



MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN

SESIÓN EXTRAORDINARIA 215-2024

ACTA N° 215

Celebrada por el Concejo Municipal de Pérez Zeledón, en el Complejo Cultural, Distrito San Isidro, el día ocho de febrero del dos mil veinticuatro, comprobado el cuórum se inicia la sesión municipal al ser las dieciocho horas con cero minutos.-----

MIEMBROS PRESENTES: Hanz Cruz Benamburg, Presidente Municipal, Carmen Moya Rodríguez, Vice Presidenta Municipal, Runny Monge Zúñiga, Mayra Calderón Navarro, José Luis Orozco Pérez Oldin Quirós González. **Regidores Propietarios.** María Isabel Jiménez Jiménez (propietaria), Carlos Zúñiga Montero (propietario), Maribelle Barquero Valverde, Giselle Corrales González (propietaria), Edith Vargas Caballero, Ileana Hidalgo Somarribas, Sughey Villafuerte Cedeño. **Regidores Suplentes.** Matilde Vargas Morales, Nelson Cerdas Mora, Gustavo Madriz Martínez, Randall Adolfo Navarro Mora. **Síndicos Propietarios.** Anais Barrantes Mora (propietaria), María Jineth Leiva Cruz (propietaria), Elizabeth Navarro Vega (propietaria), Isabel Zúñiga Valverde, Rosa Delgado Naranjo. **Síndicos Suplentes.** Adriana Herrera Quirós, Secretaria Municipal, Marco Fallas Chinchilla, Asesor Legal.-

MIEMBROS AUSENTES: Jeffry Montoya Rodriguez, Alcalde Municipal, Gerardo Godínez Arroyo, regidor propietario, María del Carmen Mora Infante, regidora propietaria, Rafael Zúñiga Arias, regidor propietario, Andrés Vega Solís, síndico propietario, Martín Fernández Blanco, síndico propietario, Marvin Corrales Mora, síndico propietario, Gabriela Morales Peraza, síndica propietaria, Freddy Arias Campos, síndico propietario, Francisco Valverde Valverde, síndico propietario, Ronald Araya Ureña, síndico propietario, Gerardo Solís Castro, síndico suplente, Elizabeth Cordero Campos, síndica suplente, Diana Lobo Murillo, síndica suplente, Zobeida Fernández Mora, síndica suplente, Ivannia Quirós Chinchilla, síndica suplente.-----

ORDEN DEL DÍA



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 2 de 59

- 1 I. Apertura y comprobación del cuórum
- 2 II. Exposición por parte de profesionales en Topografía y otras observaciones y
- 3 propuestas sobre la zonificación y otros aspectos relativos al Plan de
- 4 Ordenamiento Territorial de Pérez Zeledón que está siendo elaborado por el
- 5 CIVCO-TEC.
- 6 III. Consultas y aportes por parte del Concejo Municipal.
- 7 IV. Respuestas por parte de profesionales en Topografía y otras consultas y
- 8 observaciones por parte del Concejo Municipal.
- 9 V. Participación por parte de organizaciones del Cantón y ciudadanos.
- 10 VI. Participación del señor Carlos Ugalde Hernández, funcionario del Centro de
- 11 Investigación en Vivienda y Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica.
- 12 VII. Mociones.
- 13 VIII. Dictámenes.
- 14 IX. Cierre de la Sesión

15

16 **ARTÍCULO I.**

17 **Apertura y comprobación del cuórum.**

18 Se cuenta con 9 regidores presentes.-----

19

20 **ARTÍCULO II.**

21 **Exposición por parte de profesionales en Topografía y otras observaciones y**

22 **propuestas sobre la zonificación y otros aspectos relativos al Plan de**

23 **Ordenamiento Territorial de Pérez Zeledón que está siendo elaborado por el**

24 **CIVCO-TEC.**

25 A continuación, el señor Hanz Cruz Benamburg, Presidente Municipal brinda la

26 bienvenida a los presentes y procede a brindar el uso de la palabra al Topógrafo Josué

27 Ceciliano Rivera.-----

28

29 El señor Ceciliano Rivera manifiesta que, en representación del Colegio Ingenieros

30 Topógrafos, también de la mesa de trabajo que ha conformado al Colegio Federado de



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 3 de 59

- 1 Ingenieros y Arquitectos para la revisión del Plan Regulador, también, en representación
2 de un grupo de trabajo que incluye varias organizaciones del cantón a nivel civil, es para
3 mí un agrado poder estar aquí con ustedes y tener ese espacio que nosotros lo hemos
4 querido, lo hemos estado trabajando y realmente agradecerles tanto al Concejo
5 Municipal, a la Administración que creo que hay algunos funcionarios que están
6 presentes, a don Carlos no he tenido el placer de saludarlo pero gracias también.-----
7
- 8 Es para nosotros muy grato poder dirigirnos a ustedes para hacer algunas acotaciones
9 que creemos valiosas, ya la hemos hecho en algunas tres o cuatro reuniones que hemos
10 tenido con diferentes organizaciones y consideramos que hay algún desfase de lo que
11 ha estado pasando, digamos, de lo que nos preocupa que el Plan Regulador ya tiene
12 una etapa bastante avanzada y la etapa de revisión pues no compete a nosotros como
13 organizaciones, sin embargo, nos da el espacio para hacer las acotaciones que hemos
14 hecho.-----
15
- 16 Debo decirles que esas acotaciones que hemos hecho en el pasado fueron realizadas
17 en tiempo y en forma para la empresa contratada y constan en la carpeta evidencias
18 pero nosotros tenemos algún grado de preocupación y hasta disconformidad en el
19 asunto porque la carpeta de evidencia simplemente es un requisito de los tantos que
20 tiene que llevar la propuesta o tiene que llevar el proceso del Plan Regulador como tal la
21 carpeta de evidencias, ahí se denotan algunas cosas que hemos venido apuntando, sin
22 embargo, no se han incorporado a la fecha y eso es el motivo por el cual estamos acá.
23
- 24 Ayer tuvimos una mesa de trabajo muy interesante, muy valiosa, estábamos también las
25 organizaciones el Colegio Federado, las representaciones de cinco Colegios de
26 diferentes ramas de la ingeniería y los arquitectos con la Comisión, hoy va a ser una
27 exposición bastante similar, trataré de ser un poquito más breve y sí decirles que ahí nos
28 ha dicho que hay cosas que ya se ha estado cambiando, más no así no están
29 materializadas en los en los cambios en el entregable final.-----
30 -----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 4 de 59

1 Entonces, nosotros ahorita lo que traemos es una pequeña reseña de errores puntuales
2 que hemos detectado, más que todo en la zonificación y algunas falencias de cosas que
3 a la fecha no se han subsanado y lo que quisiéramos es se incorporen que se hagan las
4 correcciones del caso y que se tenga un espacio para volver a revisar rápidamente
5 porque estamos muy pendientes de lo que ha estado pasando.-----

6

7 En ese sentido agradecerle al Concejo Municipal que hoy nos recibe en esta sesión
8 extraordinaria, a todos los presentes de verdad gracias porque yo sé que el tema es de
9 relevancia y sobre todo gracias por confiar en el trabajo que hemos estado haciendo
10 desde el Colegio de Ingenieros Topógrafos y desde Colegio Federado de Ingenieros y
11 Arquitectos, entonces, inicio con esa breve reseña, más o menos voy a tratar de tocar
12 algunos puntos que creo importantes y referentes al a la zonificación, vamos a tratar de
13 explicarles cómo es que funciona un Plan Regulador en su parte operativa, desde que
14 el cantón cuenta con un Plan Regulador desactualizado tenemos la noción de que
15 queremos y necesitamos un Plan Regulador que corresponda a las necesidades del
16 desarrollo del cantón.-----

17

18 Sin embargo, hemos detectado bajo el modelo de desarrollo propuesto por la empresa
19 hasta la fecha que ese modelo de desarrollo más bien viene a ser restrictivo en muchos
20 sentidos, tiene muchas cosas buenas, claro, hay muchas cosas que son geniales y que
21 ya están incorporadas pero las cosas más importantes de la aplicación del Plan
22 Regulador como tal en qué lo afecta a usted como usuario, como persona que vive en
23 Pérez Zeledón y aquí me afecta a mí como profesional que ejerzo liberalmente y que
24 ustedes buscan nuestro servicio, sea el mío o el de cualquiera los ingenieros que
25 laboramos acá eso es lo que queremos acotar y quisiera yo realizar esa pequeña reseña
26 de introducción para que podamos entender cuánto me afecta o cuánto podría no
27 afectarme.-----

28

29 En ese sentido, debo decirles que cuando usted se presente a una oficina de la
30 dependencia municipal o usted contrate los servicios de un ingeniero, lo primero que



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 5 de 59

1 vamos a hacer es saber en dónde estamos dentro del territorio, entonces, cómo lo
2 hacemos a través de su plano catastrado usted desde que llama a buscar un servicio
3 profesional lo primero que usted tiene que mostrar en su estudio registro o bien su plano
4 catastrado.-----

5

6 Ahora, cuando ya tengamos que ir a la Municipalidad para consultar cuál es el uso
7 permitido, cuál es el área mínima que se puede segregar, qué actividad puede
8 desarrollar, si puedo poner un comercio, si puedo poner una industria, si puedo tener
9 simplemente una casa de habitación o tiene que ser un espacio restrictivamente
10 dedicado a lo que es la conservación de los recursos naturales, yo tengo que ver su
11 plano, dónde está, entonces, bajo ese entendido vamos a decirle que cada color que se
12 propone o cada color que está representado en el Plan Regulador significa un uso
13 posible, entonces, dependiendo dónde usted vive, así es la actividad económica que
14 usted puede realizar y así es la cantidad de metros que usted puede segregar, no todo
15 el cantón está en las mismas condiciones, eso es importante entenderlo porque ya don
16 Carlos Ugalde lo ha explicado y cada color representa un uso posible y representa
17 también un tamaño mínimo segregación pero también representa una restricción a lo
18 que usted pudiera o no pudiera hacer en su propiedad, hay que entender que no todas
19 las actividades son posibles de acuerdo al uso que usted pretende darle, no vamos a
20 entender que una zona comercial, yo no soy parte de Administración, más bien, soy
21 externo a la Administración.-----

22

23 La Municipalidad le puede dar a usted un permiso para, por ejemplo, en una zona
24 comercial poner un taller industrial o poner un taller de carros, empezando por ahí para
25 ir poniendo pero también vamos a las zonas alejadas en donde es lo que nos preocupa,
26 se ha dejado una gran porción del territorio del cantón bajo una figura que la empresa
27 ha creado, una figura que se llama protección de recursos, protección de por
28 biodiversidad, ese color verde que ellos están poniendo me hace entender que es un
29 cantón verde pero es un cantón verde a nivel más que todo restrictivo porque los usos
30 posibles dentro de ese gran territorio que es un color verde son usos muy pocos, por



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 6 de 59

- 1 ejemplo, el uso habitacional está muy limitado, el uso industrial totalmente prohibido y no
2 me están dejando un espacio el cantón que es un cantón que nos dedicamos y nos
3 decimos que somos verdes pero queremos desarrollar un ecoturismo.-----
4
- 5 El Plan Regulador no está previendo una clara herramienta en lo que es el ecoturismo
6 como tal, por ejemplo, casos específicos que tal vez podamos adelantarlos un poquito y
7 es lo que nos preocupa, el color verde significa protección por biodiversidad, la
8 segregación mínima que se propuso, lo que me dijo Hanz hasta el día de ayer, pero de
9 manera verbal, no tenemos ningún documento que así no ratifique, la segregación
10 mínima de 10 hectáreas en ese sector, sin embargo, hemos detectado parcelas que
11 están zonificados, por ejemplo, en Pejibaye, en Platanares y en Barú que son tal vez de
12 1 o 2 hectáreas que ya tienen una casa de habitación y que son terrenos dedicados a la
13 agricultura y de dedicados a la ganadería que caen dentro del color verde de acuerdo a
14 la zonificación que la empresa nos propone.-----
15
- 16 Entonces ahí es donde nosotros se nos pone un poco espeso el asunto, ahora, cada vez
17 que hacemos el análisis de los mapas y nos preocupa y hemos detectado una serie de
18 otras falencias en las cuales podemos ver que el uso actual del terreno no corresponde
19 al que la Plan Regulador está proponiendo, entonces, bajo ese entendido podemos ir
20 diciendo que si el uso actual no corresponde a lo que el Plan Regular propone, por
21 ejemplo, que yo encuentro casas de habitación, encuentro parcelas dadas por el ITCO,
22 se acuerdan que del programa titulación del ITCO o el INDER que es lo que tenemos
23 ahora, están cayendo en la totalidad de la zonificación de protección por biodiversidad
24 sin tomar en cuenta de que ya viven ahí familias, sin tomar en cuenta de que ya hay una
25 actividad Residencial en esos lugares y bajo esa idea, bajo ese precepto entonces es
26 donde nosotros hemos levantado alertas diciéndoles, señores tenemos que revisar la
27 zonificación que se están proponiendo porque hemos dado pequeñas pinceladas en las
28 reuniones acerca de casos específicos y yo quería tal vez tomarme el tiempito para
29 exponer algunos de ellos si me lo permiten, al final de mi ponencia creo que tal vez va a
30 ser de unos 20 minutos, espero no cansarlos mucho , voy a dar algunas algunos



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 7 de 59

1 indicadores o más que todo algunas lineamientos que en la parte de redacción del Plan
2 Regulador también nos viene a poner una camisa de fuerza porque la aplicabilidad de
3 ese Plan Regulador tal y como está propuesto lo que viene no es a potenciar el desarrollo
4 como tal hemos siempre querido bajo la idea que se ha invertido, el Concejo Municipal
5 ha hecho un gran esfuerzo y la Administración Municipal en buscar los recursos para
6 contratar un Plan Regulador que obedezca las necesidad de desarrollo pero entonces,
7 si tengo un Plan Regulador que en lugar de venirme a dar condiciones de desarrollo más
8 bien me viene a restringir, entonces estamos en una condición, en un despropósito
9 porque entonces, yo, bajo mi propio gasto, mi propia bolsa como ciudadano estoy
10 contratando un Plan Regulador que al final lo que hace es ponerle limitaciones a las
11 propiedades que ya ejercen una actividad, por ejemplo, residencial o comercial en
12 lugares donde no están cayendo dentro la zonificación que está proponiendo la empresa
13 y es ahí donde nosotros queremos hacer el acercamiento, el llamado para que se revise
14 y que se haga una nueva zonificación, eso básicamente es lo que nosotros estamos
15 proponiendo que se bajen los tamaños de los lotes, por supuesto, pero que se revise
16 integralmente la zonificación que se está proponiendo porque es preocupante realmente
17 entender cómo sigue afectando al resto del cantón.-----

18

19 Los ejemplos que voy a exponer, para iniciar con uno de ellos, este ejemplo lo expuse
20 en una reunión pasada esta propiedad se encuentra ahí a 300 m de COOPECARNISUR,
21 esta propiedad dice el plano catastrado que es de árboles maderables, yo no sé si
22 ustedes lo van a poder ver ahí si la resolución nos va a dar, dice que esa propiedad fue
23 dedicada al cultivo de árboles para madera, entonces, la empresa realiza con el visor
24 Google, no lo hacen, ni hacemos una inspección de campo verdad por medio de la
25 empresa quizás dentro del Cartel de Licitación no está que haya verificación de campo
26 para estas cosas porque sería realmente costoso, no sé cuánto más costaría pero nos
27 preocupa que bajo el visor Google se esté zonificando, revisando si estamos hablando
28 de árboles que fueron sembrados en una parcela, si son árboles que son frutales o
29 simplemente fue que por el paso de algunos años se dedicó y era potrero y ya ahora no
30 lo es pero entonces, lo estamos unificando dentro del colorcito verde que significa



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 8 de 59

1 protección por biodiversidad y eso significa que cuando ustedes le digan que usted está
2 de color verde, muchachos levantemos las alertas porque significa que usted tiene una
3 restricción casi total para el uso y segregación a futuro de su territorio, entonces, de su
4 terrenos, son terrenos privados que van a someterse a un régimen total de restricción.

5
6 En cuanto al uso conforme que se le puede dar en la Municipalidad una cosa lo que
7 usted desarrolle y que usted lo puede hacer de manera privada independiente y otra
8 cosa es lo que la muni le permita hacer a usted, la Municipalidad va a venir a regular
9 todo eso a través del Plan Regulador, entonces, ese terreno que vamos a poner aquí,
10 de ejemplo, lo encontramos que está muy cerca es de Daniel Flores, es de árboles
11 maderables, son 3 hectáreas y lo estoy zonificando, obviamente, son árboles que fueron
12 sembrados con el objetivo de talarlos y yo no sé ni quién es el dueño, aquí está el número
13 plano, bueno, de hecho dice que es el Banco Improsa, parece que en algún momento
14 se recogió ese terreno pero fueron ejemplos de los que hemos encontrado en el casco
15 urbano central Daniel Flores.-----

16
17 En Pacuar que está relativamente cerca y pertenece a un distrito urbano, entonces,
18 dentro de los distritos urbanos que ya sabemos que son San Isidro y Daniel Flores,
19 principalmente, tenemos también zonas rurales y podemos hablar del caso de Toledo,
20 el caso de La Esperanzas que pertenecen al distrito número uno pero que son rurales.

21
22 Entonces, en esos territorios que tenemos ahí a nosotros nos preocupa mucho la
23 zonificación que se está haciendo porque claramente son terrenos con una actitud
24 pecuaria que actualmente son potreros que están cayendo también la zonificación,
25 entonces, la primera alerta que levantamos es que no todo lo que tenga árboles debe
26 ser de protección por recursos de protección por biodiversidad, ya lo hemos plasmado
27 en los documentos y para adelantarles lo que queremos hacer ahorita es como que los
28 compañeros regidores que no estuvieron en la reunión de ayer y los demás asistentes
29 también sepan algunos parámetros que nos han estado preocupando que hemos
30 encontrado las falencias en la zonificación por qué yo hablo tanto de esa zonificación



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 9 de 59

1 porque la zonificación al fin y al cabo es donde le dice a usted en dónde usted vive, qué
2 actividad usted puede desarrollar y a futuro qué cantidad de lotes o qué tamaño de lotes
3 podía usted desarrollar, entonces, toda actividad económica que usted quiera o familiar
4 va a depender en función de eso de dónde usted vive y donde la Municipalidad o en este
5 caso la empresa del Tecnológico que fue contratada es la que definió cuál es el uso que
6 usted puede darle su terreno y entonces en ese sentido creemos que el lápiz se tiene
7 afinar muy bien porque, entonces, en lugar de darle a ustedes las herramientas para
8 desarrollo, simplemente por alguna tipo de equivocación o por algún tipo de omisión
9 estamos aprobando una ley, un reglamento, estamos aprobando un Plan Regulador que
10 viene a ser ley de la República en el momento que se aprueba y la aplicación es
11 inmediata porque el Plan Regulador trae la unificación, trae los reglamentos y trae todos
12 los elementos necesarios para que usted a partir de ahora la Municipalidad empiece a
13 aplicarlos, entonces, fue el primer ejemplo que quería.-----

14

15 Voy a darles algunos otros tres ejemplos más, por ejemplo, quiero pasar a este ejemplo
16 que para mí es bastante importante, el caso de Longo Mai, el caso de la comunidad de
17 Longo Mai que está fuera, eso es una reserva privada por aquí así lo hizo el dueño, eso
18 está en Buenos Aires, entonces, la empresa bajo la idea de protección me zonifica una
19 propiedad que si es de Pérez Zeledón en el color que ese color es la zona de
20 amortización por recursos, esa segregación mínima ya viene a ser de 5 hectáreas ya les
21 dije que protección por biodiversidad es de 10 ha, lo que la empresa propone en este
22 sector que está aquí que incluye parte de Convento que viene a estar fuera Cristo Rey y
23 parte de La Colonia, lo que la empresa propone es que como colinda con una zona de
24 protección, que es todo lo que es Longo Mai pero no sé si ustedes se ubican dónde es
25 Longo Mai, ya pertenece a Buenos Aires pero por estar colindando con Buenos Aires
26 con una zona de protección que es privada, claramente que no es que el Estado tomó
27 los terrenos y los tomó para eso, para proteger sino que ahí viven 80 familias en Longo
28 Mai y como colinda con eso, entonces, creamos un buffer o creamos una zona que debe
29 proteger a esa zona que ya existe y en ese sentido estamos desapareciendo porque
30 sería la palabra que corresponde a futuro a tres comunidades, parte de La Colonia, parte



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 10 de 59

1 de Cristo Rey y parte Convento que viene a ser alguna parte de Pérez Zeledón y otra
2 parte de Buenos Aires.-----

3
4 Entonces, me parece que aquí hay una clara, digamos, desatención de lo que significa
5 una zona de protección porque también esa zona de color turquesa que está ahí, me la
6 están dejando en gran parte del territorio que todo lo que tenga que ver con la zona que
7 colinda con la reserva forestal Los Santos y con el Parque Nacional Chirripó, entonces,
8 ahí yo en ese lado la reserva forestal Los Santos puedo identificar comunidades como,
9 por ejemplo, El Jardín, Siberia, División que me están cayendo exactamente dentro del
10 mismo color, dentro del mismo color donde la segregación mínima viene a ser de 5 ha,
11 siendo que ya hay parcelas, hay bonos de vivienda y me están encajonando y me están
12 metiendo todas las comunidades en un solo saco, en un solo color, entonces, la
13 propuesta de nosotros en este sentido es que hayan micro zonas que dentro de cada
14 color que la empresa nos ha zonificado, que haya realmente un análisis un más
15 exhaustivo exactamente de qué es y a qué corresponde cada uso conforme.-----

16
17 Por ejemplo, aquí yo les voy a mostrar que ejemplo Longo Mai es una comunidad que
18 se dedica al ecoturismo y es una reserva privada, ya sabemos que está fuera del Plan
19 Regulador pero por estar colindando con esa reserva, nosotros estamos totalmente
20 castigando a la comunidad Cristo Rey en donde le estamos diciendo a partir de ahora la
21 segregación mínima va a ser de 5 hectáreas, eso muchachos yo creo que hay que
22 ponerle la lupa y debe cambiarse porque no veo otra opción que sea eliminar esa zona
23 totalmente de la propuesta que hizo la empresa.-----

24
25 Vamos a ver aquí lo que yo refiero con micro zona que es un tema que yo lo quiero que
26 les quede tal vez claro no sé si he visto don Carlos, si lo hemos hecho por escrito en las
27 acotaciones que hemos hecho, sí, qué dicha don Carlos, es que no lo vi llegar luego se
28 me perdió, es importante que lo podamos analizar porque existen insumos que no se
29 están considerando en la propuesta, por ejemplo, los mapas ya existentes del INDER,
30 aquí don Carlos en Cristo Rey es un parcelamiento que hizo el INDER en el año 1992,



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 11 de 59

1 entonces, desde esa fecha existen familias que viven ahí, más o menos podemos decir
2 que dentro la franja hay más o menos 60 casas de habitación y la mayoría de ellos son
3 bonos de vivienda gratuitos que se otorgaron y que existen y que se siguen desarrollando
4 ahí, en esa franja verdad veo esa condición, ahora, hay otros parcelamientos, por
5 ejemplo, allá abajo en La Esperanza en San Pedro, aquí arriba en Santo Cristo o ahí se
6 llama de Pacuarito para adentro, también hay parcelamientos del INDER que fueron con
7 mapas específicos, ya existen referenciados el INDER tiene una capa que es todos los
8 parcelamientos como tal que deberíamos agarrarlos y dejárselos caer al Plan
9 Regulador, exactamente para ver el INDER qué es lo que tiene y qué fue lo que se
10 unificó, qué hicieron en parcelamientos, qué fue lo que ya entregaron en pequeñas
11 parcelas que son de 1000 m de 500 m y algunas otros tamaños que podemos encontrar,
12 cuando yo hablo los insumos me refiero a eso, por ejemplo, mapas del INDER.-----

13
14 Otro insumo que no se está considerando y que es muy valioso es la zonificación que
15 realiza de mucho mejor manera debo decirlo, lo realiza el IGN, vean esta captura que
16 está aquí, esta captura viene a ser exactamente la misma que esta otra captura, con la
17 diferencia de que tiene más colores, tiene una tiene una densidad diferente de colores y
18 lo que significa es que en lugar de decirme toda esta franja está en el mismo saco, toda
19 esta franja está en el mismo color, ahora el Gobierno invierte una gran cantidad de
20 dinero y recursos en hacer un estudio para diferentes cosas pero ya el Gobierno sabe
21 quién tiene un potero, quién tiene un bosque, quién tiene un cultivo, por temas diría yo
22 "x" que al fin y al cabo son informativos, ahora no están dentro del Plan Regulador, no,
23 son restrictivos, son informativos para el Gobierno pero que son de libre uso.-----

24
25 Ahora, si yo los implemento y los tomo para mi Plan Regulador de la manera en como
26 mejor me beneficie pues entonces yo diría que se pueden tomar en cuenta porque esta
27 misma zona casualmente viene y me la zonifica ya el Gobierno y me pone esto, me pone
28 esto donde el color café significa una zona agrícola, el color verde más clarito significa
29 potreros y el color verde oscuro significa árboles, entonces, dentro de una zona que la
30 empresa me dice que son 5 hectáreas como segregación mínima aquí ya el mismo



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 12 de 59

- 1 Gobierno me está diciendo tenemos micro zona alto, no todo es entre el mismo saco, no
2 todos son árboles, no todos son cultivos, no todos son el misma uso. -----
3
- 4 Si tomamos el insumo que ya está disponible y que es gratuito porque está subido en la
5 página oficial del ING, tienen un portal que simplemente se jala la capa y se le tira encima
6 al personal o el de una empresa que está desarrollando, yo en mi caso lo jalo con un
7 link, lo tiro y ya tengo la zonificación y lo reviso con la foto de fondo, apago la capa y veo
8 exactamente que el delineo, la delineación que está hecha con base en foto que es la
9 misma que usó la empresa, es muchísimo más fina que significa que se han tomado el
10 ratito de interpretar cada uso.-----
11
- 12 Entonces, les voy a dar unos ejemplos al final en donde hay un problema serio de
13 fotointerpretación porque tengo que introducir conceptos aquí con lo que estoy usando,
14 la fotointerpretación es aquello donde usted le permite a través de una fotografía aérea
15 rectificada que podría ser, inclusive, la de Google Earth, la puedo tomar y la puedo
16 analizar y sobre ella puedo delinear, en ese sentido yo puedo hacer una correcta
17 fotointerpretación, lo podría apoyar con una visita de campo, podría perfectamente
18 corroborar que lo que estoy dejando como su unificación sea tal como es en la realidad
19 y no estoy castigando a las parceleros o a los propietarios de las terrenos que están ahí
20 sin simplemente, por el hecho que pareciera que tienen árboles, porque pareciera que
21 son zonas de protección y en ese sentido creemos vemos que se tiene que afinar
22 muchísimo el lápiz bajo esa línea.-----
23
- 24 Voy a irme al final porque luego me devuelvo y quiero dejar en evidencia, por ejemplo,
25 errores serios, don Carlos y tal vez aquí tome nota porque yo creo que esto lo hicimos,
26 las salvedades en el momento oportuno pero no se incorporaron y yo creo que estamos
27 todavía a tiempo, por ejemplo, esta es una zona en Pejibaye, esta zona que está verde
28 que es protección por recursos, protección por biodiversidad recordemos que todo lo
29 verde viene a hacer segregaciones de 10 ha y este ejemplo me parece bastante
30 interesante porque el color café es zona agrícola, está bien la zona agrícola, nosotros



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 13 de 59

1 estamos muy contentos, don Carlos, con la propuesta que se hizo de zona agrícola
2 porque por mucho tiempo nosotros hicimos intentos de que la Municipalidad nos visara
3 planos de menores a una hectárea por que el INVU claramente tiene su reglamento, en
4 el nuevo reglamento está también el Reglamento de Fraccionamiento de urbanizaciones
5 y Pérez Zeledón tiene una particularidad que es muy caro, el terreno si usted lo evalúa
6 a nivel, bueno yo también trabajo en avalúos, entonces, usted trabaja en esta zona y
7 luego se desplaza para el Sur o un sector, digamos Atlántico, yo comparo el metro
8 cuadrado de terreno y Pérez Zeledón es uno de los zonas más caras que existen,
9 entonces, bajo esa idea yo entendería que una parcela que es de una hectárea si la
10 puedo segregar en dos, tengo un beneficio, verdad, porque tengo más capacidad de
11 desarrollar tanto para mi desarrollo familiar, como para un desarrollo empresarial para
12 vender lotes si fuera el caso, entonces, la zona café lo que viene a decir es que lote
13 mínimo es de 5000 m y eso a nosotros nos parece maravilloso porque es la zona
14 agropecuaria.-----

15

16 Sin embargo, en la delineación en la zonificación que se realizó nos parece que se puede
17 mejorar muchísimo, es más, por decirlo digamos de alguna manera nos parece que está
18 muy mal hecha porque si yo veo la resolución, la resolución que me tiene yo me acerco
19 aquí y yo podría analizar que este pixelaje de aquí está hecho a más menos 2 m,
20 entonces, el grado de precisión que tenga un uso respecto al otro va a ser más o menos
21 2 m, yo presento un plano a la oficina de Catastro o la oficina correspondiente para un
22 visado municipal o bien para un uso de suelo y si yo encajo dentro de ese color más o
23 menos 2 m si fuera esta resolución estaría muy bien.-----

24

25 Ahora esa fue la resolución que aplica o este es el parámetro técnico que aplica el IGN
26 pero yo me voy a que la empresa me manda y eso disminuye muchísimo en donde yo
27 puedo hacer ver que esta resolución, estas gradas que están aquí digámosle gradas,
28 para que lo entendamos, es el nivel de precisión con el que usted delinea y esas más o
29 menos son de cada 50 m porque hemos detectado graditas que son de casi 50 m,-----

30



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 14 de 59

- 1 entonces, si usted me ve esta zona de aquí, esto es potrero, pero inmediatamente ve a
2 esta zona que tiene un árbol ya me lo estás dejando protección de biodiversidad.-----
3
- 4 Veamos por ejemplo esta otra aquí, veamos las graditas que yo le estoy diciendo,
5 entonces yo llego y presento un plano y casualmente sucede que yo quiero incluir este
6 pedazo de acá, este pedazo porque es parte de la misma parcela, claramente, usted ve
7 una cerca que viene aquí y está cerca que continúa hasta acá, esto es una parcela junto
8 con esta otra de abajo, entonces, yo entendería que si yo tengo esa propiedad o me
9 contratan claramente, yo podría segregar pero voy a llegar a la oficina de la
10 Municipalidad y ese plano me lo van a rechazar porque el ingeniero a partir de ahora lo
11 que va a fijarse es con base en la zonificación de Plan Regulador que se ha aprobado,
12 estamos todavía a tiempo porque estamos hablando que el Plan Regular que no está
13 aprobado, por eso queremos afinar la pluma porque el Plan Regulador claramente no
14 está aprobado, cuando esté aprobado inmediatamente después de publicado en La
15 Gaceta es oficial y ya los planos tienen que pasar por ese filtro, entonces, todo Pérez
16 Zeledón prontamente va a estar dentro del sistema de zona catastral.-----
17
- 18 Voy a tomarme un espacio para dejar esto acá y explicarles algo, comunidades como
19 Pejibaye y La Amistad y ya todo lo que es Osa que está fuera Pérez Zeledón, desde
20 hace unos 4 años para acá está en un plan piloto que se llama sistema zona catastral
21 en donde todos los planos que se inscriban tienen que ir bajo el sistema de
22 georreferenciación CRTM05, voy a decirlo en español, yo sé que tal vez algunos no me
23 entiendan porque son temas un poquito técnicos pero lo que significa es que cuando
24 usted contrate un profesional y usted esté en esas áreas específicas que ya están ahorita
25 en Pejibaye y La Amistad y todo lo que es Osa, todo lo que es Quepos, ya el topógrafo
26 tiene que medir con un sistema diferente medición, tiene que llegar con un GPS
27 geodésico o con una estación total y con una correcta georreferenciación, lo que significa
28 es que la sistema de catastro de los planos va a cambiar y lamentablemente a la hora
29 de yo cobrar esos honorarios, yo les voy a cobrar mucho más dependiendo donde la
30 zona en que estén porque los parámetros de precisión y los parámetros técnicos para



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 15 de 59

1 inscribir un plano en zona catastral y en zona no catastral son diferentes pero Pérez
2 Zeledón ya no sé si a ustedes les avisaron que ya están en el proceso de recopilación
3 de información.-----

4

5 Se espera que para el 2025 todo Pérez Zeledón esté bajo el sistema zona catastral,
6 entonces, lo que nosotros hagamos tiene que ir en coordenadas nacionales, nosotros
7 vamos a tener que realizar un plano que vamos a ir al campo, lo vamos a medir que es
8 un plano que tiene muy buena precisión pero vamos a ir a la Municipalidad y la
9 Municipalidad para visar mi plano que está muy bien medido porque tengo equipo
10 instrumental nuevo y porque he sido capacitado para eso, la Municipalidad el insumo
11 que va a tener es este.-----

12

13 Esta parcela que ustedes ven acá simplemente no va a pasar claramente si un Plan
14 Regulador está hecho para regular la función del Ingeniero Municipal, la persona que
15 esté en esa oficina es revisar que la segregación propuesta esté de acuerdo al Plan
16 Regulador y el uso conforme sea el que el Plan Regulador propone, entonces, yo no le
17 puedo proponer a una parcela que tiene un uso de protección por biodiversidad que el
18 uso es para un potrero porque no va a servir, no funciona, así entonces, bajo esta idea
19 yo me encuentro que esta parcela o bueno, veámoslo más en macro, veamos esta
20 parcela que actualmente es un potrero ¿Qué es lo que está pasando? esta parcela es
21 un potrero pero yo no voy a poder segregar porque ya aquí tengo segregaciones de 5000
22 m y aquí tengo segregaciones de 100,000 m y esos son los temas que nosotros le
23 hicimos ver a don Carlos en su momento en todas las reuniones en las que yo estuve
24 participando, en unas que estuvo en don Carlos en Barú, otras no estuvo allá pero yo
25 estuve por allá y les dije cuál es el parámetro técnico que utilizan para decirme que en
26 la zona agropecuaria son 5000 m y que en la zona de protección por recursos son
27 100.000 m, no hay una transición adecuada, ya sabemos que de acuerdo a la ley de
28 planificación urbana la parcela mínima productiva es de 5000 m ¿Qué quiere decir? que
29 una familia que tenga 5000 m perfectamente puede desarrollar una actividad económica
30 y puede tener autosuficiente económica en esa parcela 5000 m llámese como lo quiera



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 16 de 59

1 usted llamar, agricultura, ganado estabulado, cualquier tipo de actividad que usted quiera
2 desarrollar en 5000 m una familia puede vivir y puede sobrevivir en caso que la pandemia
3 venga y se lleve el mundo entero porque así está ya los estudios demográficos hechos,
4 5000 m es la parcela mínima productiva que una familia puede tener.-----

5

6 Ahora ¿Cuál es el parámetro que la empresa utilizó para decirme que donde tengo
7 bosque? no tengo 5,000 ni 20,000 ni 100,000 m don Carlos esa fue una acotación y una
8 consulta que yo le hice, también está el documento que usted tiene en su poder donde
9 le hicimos ver que el uso técnico en el tema de la transición porque no se está utilizando
10 realmente lo que diría la lógica, si yo tengo aquí 5,000 y me estoy acercando a zonas de
11 protección, aumentemos tal vez a 10,000 m o a 20,000 hablando de las zonas que si
12 corresponden a zona protección, hablemos de San Jerónimo, de Cedral, hablemos de
13 División, El Jardín, tengamos zonas de 5,000m, está bien entonces, tengamos otras
14 zonas que sean de 200,000 pero no me lo pasen de 5,000 a 100,000 porque eso no
15 tiene sentido, no tiene lógica ni tampoco tiene técnica, está cambiado bueno, en proceso
16 de cambio no lo hemos visto pero son de las cosas que estamos esperando verlas pronto
17 materializadas y en ese sentido, me dice don Hanz que está listo.-----

18

19 Nosotros hicimos un documento preliminar y estamos preparando otro documento de
20 parte de los cinco Colegios en los cuales venimos a dar puntualmente un insumo para
21 de trabajo para ustedes señores regidores, en el cual ustedes van a tener ese insumo
22 hecho por los ingenieros por un ámbito no político de gente que somos profesionales en
23 cinco ramas diferentes de la ingeniería y que somos todos de Pérez Zeledón, entonces,
24 ese insumo como órgano asesor quisiéramos que sea lo más detallado posible y bueno
25 la idea es que se propongan 200,000 m nos parece razonable que esa es la norma INTA,
26 la norma INTA como institución nadie quiere ir al INTA porque el INTA para inscribir una
27 servidumbre en lugares como Osa, por ejemplo, yo para escribir una servidumbre me
28 están cobrando por 2 ha 400,000, son ingenieros privados si cuando yo tengo que ir al
29 INTA para poder inscribir una servidumbre en algunos lugares que el Plan Regular no
30 previó el tema de la servidumbre.-----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 17 de 59

- 1 Tenemos que dejar claramente regulado que las servidumbres se puedan inscribir, sean
2 agrícolas, sean forestales, sin necesidad del INTA eso claramente lo está pero la norma
3 INTA lo que dice es que en usos forestales es de 20,000 m, el uso de parcela mínima y
4 nosotros nos parece muy razonable, entonces, lo bajamos de 100,000 a 20,000 m pienso
5 que es razonable en el caso de que tengamos bosques.-----
6
- 7 Ahora el otro tema que sí se tiene que tocar y meter la pluma bien fina a la hora de
8 alinear es esto, que yo me encuentro terrenos que vienen a ser de aptitud residencial,
9 por ejemplo, veamos esto aquí, yo me encuentro que estos son agrícolas pero está más
10 unificado y aquí es donde me preocupa porque aquí hay una calle de acceso, hay
11 diferentes casas que ya están, casas que existen y me están cayendo dentro de la
12 protección por diversidad, entonces, aunque me lo bajaran a 20,000 eso no debería estar
13 zonificado en verde, por supuesto, que no debería estar zonificado en café, estamos
14 viendo, estamos afinando el lápiz y ya viendo casitos específicos donde hemos
15 detectado no uno ni 10 ni 100 o sea estamos detectando que la totalidad casi de la
16 delineación tiene que revisarse y lo que más quisiéramos hacer hincapié es que se afine
17 la pluma véalo aquí, don Carlos, véalo aquí, estas graditas que están aquí no deberían
18 estar porque eso lo que hablamos, es de la resolución con la que el funcionario el técnico
19 está haciendo la delineación y eso nos parece que no puede quedar así porque existe
20 la herramienta para que ese pixelaje en lugar de ser de 50 m sea de 2 m, entonces,
21 usemos lo que está, no cuesta más ni cuesta menos, simplemente es tener un poquito
22 de cuidado en ese sentido.-----
23
- 24 Otro temita que me parece importantísimo antes de tocar los temas que vienen en la
25 redacción del documento como tal, yo sé que aquí todos hacen silencio pero vieran que
26 no sé si me están entendiendo lo que yo estoy explicando, los colores, los tamaños
27 mínimos, más o menos, nos preocupa bastante el caso de División, el caso de El Jardín,
28 por ahí a mi amigo Juan Carlos a unos clientes y gente de División de la zona arriba ahí
29 están y estaríamos hablando de que El Jardín que está aquí abajo toda la estamos
30 dejando dentro de la franja, don Carlos ¿Cómo se llama la franja que está de los 500 m?



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 18 de 59

1 ¿Cuál es la significación que la empresa le puso? hay una franja que es de 500 m que
2 está a la par de todo lo que tenga una reserva o un parque nacional, esa franja nosotros
3 propusimos que se bajara a 200 m porque ya un parque nacional significa que hay una
4 protección, ya sabemos que incluso debe haber una zona de transición pero esa zona
5 de 500 m por el hecho de estar cercana a un parque nacional o no hablemos de un
6 parque en este caso la reserva todos sabemos que los terrenos de la reserva forestal de
7 Los Santos son terrenos la mayoría privados.-----

8
9 Esa zona se llama Zona de Amortiguamiento, eso lo que significa que esa zona de
10 amortiguamiento es una zona que está previa, es una zona previa a la zona de
11 protección, entonces, bajo esa idea todo lo que colinde, no sé si pueden ustedes ver que
12 aquí va la Carretera Interamericana, esto que está aquí pasa por División y ya la imagen
13 no me da porque no pude cargar, es un poquito pesado, entonces, tengo que hacer
14 capturas de pantalla, esa zona inclusive El Jardín está cayéndome toda en la zonificación
15 con 50,000 m, nos parece que es muchísimo porque yo conozco El Jardín, yo conozco
16 la calle que está de la Escuela que baja al El Jardín, hacia abajo conozco que sube hasta
17 el Colegio y toda esa franja que está aquí, toda esta franja aquí me está cayendo
18 inclusive hay un Colegio ahorita que el Gobierno invirtió muchísimo sacando el Colegio
19 de Siberia y trayéndolo para El Jardín y la muni claramente está invirtiendo en esa calle
20 en mantenimiento y toda la zona donde está ese Colegio y de ahí hacia arriba por 500
21 m de ancho por todo lo largo en línea recta hacia arriba me está cayendo dentro de la
22 dentro de la zona de amortiguamiento de área de protección, entonces, diríamos
23 nosotros que bajo todo lo que es la línea de la Carretera Interamericana debería
24 eliminarse esta zona, eso lo que hemos hablado debería, eliminarse para que la
25 Interamericana siga teniendo el uso que actualmente tiene porque tiene comunidades.

26
27 Ustedes las conocen muy bien cuando usted va ir para arriba y ya pasa La S y usted ya
28 no es la misma densidad de población pero son gente que viven ahí hace muchos años,
29 entonces, no esperaríamos nosotros que bajo este Plan Regulador esas personas
30 tengan que indudablemente estar emigrando hacia las zonas rojas, digámoslo así,



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 19 de 59

1 porque el Plan Regulador propone diferentes zonas, entonces, la zona de más densa
2 población donde se pretende que haya más aglomeración es la Zona Roja del casco
3 urbano central, las zonas verdes que deberían ser zonas que deberían mantenerse la
4 vocación habitacional que sean de conservación pero que mantengan la vocación
5 habitacional con estas regulaciones que la empresa propone son a futuro cercano,
6 simplemente restrictivas donde las personas ya no van a poder segregar, no van a poder
7 dar en herencia a sus hijos y van a tener que empezar a migrar a las zonas centrales,
8 esa es una de las cosas que nosotros más nos preocupan porque como les repito,
9 nosotros vivimos acá, yo tengo 20 años de ejercer aquí en Pérez Zeledón y yo creo que
10 me conozco cualquier entrada y cualquier lugar que usted me pueda mencionar, creo
11 que me lo conozco hasta por Barrios, entonces, entendemos que en todos esos lugares
12 ya hay casas de habitación, ha habido bonos de vivienda.-----

13

14 Bajo la idea de que yo tengo que zonificar en esa zona verde o esa zona turquesa, es
15 donde yo voy a entender que ya nunca más voy a poder tener un bono de vivienda en
16 esas zonas, entendemos la problemática, ya nunca más voy a poder visar un plano y un
17 uso de suelo conforme en esas zonas porque el uso conforme si usted tiene una parcela
18 que es de 1000 m ya la tiene pero si ocupa hacer un uso conforme o necesita hacer un
19 visado municipal o un uso de suelo, el uso de suelo ustedes saben qué es es algo que
20 se pide, por ejemplo, cuando hay un préstamo bancario le piden a el plano catastrado,
21 estudio registral y el uso de suelo a la Municipalidad y casualmente el uso de suelo se
22 vence cada año exactamente porque las regulaciones podrían cambiar, entonces, un
23 banco no va a tomar su propiedad en garantía si sabe que usted tiene una parcela
24 mínima que no corresponde al uso mínimo, entonces, la Municipalidad no te va no te va
25 a dar el uso de suelo sobre su parcela, usted no la puede poner en garantía, no la puede
26 segregar, entonces, a futuro cercano usted dice, bueno, me quedaré aquí pero mi
27 generación, mis hijos ya no van a poder vivir, no se podrán desarrollar porque ya no
28 tengo cómo darle herencia porque ya no podemos vivir todos en una parcela porque la
29 parcela mínima que me está proponiendo es demasiado grande. -----

30 -----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 20 de 59

- 1 Entonces, bajo la misma idea lo que comentó hace un rato hace es de afinar un poquito
2 mejor el lápiz, yo encuentro dentro de esta zona que aquí la parcela mínima es de 50,000
3 m, ahora en esta zona que está aquí la parcela mínima se propuso de 100,000 m, ya
4 don Hanz nos dice que se va a bajar, bueno, Dios quiera y bendito sea Dios porque eso
5 estaba muy mal pero vea que esta capa que yo cargué aquí con este color verde
6 diferente, esa capa significa que son potreros y esa capa, don Carlos, ustedes no la
7 tienen porque esta capa yo la cargué exactamente del usuario gratuito que me da el ING,
8 yo quisiera que el técnico de la empresa pudiera bajar esas capas que ya existen y que
9 las pueda implementar dentro del Plan Regulador porque ya es un insumo que ya alguien
10 hizo, ya el Gobierno invirtió en eso, entonces, si ya existe y es gratuito simplemente lo
11 que tengo que hacer es jalar el link y automáticamente lo tengo y sobre ese link y sobre
12 esa capa yo empiezo a delinear mi propia información, fácilmente yo puedo tener un
13 mejor insumo, una mejor zonificación con un insumo que es gratuito.-----
14
- 15 Voy cerrando con estos ejemplos, básicamente decirles que El Jardín y División
16 estaríamos en problemas, bajo esa idea quisiéramos que se haga un buffer o una línea
17 sobre la Interamericana por lo menos, don Carlos, de unos 250 m a cada lado igualmente
18 como se propuso aquí en la zona agroindustrial, en la zona de Monte General que usted
19 propuso una zona de 500 m, igual que sobre Interamericana hay una zona de 500 m
20 para que la gente que vive ahí actualmente no tenga ninguna restricción a futuro respecto
21 a su uso y aquí lo podemos ver de mejor manera, esta captura es un poco más
22 descriptiva, veámoslo aquí estamos hablando que eso ahí incluye lo que es División, El
23 Jardín abajo, Macho Mora, Siberia y toda la vuelta de Villa Mills, toda esa zona turquesa
24 es una zona que estaría bajo esa condición de 50,000 m, ahora lo que ustedes ven en
25 verde en esta macro sería la zona de protección por biodiversidad con segregaciones
26 muy grandes y esta zona que está aquí igualmente corresponde a la zona que colinda
27 con el Parque Nacional Chirripó, entonces, nosotros quisiéramos que haya sobre la
28 Carretera Interamericana, una zona que me permita vivir y construir.-----
29 Ahora, sobre la zona que se propuso de 500 m más bien que se reduzca esa zona de,
30 que se reduzca ojalá la mitad, la propuesta de nosotros es que se reduzca a la mitad



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 21 de 59

1 para que en esta zona de protección que tenemos aquí arriba yo encuentro comunidades
2 como Cedral, si yo me corro y tengo el gis actualizado, para este lado del este y me voy
3 para Cedral, me voy para San Jerónimo, me voy para esas comunidades arriba, Monte
4 Carlo la parte alta de Los Ángeles de Rivas, ya encuentro que esas son zonas que están
5 habitadas que también están bajo la condición de ese buffer de 500 m que es muy
6 grande.-----
7 Entonces, vamos al asunto, por ejemplo, los extranjeros están buscando lugares como
8 Los Ángeles de Rivas para vivir y están pagando carísimo por esos territorios pero si
9 vienen dentro de un Plan Regulador y se encuentran que hay este tipo de cosas, ellos
10 simplemente van a buscar otras opciones y no van a seguir el nivel de inversión que
11 tenemos, igualmente lo que está pasando en San Salvador de Barú, todo lo que es La
12 Florida, todo lo que es esta zona de La Alfombra, lo que colinda que tiene a veces vista
13 al mar o es circundante con Osa, les puedo decir que es una zona de altísima plusvalía
14 donde el que compra ahorita es un extranjero y está pagando a muy buen precio pero
15 donde tengamos un Plan Regulador bajo esta línea, simplemente esos extranjeros se
16 van yendo y tengo un caso específico que le va a llegar a Walter en estos días donde ya
17 estamos negociando lote municipal para entregar pero le van a llegar una lotificación por
18 50 lotes, que el desarrollo y es una propiedad muy grande, es una propiedad de 100 ha,
19 entonces, se quiere segregar antes porque se sabe que con el Plan Regulador ningún
20 desarrollo será posible y ese inversionista que está ahí le está dando un dinamismo
21 económico increíble a esa zona, todo ese sector de Las Tumbas de Barú es un
22 dinamismo económico que está llegando ahí gracias a ese inversionista, entonces, ¿Qué
23 estamos haciendo con un Plan Regulador que en lugar de atraer la inversión extranjera
24 y levantar el valor de las propiedades más bien venga y me espante los clientes, me
25 espante los inversionistas? Bajo ese precepto yo creo que no estamos logrando el
26 cometido que era desarrollar nuestro cantón de manera inteligente y facilitar al
27 inversionista y atraerlo, más bien lo estamos ahuyentando, yo tengo ese caso específico
28 y se los puedo documentar porque ya lo tengo ahí y en esta semana llegará el proyecto
29 a la oficina de don Walter Mata porque ellos están muy preocupados de que este Plan
30 Regulador se apruebe tal y como está.-----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 22 de 59

- 1 Vamos rápidamente a hacer una pequeña acotación antes de ir finalizando pero esto fue
2 lo que le comenté antes y quiero que no se me vaya, les expusimos ayer también y yo
3 creo que es bueno que ustedes lo conozcan, don Carlos, también lo conozca
4 referenciado, usted básicamente podría saber dónde está esto pero estas son parcelas,
5 son parcelas que son agrícolas claramente ya tengo una arbolea ahí importante,
6 probablemente hace tiempo lo dejaron así pero son segregaciones que tengo ahí, una
7 por 2 hectáreas y otra por una manzana y otra por 2 hectáreas, entonces, si yo me voy
8 y me fijo en los planos que tuve hace un ratito para bajarlos, me puse a hacer la tarea y
9 reviso esos planos que dicen en su uso conforme o en su uso actual cuando se hizo la
10 segregación, vean qué curioso, dicen que es agricultura porque la parcela de 2 hectáreas
11 perfectamente ya existe, la segregación desde 1995 tiene un título y el dueño ha dejado
12 que eso que era agricultura sean breñones y charrales, pero entonces, por el hecho de
13 tener una cobertura vegetal ya la estoy castigando y estoy dejándola ya en el área de
14 los famosos 100,000 m, estos en el área verde nosotros quisiéramos, don Carlos, que
15 esto ustedes tomen el insumo que es el Sistema de Información de Registro Inmobiliario
16 y lo puedan montar en su plan de ordenamiento porque ahí yo ya voy a ver las parcelas
17 fácilmente, yo podría ver, yo podría ver el tamaño de cada parcela.-----
18
- 19 Si yo ingreso a un portal que es gratuito para nosotros los ingenieros que trabajamos en
20 esto y que también gratuito para las empresas como la don Carlos que podrían ver que
21 aquí ya tenemos zonificados, segregado lotes que son básicamente pequeños vean este
22 otro, un lote lo que llamamos nosotros una manzana son 7,000 m prácticamente que ya
23 vendrían a caer, aquí no voy a acercarme más para que no se me pierda pero aquí este
24 plano es una manzana me está cayendo en color verde, es este de aquí, este último
25 tiene una casa de habitación, aquí todos tienen casa de habitación, este tiene una casa
26 aquí tiene una casa compartida, aquí hay otra casa también que ya si la resolución me
27 lo permite yo le puedo hacer un zoom, eso es una captura pero yo en mi oficina
28 claramente yo puedo ingresar y como le digo puedo empezar a acercarme, no sé si
29 ustedes han visto lo que es Google Earth, usted empieza a acercarse y usted ve
30 claramente cuál es el uso si tiene casa, si tiene techos o si tiene alguna cosa pero aquí



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 23 de 59

- 1 yo encuentro tres casas de habitación con tres parcelas que la empresa me la definió
2 en la zona de protección por biodiversidad, yo diría y esta es nuestra propuesta que esa
3 zona de protección por biodiversidad debe bajarse en la cobertura que tiene actual,
4 dejarla únicamente un 40% de lo que actualmente tiene, hemos detectado que más o
5 menos el 65 % del territorio del cantón está zonificado bajo el color verde.-----
6
- 7 Veamos este macro claramente, aquí tengo zonas que son digamos de vocación de
8 conservación como son Páramo y vemos el plan de zonificación y se ve muy verde, a
9 nosotros el color verde nos encanta, lo que pasa es que bajo esta línea de desarrollo de
10 lo que propone el Plan Regulador el color verde debería ser color rojo, el color rojo
11 siempre significa peligro, entonces, si usted cae un color verde, su uso condicionado
12 está muy limitado y usted a futuro tiene problemas en cuanto a lo que hemos venido
13 desarrollando, entonces, nosotros quisiéramos que ese color verde que actualmente
14 existe dentro de ese Plan Regulador total macro, quisiéramos ver mucho menos color
15 verde significa menos afectación, significa que realmente lo que se va a dejar sea algo
16 que realmente existe como zona protección y no tenga yo que encontrarme esos
17 ejemplos que traigo ante ustedes donde les estoy enseñando parcelas agrícolas,
18 parcelas pecuarias y parcelas ya segregadas desde hace muchos años atrás 20, 30, 40
19 años atrás donde simplemente pareciera que son como de color verde y árboles,
20 entonces, las voy a dejar bajo esa línea y las meto en ese saco de color verde, eso es lo
21 que quisiéramos nosotros que se revise con mucha pluma, que se revise con mucha
22 mística porque el trabajo que se está haciendo, yo confío en el trabajo que se está
23 haciendo, pero cuando vemos estas cosas a nosotros se nos pone un poquito
24 complicado el tema.-----
25
- 26 Para Don Carlos indicarle lo otro que nos preocupa en el artículo 19, en el artículo 19
27 dice que los centros de poblado que se van a tomar para que sean núcleos consolidados,
28 son únicamente los del INVU y nos preocupa porque el INVU solamente definió uno por
29 distrito, nosotros empezamos a entender que los núcleos consolidados son aquellos
30 lugares donde usted puede realizar servidumbres de acceso urbano, uno por 60 M de



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 24 de 59

1 fondo con 6 m de ancho, entonces, existen muchas zonas que actualmente son zonas
2 que están en potencial desarrollo que son urbanas o semiurbanas que están quedando
3 fuera de la posibilidad de que se hagan servidumbres de paso, una cosa son las
4 servidumbres forestales, las servidumbres pecuarias o las servidumbres de agrícolas
5 que son las que dan acceso a lotes que no tienen frente a calle pública que están en el
6 fondo y otras cosas son las servidumbres urbanas o accesos excepcionales como lo
7 está llamando el INVU últimamente, entonces, cuando yo veo, por ejemplo, el análisis
8 del artículo 20 dice que el fraccionamiento para uso residencial se permite únicamente
9 dentro los cuadrantes urbanos oficiales delimitados por el INVU, detallados en el artículo
10 12 de este Reglamento, ese es el artículo 20, entonces, cuando yo veo lo que es el
11 fraccionamiento simple lo voy a entender que es únicamente en los cuadrantes donde el
12 INVU los ha definido como tales, que son lugares aptos para eso y nosotros estamos en
13 total desacuerdo de esa zonificación que hizo el INVU porque el INVU únicamente deja
14 un lugar posible por distrito, entonces, yo me digo Daniel Flores, Villa Ligia, eso es
15 cuadrante urbano ¿Dónde dejo Los Chiles? ¿Dónde dejo a Palmares? ¿Dónde dejo a
16 Palma de Coco? ¿Dónde dejo todos esos lugares? San Isidro, si, San Isidro casco
17 central ¿Dónde dejo Morazán? ¿Dónde dejo El Hoyón? ¿Dónde dejo Pedregoso?
18 ¿Dónde dejo La Palma? entienden como la redacción también es muy importante en
19 cuanto a lo que a futuro nos propone.-----

20

21 Entonces a nosotros nos gustaría, don Carlos y la propuesta va en ese sentido de que
22 no esté limitado lo que el INVU dijo, por supuesto, que no si yo pienso en lugares como
23 Pejibaye que tiene un montón de lugares que podrían ser cuadrantes urbanos, también
24 El Águila, por ejemplo, ya son cuadrantes, ya tiene cuadrantes alrededor de la plaza,
25 entonces, que no tenga yo que dejar únicamente uno por distrito porque en ese caso a
26 nosotros nos deja un poquito súper limitados en cuanto a la posibilidad de desarrollo que
27 tengan esas comunidades.-----

28

29 Lo otro que hemos detectado también es en el artículo 18 que dice que todo
30 fraccionamiento con fines urbanísticos debe ceder gratuitamente para el uso público el



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 25 de 59

1 10% del área fraccional, mucho ojo con eso esto porque entonces todo lo que no sea
2 fraccionamiento simple y que está dentro de los cuadrantes entonces está fuera, aquí
3 explicamos uno lo que dicen los señores "si no es gallo, es gallina", si estoy dentro de
4 cuadrante o si estoy fuera cuadrante, si estoy dentro de cuadrante se llama
5 fraccionamiento simple, si estoy fuera de cuadrante se llama fraccionamiento con fines
6 urbanísticos y en esos casos en todos los casos tendría que ceder el 10% del área
7 después del séptimo lote, del octavo lote que se ha segregando de la finca original,
8 entonces nos preocupa verdad que lugares que no deberían estar bajo esta condición
9 ya vamos a empezar a tenerlo que ceder, yo sé que aquí estoy diciendo algo que tal vez
10 no es políticamente correcto para Alcalde pero nosotros como ciudadanos nos importa
11 esto, yo no quisiera tener que después de cierta cantidad de lotes empezar a darle mi
12 área de todo el área a segregar, entonces, si yo voy después de octavo lote y voy a
13 segregar ya después de ahí qué es lo que tengo para segregar y tengo que darle
14 automáticamente el diezmo a la a la Municipalidad y eso es bueno, pero también es de
15 cuidado porque no en todos lugares hay lugares que ya no necesitan un lote municipal,
16 lo que quisiéramos es que esa redacción quedara diferente y que entonces no se nos
17 permita ampliar los lugares que vienen a ser los fraccionamientos simples, si ampliamos
18 los centros de poblado pasaremos a fraccionamientos simples y no estaremos dentro de
19 fraccionamientos con fines urbanísticos y esa regulación entonces la puedo mitigar un
20 poquito o la tengo más controlada para ciertas áreas.-----

21

22 Básicamente cerramos con esto, en el requisito de visado en el artículo 12 dice que
23 cuáles son los requisitos para avisado y lamentablemente, don Carlos, no me están
24 dejando la posibilidad de lugares que no tengan una ASADA, constituida que están
25 utilizando un pozo artesanal ni tampoco una naciente concesionada, nos preocupa
26 mucho que en los requisitos de visado que yo me están imponiendo, el Plan Regulador
27 no me deja, por ejemplo, los sistemas fotovoltaicos, los famosos paneles solares, si un
28 extranjero viene y no tiene una red que les llega hasta su propiedad, perfectamente
29 dirá yo tengo la plata para invertirlo, yo tengo la plata para hacerlo o yo mismo quiero
30 invertir paneles, bueno, no le visamos el plano porque no tiene una red de distribución



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 26 de 59

1 de electricidad, entonces, eso nos parece también muy preocupante y no nos parece
2 que esté bien, tenemos que dar el espacio para que las propiedades que tienen una
3 naciente concesionada o que tiene un pozo artesanal puedan desarrollarse también y
4 que también puedan buscar el beneficio de visado plano, segregación de plano y
5 solicitud de uso de suelo conforme, solicitud de uso de un pozo inscrito.-----

6

7 Yo creo que vienen otros etapa, en la en la reunión y creo que por aquí voy finalizada la
8 primera participación de mi persona, les agradezco la atención, espero haber sido
9 explícito, hay temas técnicos que tal vez no los pudieron entender pero espero que por
10 lo menos estén ustedes en el entendido que nosotros como ingenieros topógrafos, como
11 el Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica, hemos sido actores dinámicos en
12 este proceso pero que hasta el momento nuestras acotaciones están en la carpeta
13 evidencia de la empresa don Carlos pero no ha sido materializados, en la propuesta,
14 para muestra lo que vengo a ustedes a ponerles como una pequeña pincelada, muchas
15 gracias por la atención.-----

16

- 17 • El señor Hanz Cruz Benamburg, Presidente Municipal señala que, creo que todos
18 los que estamos aquí realmente lo que queremos es tener una herramienta que
19 nos permita desarrollarnos y la parte suya como profesional va más allá de lo que
20 algunas personas podrían hacer porque usted tiene herramientas más más
21 técnicas en las cuales se puede ver a lo que podrían ser cambios a lo que se ha
22 venido haciendo, yo ayer le explicaba a usted que ustedes presentaron un
23 documento con esta misma exposición que usted hizo y que ya en la gran mayoría
24 de esos cambios están tomados en cuenta, simplemente que sí pero más que
25 todo estábamos esperando ver qué más se había afinar hasta el día de hoy para
26 poder oficializar una serie de documentos en los cuales incluyen las peticiones
27 que ustedes han hecho y las observaciones que ustedes han hecho del trabajo
28 serio que han tomado para realizar este trabajo, entonces, vamos a agradecerle.

29

30 **ARTÍCULO III.**



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 27 de 59

1 **Consultas y aportes por parte del Concejo Municipal.**

2

3 Seguidamente, el señor Presidente Municipal concede la palabra a quienes deseen
4 referirse a este tema.-----

5

- 6 • El regidor José Luis Orozco Pérez expresa que, primero que todo agradecer el
7 hecho de que esa sesión extraordinaria se haya mantenido, ayer se habló de la
8 posibilidad de suspenderla y eso nos preocupó porque esa no fue la voluntad de
9 la gente que pidió esta sesión extraordinaria.-----

10

11 Segundo, felicitar a Josué, por supuesto, el buen trabajo de José Barrantes y otros
12 profesionales como ayer, los arquitectos, inclusive, también quisiera decirles que don
13 Alejandro Acevedo está levantando un listado de las personas que ahorita van a poder
14 hacer uso de la palabra hasta por 3 minutos y deben anotarse y eso se lo vamos a dar
15 a Hanz para que dé la palabra en su momento.-----

16

17 Nos parece que desde hace mucho tiempo hemos seguido el trabajo y hemos estado
18 integrados al trabajo que la Asociación de Topógrafos y otras organizaciones han venido
19 desarrollando, estos apuntes, estas observaciones son muy importantes porque todos
20 queremos el Plan de Ordenamiento Territorial, es cierto, sí y se ha querido desde hace
21 mucho tiempo y no solo se quiere, es que se ocupa regular, se ocupa establecer ciertos
22 parámetros, limitaciones y posibilidades pero sí hay que afinar algunos aspectos y ahí
23 han venido ellos apuntando.-----

24

25 Y entiendo el punto que señala Hanz en el sentido de que tienen las observaciones y
26 que no han resuelto pero han pasado más de 2 meses y han señalado que esas
27 observaciones no han sido incluidas, dos meses es bastante tiempo, no sé cuánto
28 tiempo más iban a esperar para incluirlas y para resolver, por ahí hay otros Colegios
29 profesionales y otros profesionales en general preparando observaciones y propuestas
30 que deben ser incluidas, preocupa que ya la zonificación se entregó, no sé si ya se pagó,



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 28 de 59

1 no sé si aprobó, no lo sé, es nos dirán en su momento pero ya eso va adelante y aquí
2 están las observaciones en ese momento preocupante y yo creo que hay que afinar el
3 lápiz y ponerle cuidado.-----

4

- 5 • El regidor Oldin Quirós González expresa que, yo soy miembro de la Comisión
6 de Plan Regulador junto con los compañeros y qué bueno que hay bastante gente
7 y de todas las comunidades.-----

8

9 Hay cosas que a mí personalmente me molestan porque yo sí creo abiertamente que
10 este tema lo usaron mucho para politiquear en campaña y eso me molestó mucho, me
11 molestó mucho porque en la campaña que se hacía algunos Partidos decían que estaba
12 listo para aprobarse y que lo iban aprobar a la fuerza, que nos iban a zampar un Plan
13 Regulador que lo tenían ya cocinado y eso a uno lo ofende porque yo soy parte de esa
14 Comisión y yo creo que ustedes han visto el trabajo que yo he realizado como regidor
15 municipal. Quiero aprovechar para hacer ese paréntesis porque eso me molestó
16 muchísimo que un tema tan delicado y tan importante lo hayan agarrado con fines
17 politiqueros.-----

18

19 Habiendo dicho eso, don Josué, a mí me preocupa mucho que aquí se habla mucho de
20 meterse en las zonas de protección donde tenemos terrenos muy quebrados como como
21 el Cerro de la Muerte, como la parte de División, como la parte de El Jardín, me preocupa
22 lo que usted dijo de Barú, en Las Tumbas, dijo usted un proyecto de 200 lotes, 40 lotes,
23 me preocupa ese tema porque a mí, por ejemplo, me llegó seguro chisme, usted me irá
24 a decir de que había un interés muy importante de parte suya de un desarrollo en una
25 zona muy delicada de Barú, obviamente, es un chisme porque no sé si es cierto, yo sí
26 quiero que el cantón entienda que no podemos construir encima de la naturaleza,
27 nosotros traíamos una propuesta muy hermosa que obviamente ya no, vamos a ver
28 cómo nos va con el siguiente Concejo, pero usted habló por ejemplo de venderle todos
29 a los gringos y que vengan y compren fincas y que inviertan porque ellos están
30 comprando allá todas las partes lindas del cantón y yo más bien quisiera que los



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 29 de 59

1 generaleños se dejen esas zonas y más bien entren con el turismo rural, con el turismo
2 comunitario y que más bien lo del cantón sea del cantón.-----

3
4 Entonces yo hago estas preguntas porque yo sí entiendo que hay asuntos por mejorar,
5 que de hecho se han conversado en la Comisión, sí se han conversado porque soy parte
6 de la Comisión, no es que estamos ahí esperando que todo pase para aprobarlo un día
7 en la madrugada y que nadie se dé cuenta porque hay un reglamento donde va a tener
8 que venir aquí todo el cantón y mediante una consulta pública aprobar o improbar o ver
9 qué hacemos con el Plan Regulador.-----

10

11 Yo sí quisiera también, que el cantón sepa que hay cosas en este Plan Regulador que
12 están por ley, ahí hay cuestiones que son cubiertas por leyes que no son antojadizas y
13 que como lo dije durante la campaña, sí tenemos que aprobar un Plan Regulador, hay
14 que aprobarlo aquí, todo el mundo se queja de que no hay un Plan Regulador
15 actualizado, tampoco puede ser una carta Santa Claus que a todos nos va a quedar
16 como queramos pero si es importante que entiendan que el Plan Regulador es un
17 borrador actualmente y que estamos en las etapas para llegar algún día a aprobarlo pero
18 que no andemos con esos chismes politiqueros que a mí me molestaron mucho, diciendo
19 que el Plan Regulador estaba listo para metérselo al pueblo a la fuerza como pasó en el
20 2009, 2008 no me acuerdo cuándo fue.-----

21

22 Si hago estas declaraciones son porque a mí personalmente me molestó mucho que
23 cogiera ese tinte en su momento y aquí estamos y siempre lo he demostrado para
24 escucharlos a todos pero sí que veamos que el Plan Regulador es una ley, es una ley
25 que viene a poner por encima el medio ambiente y el desarrollo sostenible porque nada
26 ganamos con grandes urbanizaciones si no tenemos agua, por ejemplo, o si los tanques
27 sépticos contaminan las fuentes o si no hay espacio para que el agua llovida se filtre,
28 entonces si metemos a todos en un poco de cemento ¿Qué hacemos con el agua, con
29 las nacientes, con los tanques sépticos, con las aguas residuales? ¿Las tiramos todas
30 a los ríos de los pueblos? Ven, esas cosillas hay que pensarlas cuando hablamos de



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 30 de 59

1 desarrollo urbanístico y de verdad que la idea es escucharles, que la idea es que sea
2 algo consensuado pero que también todos entendamos que sin medio ambiente, que es
3 sin agua no hay desarrollo, no hay agricultura, con fuentes de agua contaminada no
4 tenemos agua para el ganado, para las para los cultivos, para la tierra, entonces sí es
5 importante que veamos lo que realmente representa el Plan Regulador y que avancemos
6 juntos, no como se han ido a veces tergiversando por algunas personas el tema tan
7 importante que es este Plan. -----

8

- 9 • El regidor Carlos Zúñiga Montero añade que, primero que nada dar las gracias
10 por la presentación que nos hizo hoy, también enviar un saludo de parte mi
11 hermano me dijo que lo saludara me imagino que lo conoce también.-----

12

13 Voy a hacer algo primero porque no me gustó lo que acaba de decir el compañero Oldin
14 cuando dice que nosotros estuvimos diciendo en las reuniones que al igual que él
15 también andaba ofreciendo puentes inclusive hasta ríos, podríamos decir, donde habló
16 que nosotros andamos diciendo que el Plan Regulador ya estaba pasado, ah ok,
17 perfecto, entonces, por aquello las dudas mal interpretado, mil disculpas por aquello don
18 Oldin.-----

19

20 Me gusta la expresión y todo lo que ha tocado muy interesante, si hay cosas que le
21 comparto muy bien y que vamos a escuchar a don Carlos también del TEC expresar
22 eso.-----

23

24 Si estábamos en la línea que todas las inquietudes se iban a escuchar y se iban a pasar,
25 bueno ya ustedes una lista, tengo una pregunta puntual, tengo entendido que hay un
26 grupo de trabajo del CFIA que está estudiando el Plan para hacer observaciones que
27 son las que tienen este momento y presentarlos a la Directiva General del CFIA, usted
28 me podría informar cómo está ese trámite, también de esas observaciones porque creo
29 que el CFIA debe de también estar bien enterado de esto y lógicamente lo que trabaja
30 don Carlos en la parte del TEC.-----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 31 de 59

1 Soy muy creyente del Plan Regulador, le doy seguimiento, me interesa que el cantón
2 esté ordenado, como dicen territorialmente, y en sus puntos pero también tenemos que
3 pensar en el pueblo de Pérez Zeledón, entonces, por ahí va la consulta mía don Josué,
4 muchas gracias y Oldin disculpe porque sí le entendí mal ahí el asunto entonces
5 cerramos el punto ahí.-----

6

- 7 • La regidora Mayra Calderón Navarro señala que, gracias por estar aquí, de
8 verdad que siempre hemos dicho que todas las iniciativas de este cantón deben
9 ser democratizadoras, las observaciones que los vecinos y que las diferentes
10 organizaciones realicen, eso enriquece los productos.-----

11

12 Yo creo que todos estamos de acuerdo en la necesidad de que este cantón cuente con
13 un Plan Regulador que se ajuste a las necesidades reales y actuales, yo creo que todos
14 estamos de acuerdo con eso, el que tenemos está obsoleto y Pérez Zeledón necesita
15 un Plan Regulador y qué bueno que ya entendimos y que ya creo que estamos
16 entendiendo de que no tenemos ningún Plan Regulador aprobado en este momento,
17 que lo que tenemos es un borrador en proceso, lo hemos venido diciendo desde hace
18 mucho tiempo y que ese borrador en proceso va recogiendo todo, va recopilando todas
19 las observaciones que se realicen.-----

20

21 Yo he visto y he sido partícipe de los talleres que se han realizado para poder ajustar
22 estas estas observaciones, aquí se recibió un documento del CFIA, creo, que tras
23 dictamen de la Comisión de Plan Regulador se incorporaron algunas de la gran cantidad
24 de observaciones que traían, entonces, quiero decirles que estas son oportunidades de
25 mejora en las que este Concejo nunca ha estado cerrado, el Concejo está abierto a todas
26 esas oportunidades de mejora.-----

27

28 Resalto a don Carlos y su equipo porque ha venido asumiendo responsablemente y con
29 un gran compromiso para este cantón, esas observaciones y estoy segura que don
30 Carlos y su equipo van a seguir tomando esas observaciones porque a todos nos



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 32 de 59

1 interesa que Pérez Zeledón tenga un Plan Regulador que sea acorde a nuestro Pérez
2 Zeledón y que se ajuste a la ley, que se ajusta a las leyes, hay cosas que no se pueden
3 cambiar, no podemos por más que quisiéramos, hay cosas que hay que revisar, don
4 Carlos con su equipo nos ha explicado muy bien las topografías de este cantón, las
5 cosas que se pueden y que no se pueden, así es que sabemos que dentro de lo que se
6 pueda esas oportunidades de mejora van a ser tomadas, entonces, muchísimas gracias
7 por estar aquí por traernos todas esas observaciones que estoy segura que don Carlos
8 y su equipo las van a tomar en consideración.-----

- 9
- 10 • El regidor Runny Monge Zúñiga expresa que, yo hago eco de muchas palabras
11 que ya los compañeros regidores han dicho, para comenzar un punto ahí que
12 debe quedar claro es que el Plan Regulador no es retroactivo, o sea, lo que ya
13 está, ya está, si usted tiene una finca de 1 hectárea no tiene que agregarle nueve
14 más de otro lado, eso es imposible, ninguna ley es retroactiva, entonces, para
15 comenzar por ahí.-----

16

17 Después, la parte de lo que don Oldin, la parte del ambiente no podemos desarrollarnos
18 y maltratar el ambiente es el futuro de nuestros hijos, de nuestros nietos tenemos que
19 cuidar el agua, todos los recursos naturales hay que cuidarlos, hay que decir la parte
20 buena también y también es importante saber y como ya lo han dicho los compañeros
21 que esto no está escrito en piedra, es un borrador, diversos actores van a opinar,
22 diversos actores van a tener la posibilidad de que hayan cambios que es lo que estamos
23 haciendo, estamos en ese proceso apenas, aquí no hay nada firmado, no hemos
24 aprobado absolutamente nada.-----

25

26 Me parece súper importante que el centro de San Isidro de El General, yo le llamo la
27 ciudad de dos plantas no más, porque los edificios de nosotros son muy pequeños, aquí
28 en el centro San Isidro y con este Plan Regulador se está proponiendo que hayan
29 edificios de hasta 10 plantas que será algo muy bueno para el desarrollo del cantón,
30 aquí un inversionista no van a hacer un edificio de tres plantas, un inversionista que



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 33 de 59

1 tenga dinero, pero uno de 10 plantas es atractivo, son cosas que el Plan Regulador viene
2 a poner en orden, insisto esto no está escrito en piedra y esperamos que todos podamos
3 opinar y la opinión de cada uno o de los grupos sea tomada en cuenta y sea plasmada
4 en el documento final, que al fin posiblemente vamos a votar nosotros en el próximo en
5 el próximo periodo del Concejo.-----

6

- 7 • El señor Hanz Cruz Benamburg, Presidente Municipal añade que, yo le
8 agradezco su exposición va a tener el tiempo para contestarle a algunos
9 compañeros que le hicieron algunas consultas, creo que la mayoría fueron
10 comentarios pero creo que hay como dos preguntas.-----

11

12 Yo quiero que la gente que está aquí en el escenario tenga claro de que aquí hay
13 diferentes visiones de lo que a mí me gustaría que un Plan Regulador fuera, la visión
14 que ustedes están escuchando por parte del señor Josué es una visión muy topográfica,
15 es del gremio de ellos donde quieren y necesitan este hacer parcelas, hacer segregados,
16 necesitan mantenerse en su trabajo y conocer dónde realmente y cómo va a quedar
17 marcado la línea de juego pero habrá ingenieros que piensan diferente a lo que los
18 topógrafos están pensando porque creen que su trabajo como topógrafo no va adecuado
19 con lo que la ingeniería propondría en la cantidad o tamaño de los lotes que se deben
20 en diferentes áreas y habrá ambientalistas que creen que lo que los topógrafos piensan
21 y los ingenieros piensan debería ser triplicado para poder totalmente mantener el medio
22 ambiente cubierto y habrá ganaderos que por otro lado dicen y qué hago yo, entonces,
23 yo quiero que ustedes entiendan que el trabajo que la empresa que está haciendo y el
24 trabajo que estamos haciendo nosotros es tratar de llegar a ese punto medio donde
25 todos nos encontremos y podamos tener una un Plan Regulador acorde para todos, que
26 hay cosas que serían geniales que nos lo digan ahorita hoy para poder corregir, estamos
27 en eso, porque como le digo, hay diferentes puntos de vista y si no se le dicen, entonces,
28 no van a quedar plasmados en el documento, pero si se dicen, se discuten y pueden ser
29 mucho mejores que lo que los ingenieros pensaban, pueden ser mejores lo que los
30 topógrafos piensan o lo que los topógrafos piensan no es tan bueno como lo que los



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 34 de 59

1 ingenieros están pensando o tal vez sí, hay que escuchar a los ambientalistas para
2 proteger el agua para podernos desarrollar no hoy, sino, 300 años más.-----

3
4 Entonces, tomando en cuenta ese trabajo que se está haciendo, muy responsable de lo
5 que lo que todos queremos opinar como lo correcto, como lo que creemos que es
6 correcto sin afectar la mayoría porque que aquí lo que buscamos es que la mayoría
7 quede bien, no que la minoría quede bien.-----

8
9 **ARTÍCULO IV.**

10 **Respuestas por parte de profesionales en Topografía y otras consultas y**
11 **observaciones por parte del Concejo Municipal.**

12
13 El Topógrafo Josué Ceciliano Rivera manifiesta que, primero trataré de ser breve con
14 cada uno de los aportes.-----

15
16 Don Oldin yo estoy totalmente de acuerdo con usted, hemos sido enfáticos en la
17 protección de los fuentes de agua, por supuesto, yo no pretendo que el desarrollo venga
18 a acabar con las fuentes de agua todo, lo contrario, tenemos agua que es está sin
19 aprovecharse, ojalá otros lugares desarrollados del mundo tuvieran lo que nosotros
20 tenemos, más bien, nos hace falta más protección pero aprovechar es ese recurso
21 hídrico que tenemos.-----

22
23 En el caso que usted mencionaba que es personal del trabajo mío, don Oldin, debo
24 decirle que se debe a un error zonificación porque claramente los terrenos son potreros
25 donde están cayendo en esa distinción, entonces, no es que yo quiero que venga un
26 inversionista a botar, a talar un árbol o talar un bosque, por supuesto que no,
27 simplemente es que ahí se detectaron muchísimos errores en Barú, todo el sector de
28 Barú les mencioné que es un terreno de gran plusvalía y que lamentablemente se
29 unificaron como área de protección por biodiversidad donde son potreros y claramente
30 las segregaciones que se proponen no son ni de 5000 m, estamos proponiendo



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 35 de 59

- 1 segregaciones en este caso específico de 2 hectáreas, sí de 2 hectáreas, entonces son
2 las segregaciones que se están proponiendo para ese sector, sin embargo, por el Plan
3 Regulador que se propone, si se aplicara en este momento, ya no se podría realizar y
4 eso nos preocupa, por eso fue que hice el comentario haciendo de que conozco la
5 problemática porque el inversionista está llamando, es cierto que van a pasar eso y me
6 preguntan, sí, esto va por aquí.-----
7
- 8 Bueno, entonces aligeremos porque si no, no vamos a poder segregar en 10 ha,
9 entonces todo plan de inversión obviamente espanta ese inversionista, no es que
10 tampoco queremos talar las montañas ni mucho menos, creo que en 2 hectáreas es
11 perfectamente razonable, digamos que haya una casa habitacional como se propone
12 bajo el modelo que proponemos nosotros los topógrafos.-----
13
- 14 Lo otro que usted menciona es el turismo comunitario, a mí me encanta la idea y yo de
15 hecho dentro del documento nosotros tenemos que el uso conforme de las áreas de
16 protección por biodiversidad también sea para ecoturismo y turismo comunitario, hay
17 zonas muy sensibles y quiero decirlo hay zonas muy sensibles que son las zonas de
18 patrimonio natural del Estado que están más que todo en las costas y algunos lugares
19 específicos que son del Gobierno pero que el mismo Gobierno ha visto que zonas en
20 desuso, entonces ha abierto una etapa donde dice vamos a concesionar, eso vamos a
21 darle para que el ecoturismo pueda desarrollarse pero nuestro Plan Regulador no prevé
22 en ningún momento, le está estipulando de que las zonas de protección por biodiversidad
23 desarrollen el ecoturismo, entonces ahí es donde vamos a la dualidad porque el
24 Gobierno sí nos permite en las zonas costeras y otras zonas montañosas el ecoturismo
25 bajo la línea de concesión pero nuestro Plan Regulador es restrictivo en esa línea.-----
26
- 27 Don Oldin, yo creo que si alguien quiere vender un extranjero a mejor precio o quiere
28 conservarlo, es decisión propia, que no seamos nosotros los que lo decidamos porque
29 para eso cada persona tiene sus propios intereses, cada persona tiene su terreno
30 privado y bajo el principio de libertad, cada persona puede desarrollar en su comunidad



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 36 de 59

o en su en su propiedad lo que bien le convenga, ya sea venderlo a un mejor precio o mantenerlo, entonces, yo creo que bajo esa línea no es de recibo que usted nos diga o al menos en la participación que yo hice, lo que queremos es que los terrenos de nuestros propietarios sean conservados, no es de recibo en el sentido de que queremos que tengan libertad para elegir que es totalmente la diferencia si quieren elegir venderlos que lo hagan a buen precio si quieren conservados que lo hagan pero que no seamos nosotros los que restrinjamos que tienen que hacer con su terreno y que no.-----

Con la participación de don Carlos muy específico, de hecho tenemos fecha de entrega para mañana verdad el compendio de los Colegios y ese compendio si es unificado, nosotros hemos tenido reuniones de trabajo conjuntas, reuniones de trabajo de pequeñas, cada Colegio integró tres, para comentarles que ese es el documento que nosotros queremos que sea su órgano asesor, ese documento está conformado por cinco Colegios y cada uno de esos Colegios tiene tres integrantes en el caso de nosotros los topógrafos somos don Alex, José Barrantes y mi persona, cada Colegio de los cinco tienen sus integrantes y hemos tenido mesas de trabajo conjunto y mesas de trabajo individuales en donde estamos para mañana con la fecha límite para apurarnos bastante para subir ese documento a la Junta Directiva General que haga una revisión integral, quiten cosas, pongan cosas y que a partir de ahí entonces ya haya un documento final unificado que fue desarrollados por pequeños grupos de trabajo locales de los cinco Colegios, lo suben, se revisa y ahora sí, ese es el criterio que tiene el Colegio Ingenieros y Arquitectos con una revisión exhaustiva, con sus abogados, con sus técnicos en la rama y ahora sí queremos entregárselo a ustedes como Administración o como Concejo Municipal para que sea su órgano asesor a partir del cual ustedes podrían realizar las modificaciones o solicitarlas a la empresa que haga las modificaciones.-----

ARTÍCULO V.

Participación por parte de organizaciones del Cantón y ciudadanos.



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 37 de 59

1 El señor Presidente Municipal indica que, en este momento le vamos a dar participación
2 a las ocho personas que tengo en este momento, quiero decirles que tienen derecho a
3 utilizar el micrófono por 3 minutos como lo hacen los regidores.

4

- 5 • El Arq. Andrés Marín Jiménez expresa que, primero que todo soy Arquitecto y soy
6 parte de uno de los grupos de trabajo que acaba de mencionar Josué, de parte
7 del Colegio de Arquitectos nosotros tenemos un documento que estamos
8 trabajando que como comentó Josué, lo tenemos que entregar mañana para que
9 sea revisado por la Directiva, ese documento es extenso, entonces, yo no quiero
10 entrar ahí, no tengo ni presentación ni nada pero si quiero que sepan que hay
11 algunos temas particulares que para mí son preocupantes como el tiempo que
12 tenemos para que todas estas anotaciones se puedan incorporar o no al
13 documento final.-----

14 Una duda que tengo para don Carlos, si ahora nos la puede responder, es si va a haber
15 un documento al que tengamos acceso donde ya estén todas las zonas, o sea, todas las
16 correcciones que se hayan hecho al documento actual para nosotros no seguir
17 ahondando en cosas que probablemente ya están contempladas o ya están cambiadas
18 para enfocarnos en lo que tal vez queda.-----

19

20 Hay temas que son, por ejemplo, las cosas que nos preocupan bastante es que no hay
21 una zona de protección de ríos y quebradas, que ayer lo debatimos un poco que debería
22 incorporarse en el plano e que inclusive contemple la reforestación de zonas que están
23 altamente deforestadas en los márgenes de los ríos.-----

24

25 Nosotros como arquitectos particularmente nos preocupa temas puntuales como el tema
26 de los retiros en las zonas en las diferentes zonas que no sé si ya se contempló o no en
27 el documento final pero creemos que el tema de los retiros debe ser nada más regulado
28 por lo que dice el Código de Construcciones y no por el Plan Regulador, en todas las
29 zonas o por lo menos en las zonas de desarrollo urbano, tal vez en las zonas de
30 protección sí deban existir retiros pero que son las zonas urbanas y del centro.-----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 38 de 59

1 Si pedimos que esas consideraciones que van a ir en el documento sean de recibo y si
2 ustedes lo van a tomar, lo van a decidir al final.-----

3

4 Otro tema importante es el de la idiosincrasia del generaleño, el tema de las
5 segregaciones que se hablaba, que todas las rutas nacionales y primarias y secundarias
6 del cantón tengan algún tipo de regulación especial donde hayan servicios públicos no
7 estén tan restringidos en el tema de la zonificación y otro tipo de cosas ahí tal vez otro
8 compañero ahonda pero básicamente es eso, es como el resumen, son 50 páginas de
9 documento que nosotros estamos haciendo, entonces, ahí lo revisarán con detalle.-----

10

- 11 • El Topógrafo Alex Barrantes expresa que, primero quisiera aclarar un asunto con
12 lo que dijo Josué para que vea que estamos hablando todos el mismo idioma,
13 dentro de la propuesta de Plan Regulador viene lo que se llama la parcela mixta,
14 yo lo entiendo y me parece que es un muy buen aporte como una parcela donde
15 usted va a poder destinar un área para vivir y otra va para conservación, entonces,
16 en esa ecuación podemos contestar la pregunta al señor Oldin.-----

17

18 Luego, como lo dije ayer, lo más preocupante por lo menos para nosotros es el tema del
19 agua y la seguridad alimentaria, ya se puede hablar, no encuentro en el documento cómo
20 vamos a proteger a nuestros productores, tenemos unas incertezas con respecto al
21 futuro en cuanto a iones que hay a nivel de los países más poderosos que podrían
22 derivar en una guerra mundial, o sea, nosotros no estamos previendo eso y también el
23 tema de cambio climático, entonces, la pregunta es ¿Cómo vamos a proteger nosotros
24 la gente que produce la comida, a los productores? ¿Cómo vamos a manejar el tema de
25 que ellos no le vendan esa tierra o que esa tierra no pase a manos de extranjeros?
26 porque entonces al fin y al cabo quién sea quién nos va a decir a dónde vamos.-----

27

28 Entonces, ese es un tema muy delicado porque nosotros no podemos poner
29 restricciones a las personas en cuanto a la disponibilidad de su propiedad pero debemos
30 de encontrar la manera de protegerlos, de darles facilidades, de poder ellos tener arraigo



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 39 de 59

1 donde están ellos, o sea, que ellos puedan heredar a los hijos y mantener eso y que no
2 migren de ahí.-----

3

4 En ese sentido, yo creo que el Plan ahora que tenemos la oportunidad de poderlo revisar,
5 de poderlo conversar y siempre yo he creído que hemos tenido buena capacidad de
6 diálogo, de convenirnos y eso es lo que esperamos, estamos clarísimos en que
7 necesitamos el Plan Regulador, actualizarlo pero no perdamos de vista que estamos
8 proyectando, suena muy técnico para hoy pero pensemos en mañana, no sabemos qué
9 va a pasar.-----

10

11 Entonces en ese punto son las inquietudes de nosotros, también dentro de la Asociación.

12

- 13 • El señor Diego Ureña expresa que, yo represento el distrito de Rivas, soy
14 Presidente de la Comisión Organizadora de la Feria Café Río Chirripó, nosotros
15 estamos preocupados con el tema de Rivas ya que por lo que hemos visto los
16 mapas prácticamente desde Pueblo Nuevo hacia arriba está marcado en zona
17 verde, no sé en qué se basan o si don Carlos tiene conocimiento de la zona o ha
18 hecho trabajos de campo porque si se diera así, todo el tema café que se
19 desarrolla en la región, de exportaciones de café y otras empresas que exportan
20 ahí también ¿Qué va a pasar con todo eso, no se podría expandir? -----

21

22 Como ustedes recuerdan en agosto del año pasado ustedes mismos declararon la Feria
23 de Interés Cantonal, una Feria de esa si tuviera que crecer no podíamos ni comprar un
24 lote ni 200 m porque el Plan Regulador no nos permitiría extenderlos o hacer una
25 escritura de ese tamaño, entonces, ¿Qué va a pasar con todo eso? el tema de café
26 exportación que son más de 300 fanegas que se producen en el distrito de Rivas más
27 que todo, no podría expandirse.-----

28

29 Yo le entiendo la parte a Oldin del tema del medio ambiente y todo eso y estamos de
30 acuerdo, tiene que haber zonas de protección pero no nos pueden restringir a no poder



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 40 de 59

1 producir porque así como está no podemos crecer, entonces, nos preocupa ese tema
2 de que de que la segregación de tierra serían mínimo 10 hectáreas, no sé, tendría que
3 la gente migrar hacia el centro, los productores y no sé para qué van a traer productores
4 a en edificios de 10 pesos o campesinos.-----

5

6 Yo quisiera saber aquí en qué se basan en la región de Rivas de incluirla toda en una
7 zona de conservación porque, como les digo, en ese tema muchas personas que incluso
8 nosotros trabajamos en el relevo generacional estamos muy enfocados en el relevo
9 generacional y todos esos de hijos de productores que van para arriba, que van
10 creciendo, no podrían ni tener su segregación de finca de herencia porque así como está
11 el Plan Regulador no podrían segregar lotes de menos de 10 hectáreas, creo que es
12 bastante difícil, entonces, esa es más o menos la exposición y la consulta también de
13 ¿En qué se basan?-----

14

15 • El señor Presidente Municipal indica que, o si es cierto.-----

16

17 • El señor Ureña señala que, bueno, así está en los mapas y queremos esa
18 aclaración, -----

19

20 • El señor Omar Valverde, representante de la UPIAV manifiesta que, de parte de
21 nuestra organización, ayer estuvimos un trabajo con la Comisión del Plan
22 Regulador, entregamos un documento donde le hicimos ver algunas
23 observaciones y a la vez propuestas enfocadas en el fraccionamiento, ya que sí
24 nos preocupa mucho el fraccionamiento que se está planteando, comenzando
25 por los centros urbanos, creemos que los centros urbanos uno por distrito va a
26 limitar el desarrollo de los otros pueblos, prácticamente los centros urbanos los
27 irían hacer en las cabeceras de distritos y entonces ahí estarían limitando el
28 desarrollo de todos los otros pueblos de los distritos, entonces, creemos que se
29 debe abrir hacia más pueblos los centros urbanos para que haya más desarrollo.

30 -----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 41 de 59

1 También, enfocado en lo que es la parte agrícola y ambiental, tanto los fraccionamientos,
2 como los usos de suelo, en lo que es el sector agrícola donde nos están marcando lo
3 que es frente calle a 900 m, creemos que nos van a limitar también mucho el poder el
4 desarrollo, nos van a limitar también lo que es que las familias puedan acceder a bonos
5 con los hijos, entonces, nosotros hicimos una propuesta de bajarlo igual a como estaba
6 en los centros urbanos a 300 m y que uso suelo de la parte agrícola que sean mixtos
7 para que no nos limiten y poder hacer otros desarrollos, para hacer poder hacer
8 ecoturismo y algunos otros proyectos en la parte agrícola.-----

9
10 Después, en lo que es también ya en la parte más arriba, en la parte que se está
11 hablando de la parte ambiental de biodiversidad donde nos están dejando a 10
12 hectáreas, creemos que también nos están limitando mucho, creemos que debe quedar
13 por lo menos a 2 hectáreas donde ya la Ley Forestal lo marca que son 2 hectáreas y que
14 también se pueda hacer ahí ecoturismo que también nos den ese esa parte del uso suelo
15 donde puede hacer ecoturismo.-----

16
17 • La señora Rocío Calderón expresa que, soy de la Asociación Pro Reactivación
18 del cantón de Pérez Zeledón, gracias por la oportunidad de dirigirme a ustedes
19 en un tema muy importante.-----

20
21 Vamos a ver, leyendo toda la parte del diagnóstico donde están los contenidos de toda
22 el análisis que se hace de los seis ejes que tomaron en cuenta, encontramos en los
23 contenidos ausencia total de lo que son los sitios arqueológicos, o sea, de nuestro
24 patrimonio arqueológico, entendemos que, Pérez Zeledón es una región muy rica en
25 esos sitios, nos lo dicen los más de 300 sitios que encontramos, entre ellos
26 mencionamos el Panteón de La Reina en Rivas, sitio Rivas desde el 1992 al 2004 hay
27 dos especialistas de Harvard que vienen interesados en ese sitio arqueológico donde se
28 encuentra que por primera vez está la presencia de las jerarquías, si es importante para
29 científicos norteamericanos qué es lo que les hace pensar que para nosotros no es
30 importante, no está en los contenidos, sigo buscando, pienso que tal vez es que no lo



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 42 de 59

1 pusieron en los contenidos, así que leí las 700 páginas, algo así, que tiene el diagnóstico
2 y tampoco lo encontré.-----

3

4 Se habla por ejemplo del patrimonio arquitectónico que tenemos son dos en nuestro
5 cantón, don Carlos, tenemos la Casona la Angélica y tenemos la Casona de la Escuela
6 de Pedregoso, bueno, si se está hablando de ese tipo de patrimonio se le da importancia,
7 incluso, encontré en los anexos un conteo de aves de la parte de Páramo.-----

8

9 La pregunta mía es ¿Por qué no encontré ningún apartado que me habla de los sitios
10 arqueológicos? Yo sé que ustedes deben cumplir con la ley 6703 del patrimonio
11 arqueológico, entonces, aparecen unos mapitas en uno de los archivos que me encontré,
12 mapitas donde están los puntitos donde aparecen los sitios, pero si yo busco qué son
13 los sitios arqueológicos, cómo se llaman, dónde están ubicados, toda esta parte
14 importante que si le dieron a los otros ejes ¿Por qué razón, son vuelvo a preguntar no
15 está el texto que corresponde a esa riqueza arqueológica que tenemos? ¿Porque es
16 importante? habla de nuestra identidad, habla de los pueblos originarios pero también
17 las personas que tienen en sus fincas sitios arqueológicos podrían utilizarlos cuidarlos
18 pero al mismo tiempo también potencializarlos como turismo rural, cierto entonces, para
19 la parte económica también es importante para su reactivación.-----

20

- 21 • El señor José Calderón expresa que, escuché con mucha atención ayer y hoy la
22 intervención que hizo el compañero topógrafo Josué, me llamó mucho la
23 atención, muchas cosas ahí lo que me preocupan, quisiera hacer una pregunta
24 concreta a alguno de ustedes los regidores, es de acuerdo a la Ley de
25 Planificación Urbana, de acuerdo al Manual, yo no sé si conocemos el Manual
26 para Elaboración de Planes Reguladores que tiene el INVU actualmente vigente
27 ¿En qué etapa estamos nosotros? -----

28

29 Yo estoy llegando aquí un poquito tarde, lo acepto, he estudiado el Plan Regulador, he
30 estado asesorando algunas personas que me piden asesoría porque también soy un



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 43 de 59

- 1 Abogado litigante y necesito saber el estado en qué se encuentra la situación, quisiera
2 que algunos de ustedes, primero, me contestara de acuerdo al Manual o de acuerdo a
3 Ley de Planificación Urbana que son los dos marcos para la elaboración de planes
4 regadores ¿En qué estado estamos? para yo saber por lo menos y hacer un
5 planteamiento en un minuto que me pueda quedar de esta participación.-----
6
- 7 Don Carlos, de acuerdo al Manual que ustedes conocen del INVU de elaboración de
8 planes reguladores, de este tipo de plan regulador, efectivamente sabemos que se
9 encarga el INVU y no el ICT que son los planes costeros ¿En qué etapa nos
10 encontramos?-----
11
- 12 • El Arq. Carlos Ugalde Hernández responde que, permítame don José, doña
13 Rocío me encantó su intervención, ahora la voy a responder cuando me den la
14 palabra.-----
15
- 16 Don José, correcto, se llama el Manual para el Desarrollo de Planes Reguladores,
17 ustedes ponen en Google Manual Planes Reguladores INVU y sale, son diferentes
18 etapas que ahora voy a platicar eso pero le voy a contestar específicamente para que
19 siga su tiempo, estamos en la Etapa de Zonificación que es la preámbulo al proceso de
20 audiencia y después paralelo a eso, viene el preámbulo de los informes, preámbulo de
21 informe preliminar, valga la redundancia, e informe final y eso está dentro del contrato,
22 se llama propuesta de Zonificación, la propuesta de Zonificación es la que nos tiene aquí
23 ocupados, propuesta, subrayo, borrador propuesta, esa es la etapa en que estamos y
24 que fundamental para el propósito de todo proyecto de ordenamiento territorial, ahí
25 estamos ahora específico más. -----
26
- 27 • El señor José Calderón continúa e indica que, gracias don Carlos, bueno,
28 tenemos claro entonces esa posición para que todos entendamos, hay unas fases
29 del Plan Regulador que don Carlos lo va a explicar ahora y eso nos va a ayudar
30 a ubicarnos en qué momento estamos.-----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 44 de 59

1 Me preocupa lo que expuso Josué sobre zonificación, es un tema importantísimo que
2 tienen que ver ¿Qué me preocupa de ese tema? que es un tema que Josué aquí puso
3 dos o tres ejemplos, podría haber 1000 de esos, no sé si Josué tengo razón, podrían
4 haber 1000 de esos ejemplos, o sea, y eso tenemos que retomarlo y revisarlo, vamos a
5 ver esa zonificación, cada uno de nosotros va a tener que estudiarlo y ver cuántos casos
6 y de ser necesario, replantear la zonificación.-----

7

8 Les voy a hacer una observación sobre lo que lo que dijo el compañero Oldin, el valor
9 de la tierra, si nosotros hacemos fraccionamientos, entre más grandes sean los
10 fraccionamientos, el valor de la tierra disminuye, está claro, o sea, yo compro ahorita una
11 propiedad de 8000 m y la compro 60 millones porque no la puedo segregar, si esa
12 propiedad yo la pueda segregar, que es donde vivo yo, pues posiblemente costaría el
13 doble, si nosotros agarramos las fincas que tienen nuestros ciudadanos, nuestros
14 campesinos y las regulamos de esa forma, la limitamos de esa forma, lo que vamos a
15 hacer es que se la van a vender a los gringos, como decía Oldin, que es lo que le
16 preocupa, es al revés, es que entre menos valor tiene las propiedades, es más fácil para
17 ellos comprarlas, eso es importante también.-----

18

- 19 • El señor Minor Quirós Valverde expresa que, de parte de Cámara de Agro
20 Turismo de Páramo, quisiera hablar específicamente de los distritos rurales ¿Qué
21 representa este Plan Regulador para los distritos rurales y en específico, por
22 ejemplo, el caso de Páramo, Río Nuevo y Barú?-----

23 Entonces cuando uno está ahí hace como cuatro o años viene este Concejo Municipal
24 a presentarles una propuesta de desarrollo local, no sé si la recuerdan, de Los Pioneros
25 de Páramo, esa vez no se tomó ningún acuerdo de nada pero nosotros seguimos y
26 creamos la Cámara de Agroturismo Páramo y al estar ahí entonces empezamos hacer
27 un diagnóstico de la Región Brunca del país ¿Qué futuro tienen los jóvenes de estos
28 distritos? Ninguno, se tiene que ir, no tienen fuentes de empleo, no hay ninguna
29 oportunidad de quedarse en estos en estos distritos ¿Por qué? Porque la verdad que no
30 se le ha dado prioridad a invertir ahí, a generarle condiciones de competitividad.-----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 45 de 59

- 1 La pregunta es ¿Este este Plan Regulador le ofrece alguna posibilidad a ellos de
2 desarrollarse en mediano, largo plazo, al futuro? ¿Qué creen ustedes, es un Plan
3 Regulador amigable para los distritos rurales? la verdad es que no, la verdad es que no
4 ¿Por qué? véanlo así, hace poco apareció un plano por ahí que es del MINAE en la parte
5 de Los Ángeles y La Lira y dice que hay unas tierras ahí que ahora son del MINAE,
6 expulsan a 20- 21 familias o 20 y 22 familias de ahí, bueno, pero no pasa nada más, si
7 uno dice, bueno 20 -21 familias que ahora en estos días se quedan sin finca y sin nada,
8 resulta que la parte de esas fincas de estas zonas protegidas, están las zonas de
9 amortiguamiento, esas zonas de amortiguamiento resulta que más de 500 familias no
10 tienen uso conforme suelo o no pueden sacar escrituras, no tienen derecho a tener
11 escrituras, ni nada, aunque se la dieron los abuelos, bisabuelos y de todo no tienen
12 derecho a un bono de vivienda, no tienen derecho una beca, no tiene derecho a nada y
13 se la han jugado y han desarrollado un proyectillo ahí.-----
14
- 15 Pero ahora que le cae un Plan Regulador, vamos a ver, cualquiera de nosotros se viste
16 de rojo y no pasa nada, algunos les gusta, pero si a usted los pinta de rojo en el Plan
17 Regulador, eso es muy malo, muy feo, me explico, porque cae en el terreno del no se
18 puede, entonces, por qué no se puede, porque se necesita una patente para montar un
19 negocio, no se puede, un proyecto turístico no se puede, unas cabinas no se puede, o
20 sea, caen en el terreno no se puede ¿Cómo podríamos hacer que este Plan de desarrollo
21 diga sí se puede? ¿Cómo sí se puede? ¿Cómo le daría oportunidades a los distritos de
22 Páramo, Río Nuevo y Barú para decirles que sí se puede que ellos sí pueden vivir ahí y
23 no tienen que desterrar a los hijos, que este Plan Regulador es un instrumento de
24 desarrollo, no para desterrarlos? Me explico, entonces, este sentido nosotros creemos
25 y cuando le hablamos nosotros, hablamos sector agropecuario, hablamos
26 institucionalidad, hablamos cámara agroturismo, hablamos Concejo Municipal,
27 hablamos todos, nosotros creemos que el Plan Regulador debe ser un instrumento para
28 que le diga a la familia de Páramo y algunos representantes que están acá de los distritos
29 rurales, gente, ustedes son de los nuestros y si pueden quedarse ahí y generar
30 desarrollo.-----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 46 de 59

- 1 • El Arq. Bryan Mesén expresa que, soy el Presidente de la Asociación del Colegio
2 de Arquitectos del Sur y también parte de la Comisión ahorita para estudio del
3 POT.-----

4 Básicamente decirles que estamos en el proceso, nosotros vamos a presentarle a don
5 Carlos en su momento se nos presentó y creo que acogió algunas de las propuestas de
6 nosotros muy amablemente pero ahora que hemos estado más de lleno apareció cosas
7 pero básicamente nosotros estamos analizándolo, vemos como decir los peros pero a la
8 vez damos propuestas de cómo podrían eventualmente hacerlo pero nosotros estamos
9 unidos principalmente los civiles, arquitectos y tecnólogos y si hemos encontrado cosas
10 que nos preocupa como, por ejemplo, que ya existen instituciones que regulan ciertas
11 cosas y se nos quiere implementar adicionales, ejemplo, con Bomberos, Ministerio de
12 Educación para efectos de edificaciones de edificios públicos para educación, cosas así.

13

14 Hemos encontrado que hay zonas que no están protegidas o establecidas, por ejemplo,
15 aeródromos que hay varios en el cantón que deben de protegerse y tienen su normativa
16 especial y hay hasta privados, pero principalmente con los topógrafos también en su
17 momento estamos ahí manejando pero nosotros principalmente como arquitectos nos
18 preocupa mucho que si tenemos que tener el desarrollo pero nosotros nos preocupa que
19 hay que velar por la naturaleza, parte de eso fue una propuesta que hicimos de
20 implementar los lotes de 200m por lo menos a 250 m, principalmente porque la mayoría
21 del cantón es con tanque séptico y estamos contaminando, para nadie es un secreto
22 verdad que los hacen y básicamente en tres días lo hicieron y nadie vio cómo lo hicieron
23 y se está contaminando.-----

24

25 No estamos en contra del bono pero si queremos que se regule porque se está
26 construyendo extensivamente horizontalmente y no se cumplen con un montón de
27 cosas.-----

28

29 Lo otro que nos preocupa mucho en el cantón es la accesibilidad, el 15% de la población
30 mundial tiene discapacidad y Pérez Zeledón también está en ese margen verdad y todos



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 47 de 59

1 para viejos y no necesariamente tenemos que tener un familiar con discapacidad,
2 cualquiera en algún momento sale se cae y adquiere una discapacidad temporal y en
3 este cantón, parece ridículo, pero prácticamente casi que solo el centro tiene aceras,
4 entonces está bien, hay que implementar el desarrollo en los cascos urbanos, no
5 limitarnos tanto pero que ese desarrollo venga paralelo con infraestructura necesaria por
6 lo menos para que pueda salir esa persona, entonces, comenzar regular más pedir
7 ciertas cosas porque la topografía del cantón es especial, o sea, no es nada plano y
8 entonces debemos pensar en esa parte.-----

9
10 La propuesta nosotros viene por ese lado, hay cosas, por ejemplo, ahorita que me
11 acuerdo, este se nos pide en la parte de incendios que tiene ser sistemas activos y un
12 sistema activo es carísimo y se nos pide que para de 50 personas en adelante, o sea,
13 es cualquier salón comunal 50 personas no va a poder cumplir con eso y donde ya
14 existen regulaciones.-----

15
16 Por ejemplo van a encontrarse también la parte de retiros que por la topografía van
17 recomendación de nosotros de que no hayan retiros laterales porque a veces hay que
18 recostarse un lado por la topografía, entonces, que cumplamos con el porcentaje y con
19 la ley de construcciones, sí queremos retiros frontales porque por el desarrollo urbano
20 debe haber, ojalá para efectos de nosotros se implementara que con la construcción se
21 hagan las aceras de una vez y es un bien para el cantón porque nada ganamos con
22 estar sacando es desarrollos y al fin y al cabo después al Gobierno Municipal que al fin
23 al cabo el Gobierno Municipal es el pueblo que va a tener que invertir a ver cómo hace
24 para hacer caminos, aceras, calles y accesos porque lo entregaron en lastre, ya es hora,
25 es cierto necesitamos desarrollo pero a la vez cumplir nosotros con lo que hay que
26 hacerlo y mejorar este cantón en ese sentido.-----

27
28 Básicamente, la propuesta de nosotros va a ir en conjunto mediante el Colegio Federado
29 de Ingenieros y Arquitectos y estamos a las órdenes y la idea es que ojalá nos escuchen,
30 poder sentarnos y colaborar, somos los que vivimos acá, conocemos la problemática, el



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 48 de 59

1 desarrollo del cantón para efectos de, ocupamos el Plan Regular, lo ocupamos pero con
2 un desarrollo que convenga la mayoría, como dijo Hanz, algunos van a tener que aflojar,
3 otros estirar porque no a todo el mundo se la puede complacer pero que sea la mayoría
4 del bien del cantón.-----

5

6 **ARTÍCULO VI.**7 **Participación del señor Carlos Ugalde Hernández, funcionario del Centro de**
8 **Investigación en Vivienda y Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica.**

9

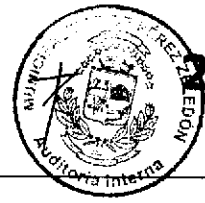
10 El Arq. Carlos Ugalde Hernández, Coordinador del Grupo Planificador del Plan
11 Regulador de Pérez Zeledón expresa que, encantado de estar de nuevo con ustedes, a
12 muchos y a muchas me parece que los he visto en los talleres, otros no tanto, desde
13 luego con todo gusto y placer estamos aquí, nos convocaron el viernes por medio de
14 acuerdo municipal y vámonos para Pérez como debe ser, además de que es tan lindo
15 acá.-----

16

17 Hay algunos aspectos que me gustaría tocar antes de tratar de responder lo que
18 preguntaron las personas que estuvieron ahorita, vamos a ver, hablemos del debido
19 proceso y ahí voy refiriéndome poco a poco, tengo un tiempo o media hora, entonces
20 voy a ser más específico, nosotros recibimos de todos y todas ustedes observaciones,
21 en el proceso de los talleres que hemos venido haciendo en todo el cantón, desde que
22 empezamos este proyecto estamos hablando por allá de agosto 22, es más, antes de
23 que nos contrataran ya andábamos aquí viendo el terreno porque ya sabíamos que nos
24 habían asignado el proyecto, entonces, yo particularmente me vine a conocer Pérez
25 más, ya había venido antes chiquitillo pero ahora, bueno muy bonito.-----

26

27 Entonces fíjense ustedes que si ustedes ven el comunicado que ayer que mandó la
28 Fundación tecnológica el Tecnológico de Costa Rica, es importantes los datos de
29 números cuántas veces hemos hablado con ustedes, les pido la atención por favor a la
30 parte de atrás, es importante esto, más de 50 talleres hemos hecho, más de 20



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 49 de 59

1 actividades interinstitucionales, aparte de los talleres nos hemos reunido con muchos de
2 los que están aquí al frente mío en la parte sectorial y como yo soy transparente y me
3 gusta y la institución ustedes han visto que en las presentaciones aparece mi correo y
4 aparte ¿Quién no tiene mi teléfono? que me diga aquí alguien que yo no le he
5 respondido, salvo el señor que yo le expliqué por qué no le contesté y que no fue mi
6 culpa, me llegó un mensaje de él a una bandeja que se llama spam y no solamente de
7 eso, tengo que decirlo, de mi banco, de mi hijo al spam, qué voy a saber yo, entonces,
8 voy al spam e inmediatamente le contesté porque quiere documentos certificados y lo
9 referí a quien corresponde, entonces, que me diga alguien aquí a quién no le he
10 respondido, si algo me gusta es la participación ciudadana.-----

11

12 Don Josué a usted no le he respondido y le voy a explicar, si algo me gusta la
13 participación ciudadana, los atiende por teléfono, los atiende en los territorios, los atiende
14 en los talleres, es un honor estar con ustedes en el Concejo Municipal, eso para aclarar.

15

16 Con respecto a los procesos de recibo de datos de ustedes de todos los procesos que
17 preguntó el señor, estamos en el proceso de zonificación que consiste en una propuesta
18 de identificación más normativa, entonces, hay algunos aspectos que están en la norma
19 y hay otros aspectos que están en la zonificación, desde punto de vista gráfico y de letra,
20 lo importante aquí es hacer match, ver las dos cosas tanto la norma como ver también
21 la zonificación porque, por ejemplo, don Andrés hablaba sobre la zona de los ríos que
22 pareciera que no la ve pero si está sí está y está en la norma.-----

23

24 Por ejemplo a doña Rocío ya le estoy contestando, hablaba sobre el tema de la parte
25 arqueológica y todo lo que dijo con respecto a que la arqueología, que además es parte
26 de nuestra cultura, podría ser un incentivo para el desarrollo y la reactivación económica,
27 muy bien el tema de la arqueología doña Rocío, si está, la invito a ver la los datos de IFA
28 integrado que ya fue presentado y que tenemos el expediente correspondiente en
29 SETENA, el dato está ahí porque es parte de la variable ambiental que dicta SETENA,
30 entre otros ítems que debe contemplar está la arqueología en la parte social y que



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 50 de 59

- 1 nosotros doña Rocío este coordinamos con el Museo Nacional, corresponde y la señora
2 nos restringió los datos y tengo el documento correspondiente donde ella nos restringe
3 los datos por conservación y protección de la arqueología, sin embargo, somos
4 investigadores y somos personas valga la redundancia, para don Josué, serios y
5 profesionales como usted lo es y que nos respetamos.-----
6
7 Hicimos la investigación correspondiente y usted podrá ver claramente los datos que
8 usted le interesan con respecto al reflejo de este dato en la zonificación, en la zonificación
9 no se ponen los datos arqueológicos, es una regla de INVU, sin embargo, es un insumo
10 que los invito a ver el diagnóstico porque ahora hablar de eso un momentito porque tengo
11 poco tiempo pero va a ser claro y puntual que se integra a los conceptos de desarrollo
12 sostenible y el desarrollo sostenible involucra como dijo el último señor que estuvo aquí,
13 don Minor, oportunidades de desarrollo para todos, entre esos, por ejemplo, el desarrollo
14 ecoturístico y que se propone claramente en las zonas como corredores turísticos,
15 particularmente en las áreas arqueológicas ¿Sabe por qué doña Rocío? porque nosotros
16 hablamos con las personas y sabemos que hay mucha actividad alrededor de los
17 petroglifos y que hay asociaciones y grupos de mujeres que ya están trabajando y que
18 ellas nos piden que les apoyemos de alguna manera con el POT para que esa actividad
19 que ellas desarrollan alrededor de los petroglifos, por decir un ejemplo, se desarrolle más
20 pero cosa diferente, doña Rocío, es incumplir la Ley de Patrimonio Arqueológico y decirle
21 a todo el mundo aquí hay centros arqueológicos porque ya se sabe lo que sigue, el
22 saqueo, por eso es una información sensible que se maneja en la variable ambiental, si
23 la ponemos en el podcast y me la piden, mañana eso está lleno de saqueadores pero
24 sí está tomado en cuenta su concepto doña Rocío y entiendo el fondo de su
25 preocupación porque yo la he escuchado usted en un video que circuló y que me llegó
26 a mí porque a mí me llega todo con respecto a los datos que hemos venido recibiendo.
27
28 Vamos a ver si ustedes ven las carpetas, que por cierto invité a don Josué a revisar, hay
29 varias carpetas en cada entregable, en este entregable de la zonificación y la norma hay
30 una que se llama Evidencias de los talleres, entonces, ahí la entrega de la evidencia que



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 51 de 59

1 fue el 20 de noviembre, que fue después de los últimos talleres y sectoriales, en esa
2 carpeta que es la oficial están todas las observaciones que usted nos dio en los talleres
3 en las poblados de El General, muchos de Barú, estoy seguro que aquí hay un montón
4 de gente de Barú porque conozco las caritas, también de Páramo, muy interesante la
5 participación de Páramo y de todos porque la gente tiene derecho a escribir lo que quiera,
6 nos dan hojitas escritas y eso es documento que es la evidencia más, nos llegaron datos
7 de la Asociación de Topógrafos de la Zona Brunca, eso también está en esa en esa
8 carpeta.-----

9
10 Lo que don Josué nos dio, ¿Don Josué eso que usted presentó ahora es el último
11 documento que nos llegó o le sumaron cosas? este que usted presentó hoy aquí, lo digo
12 porque ese documento que don Josué presenta aquí ahorita si es el mismo, lo vivimos
13 desde hace tiempo posterior al 20 de noviembre, entonces, todo lo que nos mandó don
14 Josué, lo que nos mandó don Alex, un grupo de trabajo, bueno, el grupo de trabajo don
15 Alex que lo mandó el sábado que yo todavía estaba en talleres y todo eso a pesar de
16 que hay unos que no están en carpeta, si los hemos recibido oficialmente y le decía por
17 medio del comunicado, esa información que hemos recibido, a ver ¿Ustedes que pueden
18 creer de nosotros, del Instituto Tecnológico de Costa Rica, que los profesionales las
19 vimos y nos cruzamos de brazos? digarnos soy coloquial para hablar, espero no estarles
20 faltando respeto, por supuesto, que las hemos analizado.-----

21
22 En los talleres, antes del 20 de noviembre ya nos estaban llegando, además, de las
23 observaciones de la gente de Páramo, muy válidas y las de Barú, por ejemplo y las de
24 El General, ya las estamos analizando porque la manera de trabajar nosotros es
25 estamos en talleres y nos llegan datos y del otro lado los técnicos están trabajando
26 aunque sea de noche y así después del 20 de noviembre hemos tenido sesiones también
27 con el INVU y la Comisión de Plan Regulador por medio de sus técnicos para ir
28 analizando, por ejemplo, la norma, entonces eso que señaló el Arquitecto Marín también
29 es una inquietud, lo de los ríos, también ha sido normado.-----

30 -----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 52 de 59

1 Entonces, hemos venido trabajando, ténganlo por seguro ¿Qué sigue? por favor lean el
2 comunicado, toda esa información que hemos venido analizando, necesitamos
3 consensuarla, estamos hablando del debido proceso con la parte municipal que es el
4 jefe de nosotros, es la Municipalidad, este noble Concejo Municipal fue el que nos dijo
5 hagan el Plan de Ordenamiento Territorial, después de un proceso de licitación serio y
6 que el Instituto Tecnológico de Costa Rica participa con todos sus atestados, aquí
7 estamos hablando de un equipo de alta profesionalidad como lo es cada uno los
8 profesionales que aquí estamos, yo no voy a desmentir lo que haga un profesional
9 porque es una falta de respeto para mí es un profesional como lo soy yo, lo que puedo
10 hacer como ustedes pueden hacer es preguntarme ¿Cómo lo estoy haciendo? como el
11 muchacho que habló ahora ¿Cómo lo está haciendo? ¿Cómo lo estamos haciendo?---

12

13 Entonces, ahora si hablemos de algunos aspectos metodológicos porque ustedes los
14 han abordado, la zonificación que se propone y que es para este trabajo que estamos
15 haciendo, para hablarnos como persona civilizadas y que son súper válidas porque son
16 ustedes los que viven aquí, es importantísimo el criterio de ustedes, eso es para mí es
17 un gran taller como los que hacíamos en los distritos pero más grande, maravilloso, es
18 para incorporarlos al análisis que hacemos, más la norma pero por favor tomen en
19 cuenta que este planteamiento es un proceso acumulativo, como lo señaló el señor que
20 dijo, don Carlos ¿En qué momento estamos del Manual? qué buena pregunta yo le dije
21 ahora se la voy a extender, antes de las zonificación está el diagnóstico y también está
22 la política y también está el análisis de los datos y está el mapa el mapa base, toda esa
23 recapitulación de información como doña Rocío, como la parte arqueológica, se
24 convierte en insumo para que el Equipo que es un Equipo de alto nivel, pueden buscar
25 los nombres de cada uno de ellos en redes y verán quiénes son junto, con ese señor
26 que con mucho gusto les habla, que asumí el reto, analizamos para entonces ofrecerles
27 una propuesta para que ustedes la analicen todos, así como lo están haciendo todos y
28 qué hacemos nosotros, recibimos los insumos de todo ese proceso que por eso les digo
29 la planificación no viene solita, de todo lo anterior sale una zonificación y nosotros nos
30 corresponde analizar lo que ustedes muy gentilmente nos dicen la Asociación de



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 53 de 59

1 Topógrafos, por cierto lo de UPIAV no nos ha llegado, lo que los arquitectos e ingenieros
2 están haciendo, ojalá lo hagan lo antes posible y se suma a todo este análisis y ahora
3 sí, vengan señores de la Comisión con sus técnicos y vean lo que hemos venido
4 haciendo con base a lo que ustedes nos han dicho ¿Qué le parece? y ahí comienza,
5 como dijeron ustedes, un análisis integrado porque la Comisión es el órgano máximo en
6 desarrollo territorial de este Gobierno Local y ellos tendrán que tomar un dictamen para
7 que ustedes señoras y señores conozcan cuál el humo blanco digamos, con el acervo
8 de todos ustedes.-----

9
10 En ese contexto entra lo de la cronología porque ahora no más entrando don Alex me
11 pregunta ¿A ustedes les han pagado? me parece una pregunta particular, me pregunta
12 si me han pagado, vamos a ver, si somos profesionales estamos trabajando es para que
13 nos paguen, eso es importante, por qué decir que no, claro que sí nos han pagado, más
14 bien yo desearía pensar que la pregunta es ¿Ustedes son responsables de lo que
15 hacen? Sí, absolutamente responsables y si el contrato termina mañana, no quiere decir
16 que vamos a dejar de trabajar, si, este proyecto tiene un tiempo de término, está es
17 tripulado en licitación y se termina pero no quiere decir que no seguimos trabajando,
18 ustedes saben que hay desfases de tiempo entre la institucionalidad y lo que nosotros
19 hacemos, ojalá que la institucionalidad de este país toda trabaje a la vez y que los
20 documentos de acuerdos y fallos, don Minor, usted de Páramo, coincidamos y que
21 vayamos de la mano pero SETENA tiene un ritmo, el INVU tiene otro ritmo y nosotros
22 no podemos esperarnos a que el INVU y SETENA nos digan ya está todo listo, sino y
23 terminamos esto 2024 finales o del 25 o 26, así no funciona esto, entonces, nosotros
24 trabajamos consecuentemente con lo que ustedes nos digan, mandamos los
25 entregables a la institucionalidad, porque sé que esa pregunta se la hacen ustedes y
26 nosotros recibimos las observaciones, por ejemplo, del diagnóstico las recibimos ahora
27 en enero, o sea, si nosotros nos hubiéramos esperado a la entrega del diagnóstico que
28 fue como en, no me acuerdo, junio-julio, hasta ahora estaríamos empezando la
29 zonificación, o sea nunca nos daría el tiempo.-----

30 -----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 54 de 59

1 ¿Cómo hacemos? Por eso es importante, dicen ustedes y ¿Cómo hacen ustedes para
2 que vayan todos de la mano? por eso es importante que coordinemos con el INVU que
3 tiene un contrato de acompañamiento con ellos y que ellos siempre nos atienden para ir
4 tratar de ir de la mano aunque todavía no nos da las observaciones para que conozcan
5 cómo vamos porque así adelantamos el proceso, ustedes técnicos saben que así es, yo
6 no estoy mintiendo, estoy diciendo la verdad e ir de la mano mientras que viene el visto
7 bueno.-----

8

9 ¿Cómo hacemos con SETENA? Espero que no se me vayan porque esto ustedes lo
10 quieren saber y es muy importante y ustedes me lo preguntaron, para eso estoy aquí,
11 con SETENA ¿Qué hacemos? lo mismo, pregúntele a doña Yesenia, por favor, y a Nuria
12 de cómo estamos trabajando porque sé que le respondió muy bien doña Nuria, digamos
13 una audiencia para nosotros explicarles a ustedes don Alex y ¿Qué les va a decir doña
14 Nuria? yo me imagino que lo que nos ha dicho a nosotros, esto va por aquí, deben de
15 ajustar el IFA Porque si nos pidieron ajustes, es público, ya está listo el triple A es
16 consecuencia del análisis del alcance ambiental Triple A ,es consecuencia del IFA
17 integrado y va consecuente a las observaciones de la institucionalidad se los garantizo
18 y por dicha que va así, vamos de la mano, aunque lleguen tardíos porque nosotros
19 tenemos reuniones con ellos, ahí está en el comunicado que le mandamos ayer y con el
20 INVU también, ahí están un montón de minutas que ya conocemos, las conocimos entre
21 diciembre y enero.-----

22

23 ¿Qué hemos hecho? es riquísimo ese material porque la gente del INVU nos dice, mire
24 por aquí está la cosa, por aquí está los reglamentos, miren lo de zonificación, lo de la
25 zona agropecuaria, lo de la zona que les preocupa a ustedes que es la zona de
26 biodiversidad, todo eso todo eso lo conocemos pero nos falta el proceso de reunirnos
27 con ustedes, es decir, quienes lo representan a ustedes, para hacer el click y ahí iríamos
28 a tomar el documento que nos pidió el señor Bryan, la matriz se llama matriz de
29 observaciones de don Josué, espero que las de UPIAV lleguen lo antes posible, la del
30 CFIA nos surge, eso se mete en matrices de análisis que ya las tenemos digitadas y



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 55 de 59

1 sistematizadas, ahí están por renglón cada una de las cosas que dijo Josué, por ejemplo,
2 la escalerita que él puso, eso también está, eso ya lo conozco desde hace cuánto tiempo
3 tengo de tener ese documento, no sé, más de un mes, también está y ya lo hemos
4 analizado pero no lo podemos hacer público hasta que no nos reunamos con ellos.-----

5

6 Entonces, calma pueblo, nosotros estamos haciendo el trabajo debidamente somos, una
7 institución seria, también como lo es usted, yo soy profesional.-----

8

9 Con respecto al tema de qué se puede y que no se puede, porque esa pregunta es
10 común, permíteme tocar aspectos que tienen que ver con el diagnóstico y el ambiente
11 que son el insumo para zonificación, ¿Cómo un doctor le va a decir al paciente, usted
12 tiene fregado la panza y no le ha hecho ni examen de estómago, de sangre, de orina
13 cómo va hacer? por eso se llama diagnóstico, es decir, cómo está el señor enfermo
14 cuando llega al médico pero no lo puedo decir porque lo veo así no más, aunque esté
15 pálido, tengo que hacer exámenes, esa es la responsabilidad del médico.-----

16

17 La responsabilidad nuestra es hacer un análisis del territorio que haga la homologación
18 con el médico porque es básicamente lo mismo, son laboratorios de territorio, los datos
19 que ustedes tienen en diagnóstico son serios, no como algunas personas podrían
20 insinuar que no hemos visitado el territorio, se los garantizo porque si algo soy estricto
21 yo es el territorio, si no se va al territorio, cómo hacer, no se hace trabajo escritorio
22 señores, ese es un uso institucional viejo de los 60, 70, 80 y todavía 90 gracias a Dios
23 que ya no, nosotros trabajamos con visitas al territorio, también trabajamos con fotografía
24 georreferenciada, claro que sí, es una herramienta y con los datos institucionales y toda
25 esa información hace como se cruzan mis dedos, un match y de ahí salen planos, se
26 verifica en el sitio, ustedes nos vieron haciendo huecos en la tierra, yo sé que muchos
27 nos vieron haciendo huecos en la tierra, saben ¿Para qué era? para detectar la
28 capacidad porque ahí alguien le preocupó de que qué vamos a hacer y qué le vamos a
29 heredar a mis hijos que trabajan en la agricultura, para analizar la capacidad.-----

30



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 56 de 59

1 Ellos nos solicitaron revisar División, por ejemplo, y ya lo hicimos, para que sepa lo que
2 pasa es que no se lo puedo hacer oficial porque dato hasta que no me reúna con ellos,
3 también nos dijeron, por favor revisemos los corredores, aquí hay mucha actividad
4 ecoturística, ¿Por qué tengo que saberlo yo todo? o sea, sería un mentiroso si yo le diga
5 me sé Pérez Zeledón de la mano, conozco bastante mi Equipo también, pero para eso
6 son los talleres, para que la gente nos retroalimente lo que haga falta y nos hicieron ver
7 que los corredores turísticos podrían mejorarse a razón de lo que usted dijo se tomó el
8 dato, incluso, le digo qué lindo, nos mandaron hasta esquemas de cómo podría ser.-----
9

10 ¿Cómo se hace con esto? alguien preguntó y ¿Cómo lo hacen? Así, hay una
11 herramienta que la he nombrado como la Variable Ambiental, ya aquí se ha tocado por
12 un lado, o por otro lado, por todo lado, es el soporte para la propuesta, la Variable
13 Ambiental nos dice los que trabajamos en ordenamiento del territorio que sí y que no, o
14 qué se puede consensuar porque hay una variable dentro de todas las variables que es
15 la que ustedes les importa montones y que a mí también que es la parte de la
16 idiosincrasia y la social, pero ¿Qué hago yo si aquí tengo mis hijos y a mi familia y yo
17 quiero dar el pedacito lote pero me están diciendo que está en rojo, qué hago? ahí se
18 hace un traslape social, por eso tenemos un Sociólogo experto con la Variable Ambiental
19 y se hace un análisis y se ajusta la herramienta y se dice bueno, analizándolo bien, estoy
20 dando un ejemplo, podría hacerse un análisis más profundo específico en esta área para
21 ver cómo está la situación en el tema de, por ejemplo, inundaciones y entra a
22 inundaciones, hay datos que no están siempre en donde ustedes quieren verlos, reitero,
23 por eso me gustó la intervención de doña Rocío la parte arqueológica, las capas de los
24 IFAS integrados, señores, es la herramienta más importante en donde están los datos
25 pero no están la zonificación, más bien, es el insumo para la zonificación, si ustedes van
26 y abren el IFA integrado y ven la zonificación, yo creo que ahí se les van a crear muchas
27 dudas porque van a ver el IFA integrado y la propuesta, que todavía es propuesta hoy
28 porque ya ha venido evolucionando pero la que ustedes conocen es la del 20 de
29 noviembre y van a decir, ah ya entendí, porque están los datos gráficos, si se quiere.----
30 -----



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 57 de 59

1 Por eso es tan importante en la pregunta de Minor donde dijo y ¿Cómo lo hacen? lo
2 hacemos así Minor, con la información cartográfica que es un estudio ambiental serio de
3 un equipo de cuatro profesionales en campos de hidrografía, geografía, geología
4 sociología y biología, también que es el análisis del suelo que está a cargo de Mario
5 Villatoro, un experto de la Universidad de Costa Rica, entonces, toda esa información se
6 cruza y sale el producto que ustedes tienen, entonces, don Minor para terminarle de
7 decir, el caso de Páramo se toman las propuestas de su comunidad que, fue muy lindo
8 ese taller reitero, la llevamos de por sí al Equipo, vea que estamos hablando noviembre,
9 de las evidencias están en la en la carpeta del INVU y la analizamos y le digo que ahorita
10 lo voy a conocer, no puedo adelantarme el debido proceso, tengo que reunirme con la
11 Comisión.-----

12
13 Barú, Rivas y El General, entre otros, El General, zona de inundación, las capas de zona
14 de inundación están y son oficiales pero si usted va al plano zonificación ¿Cómo le voy
15 a poner la capa zonificación encima? en planificación territorial la práctica y lo que solicita
16 la institución rectora este país que es el INVU, nos dice denos las zonificación y denos
17 las otras capas por la parte porque ellos lo que hacen, imagínense, les pido el favor de
18 que se pongan en la posición de nuestros compañeros de INVU y compañeras, ellos
19 tienen un gran trabajo en todo el país, son pocas personas, toman la información técnica
20 ambiental, la zona de inundación, inclusive, que son capas que sí están en el POT,
21 toman el IFA, toman el diagnóstico, toman la política y ven la zonificación propuesta,
22 imagínense todo ese montón de datos, no solamente, es ver planos, es leer, ellos nos
23 hacen observaciones, don Alex y nos dice que por qué no desarrollamos el núcleo más
24 abajo donde está ahorita, llego yo, Carlos Ugalde, el Coordinador, sin el Equipo y voy a
25 la cartografía y voy al IFA y ya ahí veo que hay cosas que yo le puedo responder al
26 Señor cuando ya me reúna con la Comisión, hay razones por las cuales en algunos
27 territorios sí y otros no tanto, nosotros en Pérez Zeledón tenemos zonas de inundación,
28 tenemos mantos acuíferos por todos lados, tenemos zonas de deslizamiento, tenemos
29 fallas activas, particularmente en el norte, es decir, y ustedes saben que las fallas activas
30 son importantes, tenemos derrumbes de rocas del tamaño de un automóvil, para decirlo



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 58 de 59

1 menos, en rutas nacionales y no tan nacionales, entonces Minor, el cómo lo hacemos,
2 lo hacemos con la con la base científica de territorio, pruebas laboratorios y demás.-----

3

4 Todo lo que ustedes mandaron, se lo garantizo por Dios lo digo, todo ha sido recibido, lo
5 de Josué también, lo de don Alex también, espero lo de arquitectos e ingenieros y la
6 UPIAV lo de lo antes posible para incorporarlo a las revisiones que si ya no más
7 recuerdo, empiezan en cualquier momento con la Comisión.-----

8

9 Espero don Alex haberle respondido lo de la plata.-----

10

11 Lo de los tiempos, nosotros tenemos un contrato con ustedes, con toda gente de la
12 Municipalidad, para nosotros este órgano es el que nos contrató y ustedes son también
13 parte del cliente, de la comunidad, nosotros estamos cumpliendo los plazos hay un
14 cronograma oficial muy bueno y si me alguien me preguntó y ¿Usted cree que nos dé
15 tiempo? es que está estamos trabajando bien, necesitamos las reuniones, que haya
16 dictamen, que ustedes conozcan por medio de la matriz todos ustedes los que nos
17 preguntaron y cómo se les respondió y echamos para adelante, para que haya de aquí
18 adelante el debido proceso, lo que sigue.-----

19

20 Entonces el Equipo Técnico ha venido trabajando, tenemos el cronograma, una matriz
21 de trabajo y hasta hoy vamos bien, yo sí espero que las reuniones de la Comisión se
22 agilicen un poquito más.-----

23

24 La OMS, la Organización Mundial de la Salud y la Organización Panamericana de la
25 Salud, termino con esto, está encima de todos nosotros porque Costa Rica tiene
26 convenios internacionales y que tenemos que respetar, además, es importante toda
27 persona en el mundo debe tener por lo menos 10 m cuadrados para zona de recreación,
28 si usted hace una cuantificación de las zonas públicas, parques me refiero, nosotros
29 conocemos como parques, como el parque de aquí central, parques, playgrounds y todo
30 eso de Pérez Zeledón, ustedes creen que lleguemos al mínimo, ¿Cuál cantón del país



MUNICIPALIDAD DE PERÉZ ZELEDÓN

ACTA EXTRAORDINARIA 215-2024

08 de febrero del 2024

Página 59 de 59

1 llega al mínimo de las áreas mínimas por persona para recreación y que esté cerca de
2 su casa? no la cumplimos, entonces, si nosotros vamos a restringir el derecho a la salud
3 ambiental a la gente quitándole ese derecho ¿Para que me contrataron a mí para que
4 haga un POT? nosotros nos regimos por la norma nacional al pie de la letra, somos
5 respetuosos de la legislación costarricense, además, si no quisiera hacerlo, no lo puedo
6 hacer, no lo queremos hacer pero si digamos, no lo puedo hacer, es inconstitucional,
7 entonces, nosotros nos subordinando a la Ley 4240, a los decretos del SETENA, a todo
8 lo que tiene que ver con MOPT, desde luego todo a todo lo que tiene que ver con los
9 ríos, con A y A toda la información que tenemos de las ASADAS, todo lo manejamos,
10 sabemos cómo está la situación de Las ASADAS de ustedes, todo porque es parte del
11 globo legal que envuelve el preámbulo a la zonificación, entonces, todo lo que estamos
12 haciendo es bajo la ley y como tiene que ser, gracias.-----

13

14 **ARTÍCULO VII.**15 **Mociones**

16 No hay.-----

17

18 **ARTÍCULO VIII.**19 **Dictámenes**

20 No hay.-----

21

22 **ARTÍCULO IX.**23 **Cierre de la Sesión.**

24 El señor Hanz Cruz Benamburg, Presidente Municipal, da por concluida la sesión
25 municipal al ser las diecinueve horas con veintiséis minutos.-----

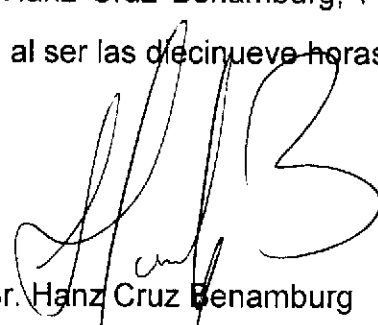
26

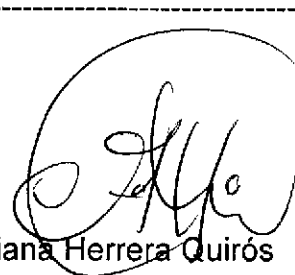
27

28

29

30


Sr. Hanz Cruz Benamburg
Presidente Municipal


Sra. Adriana Herrera Quirós
Secretaria Municipal