido
23 inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro
24 Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J y sus reformas. *Planta de tratamiento de aguas
25 residuales: Conjunto de infraestructura, equipamiento y demás elementos necesarios para ejecutar
26 los procesos de tratamiento de las aguas residuales, incluidas las de tipo ordinario, las de tipo
27 especial y los aportes por infiltración; incluye tratamientos especiales o no convencionales
28 requeridos para cumplir con la calidad de vertido del agua residual. También incluye la correcta
29 disposición de los desechos que se generen de cada unidad de tratamiento, según la legislación
30 nacional y normativa técnica aplicable. *Predio: Porción formada por una o varias parcelas



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios
2 propietarios o poseedores. *Retiros: Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una
3 estructura y los linderos del respectivo predio. *Retiro frontal: Término equivalente al de
4 antejardín. *Retiro lateral: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del
5 inmueble y la parte más cercana de la edificación. *Retiro posterior: Espacio abierto no edificable
6 comprendido entre el lindero posterior del inmueble y la parte más cercana de la edificación.
7 *Servicios públicos: Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población,
8 como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado
9 o por empresas privadas. *Servicios públicos indispensables: Aquellos que brindan el servicio de
10 disponibilidad de agua potable. *Servidumbre Especial: acceso para parcelas agrícolas, pecuarias,
11 forestales o mixtos, con conexión directa a la vía pública, ancho mínimo debe ser de 7,00 m, sin
12 límite máximo de longitud y debidamente constituidos en los asientos registrales de la Dirección
13 del Registro Inmobiliario en favor de cada uno de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca
14 que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre
15 a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable. *Servidumbre Urbana:
16 acceso excepcional autorizado por la Municipalidad de Poás cuando a un predio, por su relación
17 de frente y fondo, por su irregularidad o por su pendiente, le resulte imposible el fraccionamiento
18 de lotes con acceso directo a la vía pública. El ancho mínimo será de 6,00 m. Este acceso constará
19 dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área
20 mínima correspondiente. *Sistema pluvial: Conjunto de líneas de tuberías o conductos, abiertos o
21 cerrados, y obras accesorias que conducen las aguas provenientes de las precipitaciones hacia
22 lugares naturales de disposición. Se le conoce como sistema de alcantarillado pluvial. *Suelo:
23 Cualquier material no consolidado compuesto de distintas partículas sólidas, con gases o líquidos
24 incluidos. En construcción, la palabra se aplica normalmente al terreno de sustentación de las obras.
25 *Unidad habitacional: Toda aquella edificación destinada a una vivienda, departamento y/o
26 apartamento. *Urbanización: es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos,
27 mediante apertura de calles y provisión de servicios. *Uso de suelo: Es la utilización de un terreno,
28 de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o
29 intensidad de su aprovechamiento. *Vía Pública: Es todo terreno de dominio público y de uso
30 común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 conformidad con las leyes y reglamentos de planificación y que de hecho esté destinado ya, a ese
2 uso público. Según su clase, las vías públicas se destinarán, además, a asegurar las condiciones de
3 aireación e iluminación de los edificios que las limitan; a facilitar el acceso a los predios
4 colindantes; a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente
5 a una obra pública o destinado a un uso público. *Visado: Trámite indispensable mediante el cual
6 la Municipalidad de Poás da el visto bueno al plano catastrado que indica la situación y cabida de
7 un predio o de las porciones resultantes de un fraccionamiento. *Vivienda: Es todo local o recinto,
8 fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas,
9 en forma permanente o temporal. *Vivienda unifamiliar: Edificación provista a áreas
10 habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia. *Zonificación: Es la división del
11 territorio cantonal de Poás en zonas de uso establecidas por la normativa urbanística vigente y
12 vinculante para el Cantón. **G. Responsables.** La aplicación del presente procedimiento será parte
13 de las funciones de la Unidad de Gestión Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás. Esta
14 Unidad contará con el apoyo de la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal y de las áreas de
15 Topografía y Gestión Ambiental para la atención de asuntos específicos en la tramitación de usos
16 del suelo o aplicación de la normativa urbanística que defina los usos del suelo. **H. Actividades.**
17 La solicitudes o requerimientos para procesos de fraccionamiento de terrenos deberán resolverse a
18 partir del desarrollo de las siguientes actividades secuenciales: 1) **Solicitud:** la autorización para
19 ejecutar un proceso de fraccionamiento deberá ser tramitada por el interesado mediante la
20 presentación del Formulario MPO-GDT002FRA debidamente firmado. La presentación se
21 realizará en la Plataforma de Servicios de la Municipalidad o bien por medio de la página web de
22 la Municipalidad de Poás <https://poasdigital.go.cr> . 2. **Identificación del tipo de fraccionamiento:**
23 a partir de los datos e información documental aportada por el interesado, la Municipalidad
24 catalogará el tipo de fraccionamiento requerido conforme con las siguientes disposiciones: a)
25 Fraccionamiento Simple. b) Fraccionamiento Complejo. c) Fraccionamiento residencial con
26 acceso de servidumbre urbana. d) Fraccionamiento de parcelas con acceso de servidumbre especial
27 (*agrícola*) 3) **Revisión Inicial:** La Municipalidad de Poás por medio de la Plataforma de Servicios
28 o del proceso informático habilitado en la página web, realizará la revisión de la solicitud, verificará
29 la inclusión de la totalidad de la información requerida y los requisitos documentales
30 correspondientes: a) Para todo tipo de fraccionamiento: -Nombre y cédula de identidad del



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 solicitante. -Medio de contacto. -Folio Real del inmueble. -Plano catastrado visado de la finca
2 madre: esta solicitud será opcional para la Municipalidad para los casos en que sea necesario
3 verificar rectificaciones de área o medida; en el resto de los casos no se solicitará el plano y la
4 información será verificada por la Municipalidad por medio del Catastro Municipal. -Certificado
5 de uso conforme del suelo (*la ausencia de este certificado o bien la condición de Uso No Permitido,*
6 *determinarán la improbación de la solicitud y la finalización del trámite*). -Estudios de uso, manejo
7 y conservación de suelos y aguas. -Plano de conjunto y los planos individualizados de cada lote a
8 fraccionar. -Delimitación en el plano de conjunto y en los planos individualizados de limitaciones
9 urbanísticas: zonas de protección, servidumbres, zonas especiales de no construcción. -Oficios de
10 disponibilidad de servicios básicos para la totalidad del fraccionamiento emitidos por el ente
11 competente: agua potable, electricidad, telecomunicaciones, recolección de residuos. -Verificación
12 de estar al día en el pago de los impuestos municipales correspondientes. b) Para fraccionamiento
13 simple: los requisitos que se consignan en el inciso a). c) Para fraccionamiento complejo: adicional
14 a la información del inciso a) deberá verificarse la presentación de la siguiente documentación: -
15 Oficio de aprobación emitido por el INVU. -Plano de conjunto y planos individualizados con el
16 visado del INVU. -Planos de áreas públicas a ceder: parques, facilidades comunales. -Viabilidad
17 Ambiental otorgada por la SETENA y copia de la declaración jurada de compromisos ambientales
18 aprobada por SETENA. d) Para fraccionamiento residencial con acceso mediante servidumbre
19 urbana: adicional a la información del inciso a) deberá verificarse la presentación de la siguiente
20 documentación: -Oficio de aprobación emitido por el INVU. -Plano de conjunto y planos
21 individualizados con el visado del INVU. e) Para fraccionamiento de parcelas con acceso de
22 servidumbre especial (*agrícola*): los requisitos que se consignan en el inciso a). En caso de
23 verificar la totalidad y veracidad de la información, se entregará al interesado la boleta (*física o*
24 *digital según la modalidad de trámite utilizada*) que acredita el recibido conforme de la solicitud,
25 el número de operación y la fecha máxima de resolución según los plazos establecidos en este
26 procedimiento. Si se determina ausencia o error en los datos consignados, la solicitud será devuelta
27 al interesado indicando la corrección o adición según corresponda; si la gestión ha sido realizada
28 mediante la plataforma informática de la Municipalidad, el sistema consignará los defectos de la
29 solicitud, siendo necesaria su corrección para poder continuar y finiquitar el trámite. 4) Ubicación
30 de la finca a fraccionar y definición de zona: A partir de la ubicación de la finca propuesta para



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 fraccionar dentro del Mapa de Zonificación de Poás se identifica la zona correspondiente: a) La
2 Zona de Crecimiento Urbano, delimitada en el Decreto Ejecutivo N°25902. b) Cuadrante Urbanos
3 (cabeceras de distrito. c) La Zona Especial de Protección, delimitada en el Decreto Ejecutivo
4 N°25902. d) El Parque Nacional Volcán Poás, delimitada por el Decreto Ejecutivo N°1237. e) La
5 Reserva Forestal Grecia, delimitada por el Decreto Ejecutivo N°5363. f) Zonas especiales de No
6 Construcción. g) Las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos acuíferos
7 y áreas de recarga para el cantón de Poás. 5) Revisión de Especificaciones: A partir de la
8 clasificación por tipo del fraccionamiento solicitado, se realizará la revisión de fondo de los
9 requisitos documentales y las especificaciones técnicas que correspondan: a) Para todo tipo de
10 fraccionamiento se deberá verificar: -La ausencia de los factores que determinan la negación del
11 visado según las disposiciones de los artículos 33° y 34° de la Ley N°4240. -La ubicación del
12 fraccionamiento dentro de la zona correspondiente según el Mapa de Zonificación de Poás. -El
13 visado municipal en el plano catastrado de la finca madre a fraccionar. -Indicación del derecho de
14 vía de la calle que da acceso al fraccionamiento y delimitación en planos de ampliaciones previstas
15 por el MOPT o por la Municipalidad, según corresponda. Para el caso de ampliaciones viales, sea
16 de la red vial nacional o cantonal, el interesado podrá presentar el plano de conjunto y los planos
17 individualizados con el retiro de cercas según la ampliación vial prevista; o en su defecto, podrá
18 presentar los planos sin modificación de las cercas pero indicando el retiro vial con su ampliación
19 y consignando dicho espacio como “*Retiro de no construcción por ampliación vial*”. El área de
20 terreno comprendida en el retiro de no construcción por ampliación vial no será computable en la
21 definición del área mínima de los lotes a fraccionar. -La vigencia no mayor a un año calendario de
22 los oficios que consignan la disponibilidad de servicios públicos de agua potable, electricidad,
23 telecomunicaciones, recolección de residuos para la totalidad de los lotes a fraccionar incluyendo
24 la finca madre y/o restos de finca. -El plano de conjunto firmado por el profesional responsable,
25 conforme con las especificaciones urbanísticas de la zona que corresponde. -Los planos
26 individualizados de cada lote a fraccionar, conformes con las especificaciones urbanísticas de la
27 zona que corresponde. -La consignación en planos de la delimitación de áreas afectadas por
28 limitaciones urbanísticas como zonas de protección, servidumbres o zonas especiales de no
29 construcción, cuando corresponda. -La totalidad de los parámetros urbanísticos de cada lote
30 conformes con la normativa urbanística y la zona que corresponda: frente mínimo, retiros, relación



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 frente/fondo. -Lámina de detalles constructivos de las obras destinadas a tratamiento de aguas
2 residuales, manejo y conservación de suelos y recolección, conducción, drenaje, reutilización,
3 retención y desfogue de aguas pluviales. b) Para el Fraccionamiento Simple, como complemento
4 de los aspectos señalados en el inciso a) se deberá verificar lo siguiente: -La ubicación del
5 fraccionamiento dentro de los límites de cuadrante urbano o en área previamente urbanizada con
6 cesión de área pública. c) Para el Fraccionamiento Complejo, como complemento de los aspectos
7 señalados en el inciso a) se deberá verificar lo siguiente: -El oficio de aprobación del proyecto
8 emitido por el INVU y su vigencia. -Los planos de áreas públicas a ceder: parques y facilidades
9 comunales. -El detalle del equipamiento de las áreas públicas a ceder incluyendo cercas, juegos
10 infantiles, equipamiento de facilidades comunales y césped. -Viabilidad Ambiental otorgada por la
11 SETENA y copia de la declaración jurada de compromisos ambientales aprobada por SETENA.
12 d) Para el fraccionamiento residencial con acceso de servidumbre urbana, como complemento de
13 los aspectos señalados en el inciso a) se deberá verificar lo siguiente: -El oficio de aprobación del
14 proyecto emitido por el INVU y su vigencia. -Indicación en planos del acceso excepcional por
15 servidumbre urbana. e) Para el fraccionamiento de parcelas con acceso de servidumbre especial
16 (*agrícola*), como complemento de los aspectos señalados en el inciso a) se deberá verificar lo
17 siguiente: -Indicación en planos del acceso excepcional por servidumbre urbana. 6) Resolución:
18 Como resultado de la revisión de los requisitos documentales y las especificaciones técnicas
19 correspondientes con la topología de fraccionamiento, la Municipalidad emitirá la resolución del
20 caso conforme con las siguientes disposiciones: a) Visado: se emite la Resolución de aprobación
21 del proyecto de fraccionamiento así como el visado municipal al plano de conjunto y a cada uno
22 de los planos individualizados a segregar, incluyendo los planos de las áreas a ceder al uso público
23 cuando corresponda. b) Rechazo: si como resultado de la revisión la Municipalidad identifica
24 errores, omisiones o inconsistencias, solicitará al interesado por una única vez y por medio de una
25 resolución técnica y jurídicamente razonada las correcciones o ajustes necesarios para garantizar
26 el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente, consignando además el plazo
27 máximo de 15 días hábiles para su presentación. El interesado por motivos razonados podrá
28 solicitar a la Municipalidad una prórroga en el plazo hasta por un 50% del tiempo inicialmente
29 autorizado. En caso de no presentar las subsanaciones o reparos solicitados por la Municipalidad
30 dentro del plazo que corresponda, la solicitud será archivada. Si por el contrario las subsanaciones



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 son atendidas por el interesado en tiempo y forma, se procederá con el visado correspondiente. 7)
2 Aprobación Municipal y Recepción: Las solicitudes de fraccionamiento que hayan obtenido el
3 visado municipal correspondiente, serán trasladadas al Concejo Municipal para su conocimiento y
4 aprobación final. El Concejo Municipal por medio de Acuerdo aprobará tanto el proyecto de
5 fraccionamiento como la aceptación de las áreas cedidas al uso público cuando corresponda,
6 autorizando en el mismo acto a la Administración para ejecutar los procesos registrales y catastrales
7 que implica la cesión / recepción de área pública. **I Plazos.** La Municipalidad tendrá un plazo de
8 diez días hábiles para la revisión y resolución de las solicitudes de fraccionamiento, contados a
9 partir del día siguiente a la fecha de recepción de la solicitud.. Para el caso de solicitudes que hayan
10 sido objeto de corrección o subsanación, la Municipalidad tendrá un plazo adicional de diez días
11 hábiles para la revisión y resolución. Dichos plazos podrá extenderse conforme con lo establecido
12 en la Ley General de Administración Pública, con el fin de verificar condiciones específicas de los
13 terrenos objeto de fraccionamiento o bien para realizar consultas a diferentes instituciones dentro
14 del marco de sus competencias de Ley y para mejor resolver. Estas mismas condiciones formales
15 deberán ser cumplidas en caso de tramitar el certificado de uso del suelo mediante el uso de la
16 plataforma informática de la Municipalidad <https://poasdigital.go.cr> **J. Vigencia.** Este
17 procedimiento mantendrá su vigencia en el tanto se mantenga invariable la normativa urbanística
18 sobre fraccionamiento de terrenos aplicable del cantón de Poás. -----



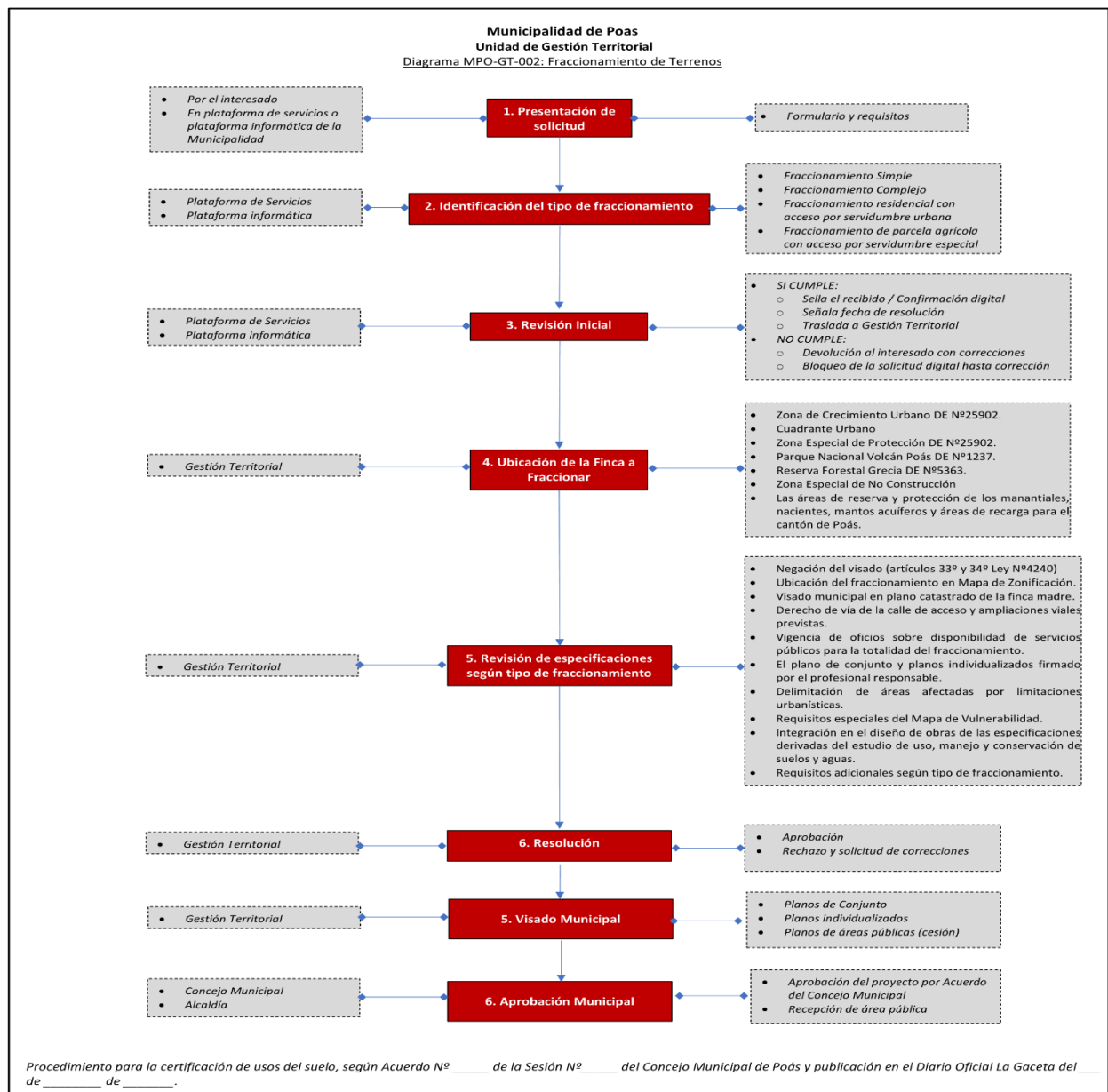
MUNICIPALIDAD DE POÁS
GESTIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL
Formulario MPO-GDT-002FRA

1. INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE	
1.1. Nombre <i>(persona física o jurídica):</i>	
1.2. Número de cédula <i>(física o jurídica):</i>	
1.3. Información de contacto para Notificaciones:	
2. INFORMACIÓN DEL IMBUEBLE	
2.1. Folio Real	
2.2. Propietario <i>(nombre y cédula)</i>	
2.3. Número de plano catastrado: <i>Opcionalmente la Municipalidad podrá solicitar copia del plano para verificar rectificaciones de área o medida.</i>	
3. TIPO DE FRACCIONAMIENTO <i>(Seleccionar la casilla correspondiente)</i>	
3.1. Fraccionamiento Simple	
3.2. Fraccionamiento Complejo	
3.3. Fraccionamiento residencial con acceso por servidumbre urbana	
3.4. Fraccionamiento de parcelas agrícolas con acceso por servidumbre especial	
3.5. Número total de lotes a fraccionar <i>(incluyendo la finca madre)</i>	



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

4. REQUISITOS DOCUMENTALES QUE DEBEN ACOMPAÑAR ESTA SOLICITUD	
3.1. Para todos los tipos de Fraccionamiento:	<ul style="list-style-type: none"> - Certificado de uso conforme del suelo. - Estudio de uso, manejo y conservación de suelos y aguas. - Plano de conjunto firmado por el profesional responsable, conforme con las especificaciones urbanísticas de la zona que corresponde. - Planos individualizados de cada lote, conformes con las especificaciones urbanísticas de la zona que corresponde. - Delimitación en el plano de conjunto y en los planos individualizados de limitaciones urbanísticas: zonas de protección, servidumbres, ampliaciones viales, zonas especiales de no construcción. - Oficios de disponibilidad de servicios públicos de agua potable, electricidad, telecomunicaciones y recolección de residuos para la totalidad del fraccionamiento emitidos por el ente competente y con vigencia no mayor a un año calendario.
3.2. Para Fraccionamiento Complejo, adicionalmente:	<ul style="list-style-type: none"> - Oficio de aprobación emitido por el INVU. - Plano de conjunto y planos individualizados con el visado del INVU. - Planos de áreas públicas a ceder: parques, facilidades comunales.
3.3. Para Fraccionamiento residencial por servidumbre urbana, adicionalmente:	<ul style="list-style-type: none"> Oficio de aprobación emitido por el INVU. Plano de conjunto y planos individualizados con el visado del INVU.
5. REQUISITOS ADICIONALES	
5.1. Estar al día en el pago de los tributos municipales.	
5.2. Firma del Solicitante	





MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 **Anexo 3: PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES PARA**
2 **URBANIZACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALIDAD DE POÁS PROCEDIMIENTO**
3 **PARA LA RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES PARA URBANIZACIÓN DE TERRENOS**
4 **CONSIDERANDO.** 1. Que la Ley de Planificación Urbana N°4240 establece al Reglamento de
5 Fraccionamiento y Urbanización como uno de los reglamentos especiales de control urbano que
6 versa sobre las disposiciones para la división y habilitación urbana de los terrenos. 2. Que según
7 la misma Ley N°4240 el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización debe puntualizar las
8 condiciones municipales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones,
9 incluyendo lo correspondiente al acceso a vía pública, a notificación y amanzanamiento, a la cesión
10 de áreas para uso público y a las normas mínimas sobre construcción de calles y aceras pavimentos,
11 cañerías, drenajes pluviales, drenajes sanitarios, electrificación y alumbrado público. 3. Que, para
12 el caso del cantón de Poás, existen disposiciones vigentes y vinculantes de carácter regional que
13 regulan aspectos específicos de zonificación y uso del suelo para la urbanización de terrenos, todas
14 ellas derivadas del Plan Regional Metropolitano (*Plan GAM*) y sus instrumentos legales
15 establecidos en el Decreto Ejecutivo N°25902-MIVAHMP-MINAE. 4. Que la Municipalidad de
16 Poás por medio del Acuerdo N°6254-06-2011 de la Sesión N° 58 del 07 de junio del 2011 aprobó
17 el “*Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales,*
18 *nacientes, mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás*”; que dicho reglamento
19 adoptó como norma urbanística complementaria el Reglamento para Control Nacional de
20 Fraccionamientos y Urbanizaciones (*Reglamento N°3391 del 13 de diciembre de 1982*); y que
21 dicho Reglamento de Zonificación fue modificado por medio del Acuerdo N°562-02-2021 de la
22 Sesión N°043-2021 el cual mantiene las disposiciones del Reglamento para Control Nacional de
23 Fraccionamientos y Urbanizaciones. 5. Que en el año 2000 el Instituto Nacional de Vivienda y
24 Urbanismo publicó la delimitación de los cuadrantes urbanos dentro de la Zona Especial de
25 Protección, la cual incluye los cuadrantes para las cabeceras de los distritos 1° San Pedro, 2° San
26 Juan, 3° San Rafael, 4° Carrillos y 5° Sabana Redonda, donde expresamente se permite la
27 urbanización de terrenos. 6. Que el cantón de Poás cuenta con un mapa de Zonificación que integra
28 toda la normativa urbanística vinculante para el control del uso del suelo, incluyendo para cada
29 caso los parámetros urbanísticos para la urbanización de terrenos. **POR TANTO.** La
30 Municipalidad de Poás, en ejercicio de las competencias que establecen el artículo 169 de la



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Constitución Política de Costa Rica, la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la
2 Ley N°7794 Código Municipal; y en concordancia con las disposiciones de la Ley de Catastro
3 Nacional N°6545 y su Reglamento, de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779 y
4 su Reglamento, de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N°7933 y su reglamento, del
5 Reglamento para la Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes,
6 mantos acuíferos y áreas de recarga para el cantón de Poás y de los decretos ejecutivos N°25902-
7 MIVAH-MP-MINAE, N°42316-MAGMINAE, N°35509 y N°42316-MAG-MINAE; promulga el
8 presente Procedimiento para la resolución de solicitudes para urbanización de terrenos para el
9 cantón de Poás. **PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE SOLICITUDES PARA**
10 **URBANIZACIÓN DE TERRENOS. A. Presentación.** Este procedimiento describe la totalidad
11 de actividades que deberán desarrollarse para resolver las solicitudes para la urbanización de
12 terrenos dentro del territorio cantonal de Poás, en aplicación de la normativa urbanística aprobada
13 y vigente. **B. Objetivos.** Este procedimiento tiene como objetivo describir de manera detallada
14 las actividades, los responsables, la documentación y los plazos aplicables para resolver las
15 solicitudes para urbanizar terrenos en el cantón de Poás. **C. Alcance.** Este procedimiento es
16 aplicable a las solicitudes de interesados o a los requerimientos de la Municipalidad de Poás,
17 relativos al fraccionamiento de terrenos dentro del territorio jurisdiccional de Poás y puntualizar
18 las condiciones municipales para permitir el desarrollo de los procesos de urbanización. **D. Marco**
19 **Legal.** Este procedimiento se encuentra fundamentado en las siguientes normas vigentes para el
20 cantón de Poás: *Ley de Planificación Urbana N°4240 de 1968 y sus reformas. *Ley N°7794
21 Código Municipal y sus reformas. *Ley de Catastro Nacional N°6545, su reglamento y sus
22 reformas. *Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N°7933, su reglamento y sus reformas.
23 *Decreto Ejecutivo N°25902 y su anexo sobre delimitación de cuadrantes urbanos. *Reglamento
24 para Zonificación de las áreas de reserva y protección de los manantiales, nacientes, mantos
25 acuíferos y áreas de recarga del cantón de Poás. *Reglamento de Construcciones del cantón de
26 Poás. *Decreto Ejecutivo N°34331 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. **E. Acrónimos.**
27 En la aplicación del presente procedimiento se utilizan los siguientes acrónimos: *ASADA:
28 Asolación Administradora de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunales. *CFIA:
29 Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. *CIT: Colegio de Ingenieros Topógrafos. *CNFL:
30 Compañía Nacional de Fuerza y Luz. *CRTM05: Proyección Transversal de Mercator para Costa



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Rica. *ICAA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. *INVU: Instituto Nacional
2 de Vivienda y Urbanismo. *MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía. *SENARA: Servicio
3 Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento. *SETENA: Secretaría Técnica Nacional
4 Ambiental. *SNIT: Sistema Nacional de Información Territorial. *UTGV: Unidad Técnica de
5 Gestión Vial. **F. Definiciones.** En la aplicación del presente procedimiento serán aplicables los
6 siguientes términos y sus definiciones: *Acceso por servidumbre de paso: Acceso que por
7 excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, dentro de los límites de las
8 zonas que expresamente permitan esta modalidad de acceso excepcional. *Acceso por
9 servidumbre especial a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto: Acceso a una parcela
10 con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un fraccionamiento, que obedece a la
11 naturaleza productiva del inmueble al que sirven. *Acera: Franja de terreno del derecho de vía que
12 se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño o franja verde en
13 caso de existir, y que se reserva para el tránsito de peatones. *Aguas residuales: Aquellas que han
14 recibido un uso y cuya calidad ha sido modificada por la incorporación de agentes contaminantes.
15 *Alcantarillado pluvial: Red pública de tuberías que se utilizan para recolectar y transportar las
16 aguas de lluvia hasta su punto de vertido. *Alcantarillado sanitario: Sistema formado por
17 colectores, subcolectores, obras accesorias, tuberías o conductos generalmente cerrados y que
18 conducen aguas ordinarias, especiales o ambas, para ser tratadas y dispuestas cumpliendo las
19 normas de calidad de vertidos que establece el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas
20 Residuales, Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S y sus reformas. *Amanzanamiento: Tamaño y
21 forma de las manzanas o bloque de lotes. *Ampliación vial: Proceso mediante el cual se requiere
22 ajustar el ancho del derecho de vía, de conformidad con las disposiciones establecidas por el
23 Ministerio de Obras Públicas y Transportes para la Red Vial Nacional o por la Municipalidad para
24 la Red Vial Cantonal. *Área total del predio: Cabida total de un predio o lote, expresada en metros
25 cuadrados y que consta así en la información del Registro Público y en el plano catastrado
26 correspondiente. *Calzada: Parte del derecho de vía destinada al tránsito vehicular, comprendida
27 entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje. *Certificado de uso de suelo: Documento emitido por
28 la Municipalidad de Poás que acredita la conformidad del uso de un predio, mediante la utilización
29 de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación,
30 forma e intensidad y posibilidad de su aprovechamiento, de conformidad con la normativa



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 urbanística vigente para el cantón de Poás. *Control urbanístico: Vigilancia y fiscalización que
2 realiza la Municipalidad de Poás en cuanto al cumplimiento del conjunto parámetros y normas de
3 desarrollo urbano establecidas en la normativa urbanística vigente y vinculante para el cantón de
4 Poás. *Cuadrante urbano: Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro
5 de población, en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área
6 de influencia inmediata; los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos
7 urbanos. *Derecho de vía: Aquella área o superficie de terreno destinada al uso de una vía, que
8 incluye la calzada, cordón y caño, cunetas, zonas verdes, aceras, instalaciones y obras
9 complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades
10 colindantes en su línea de propiedad. *Diseño de sitio: Información básica sobre un proyecto,
11 urbanización, fraccionamiento o conjunto residencial, incluida en una lámina que contiene la
12 distribución de lotes, indicación de accesos, áreas públicas, curvas de nivel a cada metro, nombre
13 y tipo de proyecto, ubicación, colindantes, frente y fondos de lotes, línea de construcción, rampas,
14 afectaciones al predio, ampliación vial, detalles de aceras, pavimentos, curva típica, secciones
15 transversales de las calles, cotas de retiros y áreas de protección; también contiene los lotes
16 numerados, calles con número o nombre y otros elementos. Incluye además la tabla de áreas según
17 el tipo de proyecto y tabla con los parámetros urbanísticos vinculantes para el cantón de Poás.
18 *Disponibilidad de red de agua potable: Existencia real de las obras e infraestructura y red para
19 abastecimiento de agua potable frente a un predio, un conjunto de predios o un proyecto.
20 *Disponibilidad de agua potable: Existencia real de la capacidad hídrica para el abastecimiento de
21 agua potable y solventar las necesidades de un predio o un conjunto de predios, según corresponda.
22 *Facilidades comunales: Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos,
23 una urbanización o un conjunto residencial, destinadas a la construcción de infraestructura
24 comunitaria, de educación, salud, recreación, beneficencia u otras actividades para uso público,
25 determinadas por la Municipalidad de Poás. *Finca: Es el inmueble inscrito en el Registro
26 Inmobiliario como unidad jurídica. *Fraccionamiento: Es la división de cualquier predio con el
27 fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas
28 resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de
29 derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en
30 urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 los bienes inmuebles. *Franja verde: Área enzacatada y arborizada ubicada en el derecho de vía.
2 Puede estar ubicada entre la calzada y la acera o entre la acera y la línea de propiedad. *Juegos
3 infantiles: Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una
4 urbanización o un conjunto residencial, que contiene equipamiento destinado específicamente para
5 el juego de infantes. *Línea de propiedad: La que demarca los límites de la propiedad o terreno en
6 particular; también conocida como lindero. *Obras de infraestructura urbana: Aquellas que
7 brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal
8 que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior contemplando aspectos como la vialidad, el
9 servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de alcantarillado sanitario, de
10 telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de desechos sólidos, entre otros.
11 *Parque: Áreas arborizadas y enzacatadas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines
12 urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinada a fines de recreación, descanso
13 y ornamentación para la comunidad. *Plano de agrimensura: Es el plano físico o en formato digital,
14 que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que
15 establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J y sus
16 reformas. *Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato digital, que ha sido
17 inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro
18 Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J y sus reformas. *Planta de tratamiento de aguas
19 residuales: Conjunto de infraestructura, equipamiento y demás elementos necesarios para ejecutar
20 los procesos de tratamiento de las aguas residuales, incluidas las de tipo ordinario, las de tipo
21 especial y los aportes por infiltración; incluye tratamientos especiales o no convencionales
22 requeridos para cumplir con la calidad de vertido del agua residual. También incluye la correcta
23 disposición de los desechos que se generen de cada unidad de tratamiento, según la legislación
24 nacional y normativa técnica aplicable. *Predio: Porción formada por una o varias parcelas
25 contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios
26 propietarios o poseedores. *Retiros: Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una
27 estructura y los linderos del respectivo predio. *Retiro frontal: Término equivalente al de
28 antejardín. *Retiro lateral: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del
29 inmueble y la parte más cercana de la edificación. *Retiro posterior: Espacio abierto no edificable
30 comprendido entre el lindero posterior del inmueble y la parte más cercana de la edificación. o



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 *Servicios públicos: Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población,
2 como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado
3 o por empresas privadas. *Servicios públicos indispensables: Aquellos que brindan el servicio de
4 disponibilidad de agua potable. *Servidumbre Urbana: acceso excepcional autorizado por la
5 Municipalidad de Poás cuando a un predio, por su relación de frente y fondo, por su irregularidad
6 o por su pendiente, le resulte imposible el fraccionamiento de lotes con acceso directo a la vía
7 pública. El ancho mínimo será de 6,00 m. Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes
8 resultantes y no serán computables para determinar el área mínima correspondiente. *Sistema
9 pluvial: Conjunto de líneas de tuberías o conductos, abiertos o cerrados, y obras accesorias que
10 conducen las aguas provenientes de las precipitaciones hacia lugares naturales de disposición. Se
11 le conoce como sistema de alcantarillado pluvial. *Suelo: Cualquier material no consolidado
12 compuesto de distintas partículas sólidas, con gases o líquidos incluidos. En construcción, la
13 palabra se aplica normalmente al terreno de sustentación de las obras. *Unidad habitacional: Toda
14 aquella edificación destinada a una vivienda, departamento y/o apartamento. *Urbanización: es el
15 fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y
16 provisión de servicios. *Uso de suelo: Es la utilización de un terreno, de la estructura física
17 asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su
18 aprovechamiento. *Vía Pública: Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por
19 disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes
20 y reglamentos de planificación y que de hecho esté destinado ya, a ese uso público. Según su clase,
21 las vías públicas se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de
22 los edificios que las limitan; a facilitar el acceso a los predios colindantes; a la instalación de
23 cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinado
24 a un uso público. *Visado: Trámite indispensable mediante el cual la Municipalidad de Poás da el
25 visto bueno al plano catastrado que indica la situación y cabida de un predio o de las porciones
26 resultantes de un fraccionamiento. *Vivienda: Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido,
27 convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o
28 temporal. *Vivienda unifamiliar: Edificación provista a áreas habitacionales destinadas a dar
29 albergue a una sola familia. *Zonificación: Es la división del territorio cantonal de Poás en zonas
30 de uso establecidas por la normativa urbanística vigente y vinculante para el Cantón. **G.**



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 **Responsables.** La aplicación del presente procedimiento será parte de las funciones de la Unidad
2 de Gestión Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás. Esta Unidad contará con el apoyo
3 de la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal y de las áreas de Topografía y Gestión Ambiental
4 para la atención de asuntos específicos en la tramitación de usos del suelo o aplicación de la
5 normativa urbanística que defina los usos del suelo. **H. Actividades.** La solicitudes o
6 requerimientos para procesos dirigidos a la urbanización de terrenos deberán resolverse a partir del
7 desarrollo de las siguientes actividades secuenciales: 1) Solicitud: la autorización para ejecutar un
8 proceso de urbanización deberá ser tramitada por medio del sistema APC del Colegio Federado de
9 Ingenieros y Arquitectos. 2) Ubicación del proyecto: con fundamento en la normativa urbanística
10 vigente, deberá verificarse que el proyecto se ubica dentro de los límites de los cuadrantes urbanos
11 de los distritos 1º San Pedro, 2º San Juan, 3º San Rafael, 4º Carrillos y 5º Sabana Redonda. Si el
12 proyecto en el 100% de su cabida se ubica dentro de los límites de alguno de los cuadrantes urbanos
13 se podrá continuar con el proceso; si el proyecto se ubica total o parcialmente fuera de los límites
14 de los cuadrantes urbanos la solicitud será rechazada indicando el incumplimiento al interesado.
15 3) Revisión de Anteproyecto: por medio de las plataformas digitales del CFIA se realizará una
16 revisión integral del anteproyecto de urbanización, lo cual comprende la verificación de las
17 siguientes disposiciones: a) Certificado de uso conforme del suelo para el proyecto de
18 urbanización. b) La ausencia de los factores que determinan la negación del visado según las
19 disposiciones de los artículos 33º y 34º de la Ley N°4240. c) Verificación de estar al día en el pago
20 de los impuestos municipales correspondientes. d) Ubicación del proyecto de urbanización dentro
21 de las zona correspondiente según el Mapa de Zonificación de Poás. e) Oficios de disponibilidad
22 de los servicios públicos esenciales para la totalidad de lotes que comprende el proyecto. Cuando
23 el abastecimiento de agua potable es por medio de pozo o manantial, este se debe ubicar en el
24 diseño de sitio con el radio de protección acotado y se debe aportar la documentación de la
25 concesión correspondiente. f) Lámina del diseño de sitio con los siguientes contenidos mínimos:
26 Diseño de sitio acotado, ajustado al polígono del plano catastrado. 2. Detalles mínimos de formato:
27 escala y orientación, colindantes, línea de construcción y tabla de áreas con datos en m² y en porcentajes.
28 3. Topografía: Curvas de nivel a cada metro georreferenciadas. 4. Lotificación: Mostrar el tamaño y la
29 forma de los bloques con la distribución de los lotes con el frente y fondo acotados. Se debe indicar la
30 numeración de todos los lotes resultantes y achurar los lotes comerciales. 5. Áreas públicas: Ubicación



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 de áreas para juegos infantiles, parques y facilidades comunales. Los lotes deben estar acotados con
2 frente y fondo. 6. Lamina de juegos infantiles y áreas recreativas. 12. Detalle de alineamientos cuando
3 corresponda: -Alineamiento de áreas de protección forestal, el cual debe incluir el plano del predio con
4 curvas de nivel sellado por el INVU. -Alineamiento de zona de protección de nacientes de agua de tipo
5 permanente, otorgada por el INVU. -Alineamiento de pozos para el abastecimiento de agua otorgado
6 por la Dirección de Aguas del MINAE. -Alineamiento de torres eólicas, otorgado por la entidad
7 competente que brinde el servicio. -Alineamiento de oleoductos. -Alineamiento de colectores sanitarios
8 y líneas de conducción de agua potable, otorgado por el operador competente. -Alineamiento vial, sea
9 de ruta nacional emitido por el MOPT, o bien de ruta cantonal emitido por la Unidad Técnica de Gestión
10 Vial. -Alineamiento respecto a líneas de alta tensión, con indicación de que el proyecto no afecta líneas
11 o instalaciones de alta tensión. - Servidumbres. g) Diseño geométrico acotado en el cual se muestre el
12 trazado y ancho de los derechos de vía, las mejoras a media calle, donde se indiquen las calzadas, aceras,
13 rampas, franjas verdes, cordón y caño, ampliación vial, martillos, radios de giro mínimos. h) Sistema
14 de tratamiento de las aguas residuales: indicar la ubicación, dimensiones, retiros, desfogue y zona de
15 protección del sistema. i) Detalle de obras para el uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para
16 evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de
17 alcantarillados, así como para la recolección, conducción, drenaje, reutilización, retención y desfogue de
18 aguas pluviales. j) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes a ceder no se
19 ubiquen en colindancia con áreas de protección, con plantas de tratamiento, con sistemas de retención
20 y/o retardo de aguas pluviales, con obras de contención, con áreas de relleno, con instalaciones de uso
21 industrial, con servidumbre eléctricas, con servidumbres de oleoducto, ni con servidumbres de aguas
22 negras. k) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes no estén construidas sobre
23 áreas de relleno, áreas de riesgo o de amenaza natural potencial, sistemas de contención, servidumbres
24 de aguas negras o pluviales, áreas de protección forestal o cauces de dominio público. Como resultado
25 de la revisión del Anteproyecto la Municipalidad emitirá y notificará al interesado una resolución de
26 aprobación cuando verifique el cumplimiento de todas las especificaciones solicitadas; o en su defecto,
27 una resolución con el detalle de todas las condiciones de cumplimiento y corrección que se requieran, a
28 fin de facilitar su diseño final, tramitación y aprobación posterior. 4. Revisión de Proyecto: por medio
29 de las plataformas digitales del CFIA se realizará una revisión integral del proyecto de urbanización
30 (*planos constructivos*), lo cual comprende la verificación de las siguientes disposiciones: a)



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 Verificación de estar al día en el pago de los impuestos municipales correspondientes. b) Viabilidad
2 Ambiental otorgada por la SETENA y copia de la declaración jurada de compromisos ambientales
3 aprobada por SETENA. c) Planos aprobados por el INVU. d) Planos constructivos completos con las
4 siguientes especificaciones: 1. Confeccionados en el sistema métrico decimal y debidamente acotados.
5 2. Lámina de diseño de sitio. 3. Lámina de diseño geométrico: proyectar en planta los derechos de vía
6 con ejes y rumbo de los mismos; deflexiones de las intersecciones y estacionamientos; datos de curvas
7 horizontales si las hubiere; elevaciones de hilos de amarre vertical, rasante en porcentaje. 4. Láminas de
8 perfiles de derechos de vía: proyectar en elevación los perfiles de todos los derechos de vía mostrando
9 la rasante propuesta de la vía y la rasante del terreno en su forma natural, además indicar los pozos y
10 líneas de conducción del sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas residuales y del
11 sistema de recolección y disposición de aguas pluviales de conformidad con el AYA. 5. Lámina de
12 diseño estructural de las calzadas, aceras, rampas, cordón y caño, franjas verdes, y ampliación vial. 6.
13 Lámina de áreas públicas: proyectar en planta y elevación las áreas públicas indicando su el tipo de
14 acondicionamiento, la arborización existente y el plan de reforestaciones que se propone, así como la
15 porción o porciones de áreas destinadas a juegos infantiles con su correspondiente equipamiento y
16 detalle de cada juego a instalar, pavimentos, vallas, instalación de agua, las áreas de resguardo y
17 cualquier otro detalle pertinente. 7. Lámina de sistema de abastecimiento de agua potable, de
18 conformidad con la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua
19 potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA. 8. Lámina de sistema de recolección, tratamiento y
20 disposición de las aguas residuales, individual o colectivo, en cumplimiento con las disposiciones
21 establecidas en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto
22 Ejecutivo N°39887-S-MINAE, el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, Decreto
23 Ejecutivo N°33601-MINAE-S y la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de
24 abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA, sus reformas. 9. Lámina de
25 sistema de recolección y disposición de aguas pluviales, de conformidad con la Norma Técnica para
26 Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida
27 por AYA. 10. Lámina de sistema de seguridad humana y protección contra incendios en cumplimiento
28 con los requerimientos establecidos por el Cuerpo de Bomberos según la competencia establecida en el
29 Reglamento a la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°37615-
30 MP. 11. Lámina de detalles constructivos: se deben presentar detalles de elementos tales como calzadas,



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 aceras, rampas, cordón y caño, franjas verdes, cunetas, tragantes, pozos de registro, cajas de sifón y cubre
2 válvulas, hidrantes, cabezales, alcantarillas de cuadro y cualesquiera otros que las instituciones revisoras
3 o el urbanizador consideren pertinentes. 12. Lámina de terraceos: cuando el predio a urbanizar sea de
4 topografía variable, se debe proyectar en planta y elevación el taraceo del terreno mostrando los niveles
5 de lotes que se proponen, lo mismo que las pendientes de taludes, áreas de préstamo y relleno, muros de
6 retención y alteración de los escurrimientos naturales especificando los sitios donde se proyecte colocar
7 la tierra vegetal y la de capas más profundas. En caso de ser un proyecto de conjunto residencial, se debe
8 presentar además una lámina con los planos completos de construcción de las unidades habitacionales,
9 así como de la solución habitacional que incluya comercio. 13. Lámina de detalles constructivos de las
10 obras destinadas a tratamiento de aguas residuales, manejo y conservación de suelos y recolección,
11 conducción, drenaje, reutilización, retención y desfogue de aguas pluviales. Como resultado de la
12 revisión del Proyecto (*planos constructivos*) la Municipalidad emitirá y notificará al interesado una
13 resolución de aprobación cuando verifique el cumplimiento de todas las especificaciones solicitadas; o
14 en su defecto, una resolución con el detalle de todas las condiciones de cumplimiento y corrección que
15 se requieran, a fin de facilitar su diseño final, tramitación y aprobación posterior. 5) Revisión de
16 Modificaciones: cuando el urbanizador requiera modificar un anteproyecto o proyecto de urbanización
17 o conjunto residencial el cual ya fue visado por el INVU, se debe tramitar por medio de las plataformas
18 digitales de tramitación del CFIA y se verificará lo siguiente: a) Láminas originales del anteproyecto o
19 proyecto aprobado en físico o digital, indicando número de contrato APC. b) Certificación municipal,
20 el cual indique que la urbanización o el conjunto residencial no ha realizado el trámite de Plano General
21 de Urbanización o Conjunto Residencial. c) Formulario con requerimientos del Cuerpo de Bomberos,
22 según lo establecido en el Reglamento a la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica,
23 Decreto Ejecutivo N°37615-MP. d) Presentar lámina nueva de diseño de sitio de la urbanización o el
24 conjunto residencial, donde se indique lo siguiente: 1. En cajetín la siguiente leyenda: “Esta lámina
25 sustituye la aprobada en fecha ____y bajo número de contrato CFIA #____ se somete a modificación”.
26 2. En proyecto: Modificación #__Urbanización o Conjunto Residencial “Nombre”. 3. Por nota
27 numerar todo lo que se modifica con respecto al diseño aprobado: “Modificación N°1, N°2, N°3”. 4.
28 Presentar el resto de láminas que sufren modificación. e) Certificado de uso de suelo, cuando aumente
29 la cantidad del número de lotes o viviendas. f) Disponibilidad de los servicios públicos esenciales
30 cuando la modificación implique aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales.



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 g) Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público o sistemas pluviales
2 existentes, emitido por la municipalidad o el MOPT, según corresponda, en caso que cambie el punto
3 de desfogue. h) Alineamientos nuevos, si cambian los alineamientos originales. i) Memorias de cálculo
4 si hay tanques de almacenamiento o estaciones de bombeo, cuando se aumenta la cantidad del número
5 de lotes o viviendas y el abastecimiento sea por medio de manantial o pozo. j) Memorias de cálculo
6 para el sistema de tratamiento de aguas residuales, y sistema de alcantarillado pluvial, cuando se incluya
7 infraestructura mecánica nueva; de conformidad con la Norma Técnica para Diseño y Construcción de
8 sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA. 6) Resolución:
9 Como resultado de la revisión de los requisitos documentales y las especificaciones técnicas
10 correspondientes, la Municipalidad emitirá la resolución del caso conforme con las siguientes
11 disposiciones: a) Aprobación: se emite la Resolución de aprobación del proyecto de urbanización así
12 como el visado municipal a los planos constructivos. b) Rechazo: si como resultado de la revisión la
13 Municipalidad identifica errores, omisiones o inconsistencias, solicitará al interesado por una única vez
14 y por medio de una resolución técnica y jurídicamente razonada las correcciones o ajustes necesarios
15 para garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente, consignando además el
16 plazo máximo de 15 días hábiles para su presentación. El interesado por motivos razonados podrá
17 solicitar a la Municipalidad una prórroga en el plazo hasta por un 50% del tiempo inicialmente
18 autorizado. En caso de no presentar las subsanaciones o reparos solicitados por la Municipalidad dentro
19 del plazo que corresponda, la solicitud será archivada. Si por el contrario las subsanaciones son atendidas
20 por el interesado en tiempo y forma, se procederá con el visado correspondiente. 7) Aprobación
21 Municipal: Los proyectos de urbanización que hayan sido aprobados serán trasladados al Concejo
22 Municipal para su conocimiento y aprobación final. El Concejo Municipal por medio de Acuerdo
23 aprobará tanto el proyecto de urbanización como la aceptación de las áreas cedidas al uso público cuando
24 corresponda, autorizando en el mismo acto a la Administración para ejecutar los procesos registrales y
25 catastrales que implica la cesión / recepción de área pública. 8) Recepción de Obras: Una vez solicitada
26 formalmente por parte del interesado la recepción obras y áreas públicas, la Municipalidad programará
27 visita de campo a efecto de verificar lo siguiente: a) Que los juegos infantiles, máquinas y/o equipos de
28 calistenia cumplan con las especificaciones técnicas solicitadas. b) Que las áreas y espacios de juegos
29 infantiles cuenten con un sistema perimetral de cerramiento y con sistema de iluminación. c) Que las
30 áreas públicas a ceder cuenten con un sistema de iluminación, de conformidad con las especificaciones



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 técnicas solicitadas. d) Que se cuente con la respectiva rotulación informativa requerida por la
2 municipalidad. e) Que el sistema de alcantarillado pluvial y desfogues pluviales estén concluidos, en
3 perfecto estado de funcionamiento y contruidos con materiales según planos aprobados. f) Que los
4 sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario estén contruidos conforme a las especificaciones
5 técnicas aprobadas.. g) Que el sistema de manejo pluvial esté contruido de acuerdo a planos. h) Que
6 las transiciones entren calles públicas existentes e internas estén debidamente concluidas, aportando
7 pruebas de compactación de base, subbase de carpeta asfáltica e indicando espesores colocados y
8 extendido por un laboratorio de materiales habilitado por el Colegio Federado de Ingenieros y
9 Arquitectos y acreditado con la norma ECA. i) Que el tendido eléctrico esté concluido y recibido por
10 C.N.F.L. j) Que el señalamiento vial vertical grado diamante y horizontal, esté debidamente concluido,
11 de conformidad con los lineamientos solicitados. k) Que Bomberos de Costa Rica hubiere aprobado el
12 sistema de hidrantes y recibido a satisfacción. l) Que el terraceo en lotes esté concluido, así como los
13 muros de contención requeridos cuando corresponda, todo lo cual deben de contruirse de conformidad
14 a la memoria de cálculo firmada por un ingeniero estructural y los planos constructivos aprobados. m)
15 Que la infraestructura de telecomunicaciones esté desarrollada conforme a los planos constructivos
16 aprobados. n) Que, en caso de que el proyecto requiera la construcción de estructura de puente o de
17 transición a la red vial nacional, la misma esté contruida con el visto bueno de la Dirección de Puentes
18 del MOPT o de la UTGV, según corresponda. o) Que se haya cumplido los requerimientos del estudio
19 de impacto vial, deberá de contar con el visto bueno de la UTGV. p) Que se cuente con el respectivo
20 plano de catastro individual para cada una de las áreas que conforman el espacio público, los cuales
21 deberán estar visados por parte de la Municipalidad. La inspección referida en este artículo quedará
22 documentada por escrito y se incluirá al expediente de recepción de obra, y será el insumo que utilizará
23 el Concejo Municipal para adoptar el acuerdo de autorización de cesión de áreas públicas y firma de la
24 Alcaldía de las escrituras correspondientes. 9) Inscripción de Áreas Públicas: Una vez en firme el
25 acuerdo del Concejo Municipal por medio del cual se reciben las áreas públicas y se autoriza a la
26 Alcaldía a firmar la respectiva escritura de donación, se verificará a) El visto bueno de dicha escritura
27 de donación (*aportada por el interesado*) por parte la Dirección Jurídica y de Asesoría Legal de la
28 Municipalidad. b) La inscripción registral de las áreas públicas a nombre de la Municipalidad. c) El
29 visado de planos individuales. **I. Plazos.** La Municipalidad tendrá un plazo de diez días hábiles para la
30 revisión y resolución de las solicitudes de Anteproyecto de urbanización, contados a partir del día



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 siguiente a la fecha de recepción de la solicitud. De igual manera, tendrá un plazo de diez días hábiles
2 para la revisión y resolución de las solicitudes de Urbanización (*planos constructivos completos*). Para
3 la revisión de solicitudes que hayan sido objeto de corrección o subsanación, la Municipalidad tendrá
4 un plazo adicional de diez días hábiles para la revisión y resolución. Dichos plazos podrá extenderse
5 conforme con lo establecido en la Ley General de Administración Pública, con el fin de verificar
6 condiciones específicas de los terrenos objeto de urbanización o bien para realizar consultas a diferentes
7 instituciones dentro del marco de sus competencias de Ley y para mejor resolver. **J. Vigencia.** Este
8 procedimiento mantendrá su vigencia en el tanto se mantenga invariable la normativa urbanística sobre
9 fraccionamiento de terrenos aplicable del cantón de Poás. Votan a favor los regidores, Marco Vinicio
10 Valverde Solís, Gloria E. Madrigal Castro, Margot Camacho Jiménez, Marvin Rojas Campos y la
11 Regidora Suplente Katia Villalobos Solís en ausencia de la Regidora Tatiana Bolaños Ugalde, basados
12 al artículo 28, del Código Municipal. **CON DISPENSA DE TRÁMITE DE COMISIÓN.**
13 **ACUERDO UNÁNIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.** -----

14 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: a su vez quiero solicitar a la
15 administración que valore la posibilidad, porque como esto es un manual, no un reglamento, es muy
16 importante que se pudiera publicar en la Gaceta, para que sea de conocimiento de todas los Municipales,
17 porque es algo muy importante, donde todos nos vemos involucrados y a su vez va a tener relación con
18 el Plan Regulador. -----

19 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: esto es un trámite y de acuerdo con la ley
20 8220 todos los trámites se tienen que publicar, entonces el siguiente paso en este caso en particular, lo
21 tenemos que enviar a la mejora regulatoria del MEIC, ellos tienen que hacer una revisión, porque aquí
22 lo que estamos dando son procedimientos y una vez que haya sido el visto bueno de la mejora regulatoria
23 del MEIC, que en realidad la potestad es del Concejo aquí nos están creando tramites nuevos ni nada
24 porque todo eso está en la Ley, procederíamos a publicar en la Gaceta como trámite, ¿por qué? porque
25 de acuerdo con la ley 8220 todos estos procesos tienen que estar publicados, de tal manera que, un
26 administrado el día de mañana que quiera tramitar una urbanización, ahí está como tiene que hacerlo o
27 lo que sea, y nadie se puede inventar un requisito nuevo, ni un documento nuevo, ni nada, entonces por
28 eso este documento era muy importante, yo hubiera querido tenerlo antes, pero bueno, realmente yo creo
29 que si le metieron mucha investigación a este tema y finalmente me parece que salió un documento muy
30 bueno y que además va a servir de base para el tema del plan regulador, pero ya lo tenemos, este ha sido



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS
SESIÓN ORDINARIA NO. 141-2023
ACTA ORDINARIA NO. 141-2023
DEL 10 DE ENERO DE 2023

1 como el detonante en el pasado de todos los problemillas que ha tenido la Municipalidad con este tipo
2 de cosas, precisamente la falta de procedimientos, cuando hay procedimientos está claro a qué se tiene
3 que atener, entonces esto genera seguridad, Seguridad Jurídica, los Administrados saben a qué atenerse,
4 los empleados saben también, los Jerarcas en este caso la Alcaldía y el Concejo también saben y si algo
5 cumplió todo el procedimiento va para adelante y si no cumplió va para atrás, ni siquiera tiene porque
6 llegar, entonces, si es algo que hacía mucha falta y que dicha que ya se logró resolver esto porque la
7 verdad, yo creo que viene a resolver casi todos los problemas de demandas y de cosas que en el pasado
8 se dieron.-----

9 El Regidor, Marvin Rojas Campos, comenta: sería una consulta, don Heibel, una vez revisado por el
10 MEIC y publicado, aunque no se haya aprobado el plan regulador ¿es de aplicación el documento?, el
11 procedimiento.-----

12 El Alcalde Municipal, Heibel Rodríguez Araya, comenta: es que efectivamente es un trámite y todo lo
13 que está ahí, está ya por ley, o sea nada de eso está por fuera de la Ley, pero esto lo que le da es un
14 manual de procedimientos tanto al administrado que solicita un permiso como a la administración que
15 hace proceso de revisión, no modifica ninguna Ley, no modifica ningún reglamento, tiene que estar
16 totalmente acorde con toda esa regulación, entonces en realidad el manual lo que hace es dar seguridad
17 y que todo el mundo sepa que, es lo que tiene que hacer.-----

18 El Presidente Municipal, Marco Vinicio Valverde Solís, comenta: gracias, les recuerdo, Sesión
19 Extraordinaria este próximo jueves 5:30 pm. con la temática de estudios tarifarios para que estén todos
20 presentes. Al no haber más temas, ni mociones que discutir, se levanta la Sesión al ser las diecinueve
21 horas con cuarenta y seis minutos de la noche. Muy buenas noches para todos. -----

22

23 Marco Vinicio Valverde Solís

Edith Campos Víquez

24 Presidente Concejo Municipal

Secretaria Concejo Municipal

25 -----

26 -----

27 -----

28 -----

29 -----

30 -----