



**MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA**

ACTA N° 001

Sesión Ordinaria, celebrada por la Comisión Municipal de Obra Pública a las quince horas y cinco minutos del veintitrés de mayo del dos mil veinticuatro con la asistencia de las siguientes personas: -----

Miembros presentes: Adrián Gutiérrez Monge (Presidente), Kenverlin María Solano Castro (Secretaria), Juana Isabel Rodríguez Rodríguez (Regidora), y María Cecilia Zamora Víquez (Regidora). -----

Miembros ausentes: Xinia Navarro Araya (Regidora) -----

También presentes: Ing. Ronny Zamora Vargas, Encargado del departamento de Topografía; Bach. Karla Chávez González, Asistencia Secretarial y Soporte de Transmisión. -----

ARTICULO I. -----

Orden del día. -----

ARTICULO II.-----

Elección del Presidente y Secretario de la Comisión. -----

ARTICULO III.-----

Lectura de Correspondencia -----

ARTICULO II.

ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Inciso 1. Elección del Presidente y Secretario de la Comisión Municipal de Obra Pública. -----



**MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA**

1 **Bach. Karla Chávez González, Apoyo Secretarial**
2 Somete a consideración de los Señores Regidores la postulación del puesto
3 para Presidente de la comisión. -----
4 -----

5 **Regidora Kenverlin Solano Castro**
6 Propone al regidor Adrián Gutiérrez Monge para presidente de la comisión. -----
7 -----

8 **Regidor Adrián Gutiérrez Monge**
9 Indica que está de acuerdo. -----
10 -----

11 **Bach. Karla Chávez González, Apoyo Secretarial**
12 Somete a consideración de los Señores Regidores la postulación del puesto de
13 Secretaria de la comisión. -----
14 -----

15 **Regidor Adrián Gutiérrez Monge**
16 Propone a la regidora Kenverlin Solano Castro para secretaria de la comisión. --
17 -----

18 **Regidora Kenverlin Solano Castro**
19 Indica que está de acuerdo. -----
20 -----

21 Realizada la votación para los Puestos de Presidente y Secretaria, esta
22 comisión toma el siguiente acuerdo: -----
23 -----

24 **ACUERDO N°01:** ACUERDA NOMBRAR COMO PRESIDENTE DE LA
25 COMISIÓN MUNICIPAL DE OBRA PÚBLICA, AL REGIDOR ADRIÁN
26 GUTIÉRREZ MONGE Y COMO SECRETARIA A LA REGIDORA KENVERLIN
27 SOLANO CASTRO. -----
28 ACUERDO APROBADO POR UNANIMIDAD. -----
29 -----
30 -----



**MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA**

ARTICULO III.

LECTURA DE CORRESPONDENCIA

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

Inciso 1. Se conocen los oficio SEC-0030-2024, artículo V, inciso 5, acta 003; SEC-0031-2024, artículo V, inciso 6, acta 003; SEC-0032-2024, artículo V, inciso 7, acta 003; SEC-0033-2024, artículo V, inciso 8, acta 003; SEC-0034-2024, artículo V, inciso 9, todos relacionados con la aplicación de los artículos 8 y 9 del Plan Regulador. -----

Ing. Ronny Zamora Vargas, Encargado del departamento de Topografía

Saluda y desea éxitos en estos cuatro años que trabajarán juntos. -----
Consulta a los señores Regidores miembros de la comisión ¿Tienen dudas relacionadas con alguno de los documentos a discutir o procede a explicar el procedimiento para estos casos que son excepciones a la regla?, agrega que todos los documentos presentados tienen relación con la aplicación de los artículos 8 y 9 del Plan Regulador. -----

Estos casos se dan cuando la solicitud del contribuyente presenta una limitación mínima para poder fraccionar los lotes. -----

Define y explica la diferencia entre la categoría en que se clasifican los terrenos según su densidad: -----

➤ Alta densidad, son terrenos cuya medida es de 160 mts, con 8 mts de frente a la calle pública o servidumbre de paso. -----

➤ Media densidad, son terrenos de 300 mts con 12 mts de frente a la calle pública o servidumbre de paso. -----

➤ Baja densidad, son terrenos de 700 mts con 18 mts de frente a la calle pública o servidumbre de paso. -----



MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA

1 Comenta que el Reglamento de fraccionamientos y urbanizaciones, el INVU lo
2 cambió por Acceso Seccional para uso residencial, que es lo mismo, pero se
3 modificó en el nombre.-----

4 -----

5 En el Artículo 8 y 9 existe una excepción que solamente aplica en Grecia
6 porque el plan Regulador así lo define. -----

7 -----

8 Menciona el SEC-0030-2024 y hace lectura de una parte del oficio que reza así:

9 **“Caso Luis Gustavo Jiménez Ramírez:** A solicitud hecha por el interesado,
10 para que se le aplique a su favor el artículo 9 del plan regulador, en cuanto al
11 fraccionamiento de terrenos con áreas inferiores a lo que establece el plan
12 regulador y cuando el propietario cede en heredad a sus descendientes en
13 primer grado de consanguinidad. -----

14 -----

15 **Informe técnico** -----

16 -----

17 **Caso Luis Gustavo Jiménez Ramírez:** Con base en la solicitud realizada el
18 interesado, donde solicita la aplicación del artículo 9, se realiza el análisis
19 correspondiente y el predio se ubica en la zona del Plan Regulador denominada
20 Zona de Amortiguamiento (ZA), donde el fraccionamiento mínimo permitido es
21 de 160 m² con 8 metros de frente.” -----

22 -----

23 Explica que la zona de amortiguamiento, es una zona de alta densidad según el
24 Plan Regulador, por el área mínima que se debe fraccionar y continúa leyendo.

25 -----

26 *“De acuerdo al caso planteado, se realizó un estudio de los puntos relevantes*
27 *que indica el artículo 9, Capítulo I, Título II del Plan Regulador, comprobando*
28 *que punto por punto cumple con todos los requisitos establecidos en dicho*
29 *artículo siendo los de mayor importancia los siguientes: -----*

30 -----



MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA

- 1 **1. El fraccionamiento es por primera y única vez.** -----
2 **2. Los herederos son descendientes en primer grado de consanguinidad del**
3 **señor Luis Gustavo Jiménez Ramírez.** -----
4 **3. El uso va a ser residencial y el área a fraccionar es mayor a la establecida,**
5 **en las zonas residenciales de alta densidad.** -----
6 **4. Posee acceso a la calle pública.** -----
7 **5. Presenta dentro del expediente, los documentos legales del Registro Civil**
8 **correspondientes a la heredad y el grado de consanguinidad de los interesados.**
9 **6. De acuerdo con el estudio realizado, la zona no es de alto riesgo ni pone el**
10 **peligro la vida de los interesados y sus bienes.”** -----

11 -----
12 **Regidor Adrián Gutiérrez Monge**

13 Hace la pregunta al Ing. Ronny Zamora Vargas, Encargado del departamento
14 de Topografía ¿Según el criterio presentado, usted recomienda aprobar el
15 permiso al Sr Luis Gustavo Jiménez Ramírez? -----

16 -----
17 **Ing. Ronny Zamora Vargas, Encargado del departamento de Topografía**

18 Agrega que los casos que envía al Concejo, son los casos que se pueden
19 aprobar, lo que no se puede aprobar se filtra y se rechaza para que no pierdan
20 tiempo los señores Regidores en investigar cosas que son responsabilidad del
21 Departamento.-----

22 -----
23 Una vez elaborado el criterio técnico donde se indica que el caso cumple con
24 todos los requisitos, se traslada al Concejo Municipal para su aprobación y
25 proceder con el sellado de los planos. -----

26 -----
27 Acota que en los 11 años que tiene de laborar para la Municipalidad hasta
28 ahora se envía un documento como estos a comisión. -----

29 -----
30 -----



MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA

1 Hace mención al SEC-0031-2024 e indica que este es uno de los casos más
2 comunes y se solicita un descuento del 15% en el área o en la medida del
3 frente, debido a que no da lo solicitado por el Plan Regulador, hace lectura del
4 mismo. -----

5 -----

6 *“Reciba un cordial saludo, por este medio me permito hacerle el traslado de los*
7 *planos de agrimensura número 2024-17466-C, 2024-17467-C y 2024 17468-C*
8 *con un área de 268, 266 y 257 metros cuadrados respectivamente,*
9 *correspondiente al visado V00247-2024 para su respectiva presentación al*
10 *Concejo Municipal, esto según el artículo 8 del plan regulador del cantón de*
11 *Grecia, y así cumplir con lo establecido en esta norma. A continuación, se*
12 *esboza el caso: -----*

13 -----

14 **CASO ARALBA GIH DESARROLLOS LIMITADA:** *Se traslada el caso al*
15 *Concejo Municipal como indica la norma citada, para que se le aplique a su*
16 *favor el artículo 8 del plan regulador, en cuanto a la reducción del área mínima*
17 *en un 15%, para los supra citados planos. -----*

18 -----

19 **Informe técnico.** -----

20 **CASO Aralba Gih Desarrollos Limitada:** *Con base en el análisis realizado, los*
21 *predios se ubican en la zona del Plan Regulador denominada Zona Agrícola y*
22 *Desarrollo Condicionado (ZADC), donde el fraccionamiento mínimo permitido es*
23 *de 300 m² con 8 metros de frente, aplicándole el 15% en la variación de*
24 *requisitos estipulado en el artículo 8, del Plan Regulador, el área mínima*
25 *estipulada para estos casos es de 255 metros cuadrados y de 10.20 metros de*
26 *frente como mínimo. -----*

27 *Este caso cabe dentro del segundo escenario planteado en el artículo 8, el cual*
28 *cita textualmente: -----*

29 -----

30 -----



MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA

1 ***“Cuando existan características muy particulares del desarrollo de la***
2 ***zona o área objeto de control: topografía, geología, tenencia de la tierra,***
3 ***ubicación, tendencia de desarrollo y cambios de usos cercanos.”1 -----***

4 -----

5 *Cabe dentro de este escenario, ya que al contrastar el mapa catastral con el*
6 *mapa del zonificación del Plan Regulador, la propiedad en cuestión se ubica en*
7 *la Zona del Plan Regulador denominada Zona Agrícola y Desarrollo*
8 *Condicionado (ZADC), donde se puede ver que la tenencia de la tierra de las*
9 *propiedades (ya constituidas) que están alrededor del caso que nos ocupa*
10 *poseen áreas que se encuentran por debajo del mínimo establecido por el Plan*
11 *Regulador. Esto debido a que se constituyeron antes de la entrada en vigencia*
12 *de dicho plan. -----*

13 -----

14 *Adicionado a lo anterior, es importante señalar que desde el punto de vista*
15 *topográfico y la luz de la legislación vigente, el fraccionamiento planteado en la*
16 *opción más idónea de fraccionamiento esto por la regularidad que presentan los*
17 *lotes que constituyen este proyecto de fraccionamiento. -----*

18 *Por tanto, dicha petitoria cuenta con el aval de esta oficina tal y como lo*
19 *describe el artículo 8, de tal manera que se eleva al Concejo Municipal, a fin de*
20 *poder proceder según lo reza el artículo señalado, de tal manera que se*
21 *consolide la petición acá de fondo.” -----*

22 -----

23 *Hace referencia a que, en este caso se hace la aprobación de acuerdo a los*
24 *requisitos presentados por el administrado, donde solicita la reducción del área*
25 *y frente en un 15%. -----*

26 *Existen varios escenarios posibles para este caso pero el más apropiado es el*
27 *que se anota en el oficio. -----*

28 -----

29 **Continua haciendo mención del SEC-0032-2024, caso del Sr. Víctor Julio**
30 **Espinoza Rojas** el cual se traslada al Concejo Municipal como indica la norma



MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA

1 citada, para que se le aplique a su favor el artículo 8 del plan regulador, en
2 cuanto a la reducción del área mínima en un 15%, para los supra citados
3 planos. -----

4 -----

5 Indica que en el oficio se hace la aclaración que los terrenos están en zona
6 agrícola, de desarrollo condicionado y zona de amortiguamiento, en este caso
7 el área mínima son lotes de 3000 metros cuadrados y aplica solamente en
8 Grecia, por tal motivo el informe cita lo siguiente: -----

9 -----

10 **“Informe técnico** -----

11 **CASO VÍCTOR JULIO ESPINOZA ROJAS:** *Con base en el de acuerdo con el*
12 *análisis realizado, los predios se ubican en la zona del Plan Regulador*
13 *denominada Zona Agrícola y Desarrollo Condicionado (ZADC), donde el*
14 *fraccionamiento agrícola mínimo permitido es de 3000 m2, aplicándole el 15%*
15 *en la variación de requisitos estipulado en el artículo 8, del Plan Regulador, el*
16 *área mínima estipulada para estos casos es de 2550 metros cuadrados frente*
17 *como mínimo.* -----

18 -----

19 *Este caso cabe dentro del segundo escenario planteado en el artículo 8, el cual*
20 *cita textualmente:* -----

21 -----

22 **“Cuando existan características muy particulares del desarrollo de la**
23 **zona o área objeto de control: topografía, geología, tenencia de la tierra,**
24 **ubicación, tendencia de desarrollo y cambios de usos cercanos.”** -----

25 -----

26 *Cabe dentro de este escenario, ya que al contrastar el mapa catastral con el*
27 *mapa del zonificación del Plan Regulador, la propiedad en cuestión se ubica en*
28 *la Zona del Plan Regulador denominada Zona Agrícola y Desarrollo*
29 *Condicionado (ZADC), donde se puede ver que la tenencia de la tierra de las*
30 *propiedades (ya constituidas) que están alrededor del caso que nos ocupa,*



MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA

1 poseen áreas que se encuentran por debajo del mínimo establecido por el Plan
2 Regulador. Esto debido a que se constituyeron antes de la entrada en vigencia
3 de dicho plan. -----

4 -----

5 Adicionado a lo anterior, es importante señalar que desde el punto de vista
6 topográfico y la luz de la legislación vigente, el fraccionamiento planteado en la
7 opción más idónea de fraccionamiento esto por la regularidad que presentan los
8 lotes que constituyen este proyecto de fraccionamiento. -----

9 -----

10 Por tanto, dicha petitoria cuenta con el aval de esta oficina tal y como lo
11 describe el artículo 8, de tal manera que se eleva al Concejo Municipal, a fin de
12 poder proceder según lo reza el artículo señalado, de tal manera que se
13 consolide la petición acá de fondo.” -----

14 -----

15 Continúa explicando a los señores Regidores el caso descrito en el SEC-0033-
16 2024, caso de **José David Alfaro Corrales**, el cual presenta tres planos de
17 agrimensura número 2024-20516-C, 2024-20521-C y 2024-20522-C con un
18 área de 311, 255 y 350 metros cuadrados respectivamente, correspondiente al
19 visado V00311-2024, hace lectura del informe técnico: -----

20 -----

21 **“Informe técnico** -----

22 **JOSE DAVID ALFARO CORRALES:** Con base en el análisis realizado, los
23 predios se ubican en la zona del Plan Regulador denominada Zona Agrícola y
24 Desarrollo Condicionado (ZADC), donde el fraccionamiento mínimo permitido es
25 de 300 m2 con 12 metros de frente, aplicándole el 15% en la variación de
26 requisitos estipulado en el artículo 8, del Plan Regulador, el área mínima
27 estipulada para estos casos es de 255 metros cuadrados y de 10.20 metros de
28 frente como mínimo. -----

29 -----



**MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA**

1 Este caso cabe dentro del segundo escenario planteado en el artículo 8, el cual
2 cita textualmente: -----

3 **“Cuando existan características muy particulares del desarrollo de la zona**
4 **o área objeto de control: topografía, geología, tenencia de la tierra,**
5 **ubicación, tendencia de desarrollo y cambios de usos cercanos.”** -----

6 -----

7 Cabe dentro de este escenario, ya que al contrastar el mapa catastral con el
8 mapa del zonificación del Plan Regulador, la propiedad en cuestión se ubica en
9 la Zona del Plan Regulador denominada Zona Agrícola y Desarrollo
10 Condicionado (ZADC), donde se puede ver que la tenencia de la tierra de las
11 propiedades (ya constituidas) que están alrededor del caso que nos ocupa
12 poseen áreas que se encuentran por debajo del mínimo establecido por el Plan
13 Regulador. Esto debido a que se constituyeron antes de la entrada en vigencia
14 de dicho plan. -----

15 -----

16 Adicionado a lo anterior, es importante señalar que desde el punto de vista
17 topográfico y la luz de la legislación vigente, el fraccionamiento planteado en la
18 opción más idónea de fraccionamiento esto por la regularidad que presentan los
19 lotes que constituyen este proyecto de fraccionamiento. -----

20 -----

21 Por tanto, dicha petitoria cuenta con el aval de esta oficina tal y como lo
22 describe el artículo 8, de tal manera que se eleva al Concejo Municipal, a fin de
23 poder proceder según lo reza el artículo señalado, de tal manera que se
24 consolide la petición acá de fondo.” -----

25 -----

26 Hace referencia a que se debe aplicar el artículo 15 al proyecto completo,
27 debido a que un plano depende del otro. -----

28 -----

29 **Regidor Adrián Gutiérrez Monge**

30 Pregunta al Ing. Ronny Zamora Vargas ¿Actualmente cuánto mide la



**MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA**

1 servidumbre en este caso? -----

2 -----

3 **Ing. Ronny Zamora Vargas, Encargado del departamento de Topografía**

4 Responde, como lo indica el Reglamento de Fraccionamientos y urbanizaciones
5 del INVU, la servidumbre sería de 6 metros, si la servidumbre se constituyó
6 con el reglamento anterior, podría ser de un ancho menor. Sin embargo, ya
7 todos esos estudios están realizados y subsanados en el informe. -----

8 -----

9 Continúa analizando el SEC-0034-2024, caso de Ana Lucia Zamora Cruz,
10 plano de agrimensura número 2024- 10885-C con un área de 270 metros
11 cuadrados, correspondiente al visado V00296-2024, la zona del Plan
12 Regulador es agrícola de desarrollo condicionado y el informe técnico se detalla
13 a continuación: -----

14 -----

15 **“Informe técnico** -----

16 **ANA LUCIA ZAMORA CRUZ:** Con base en el análisis realizado, los predios se
17 ubican en la zona del Plan Regulador denominada Zona Agrícola y Desarrollo
18 Condicionado (ZADC), donde el fraccionamiento mínimo permitido es de 300
19 m2 con 12 metros de frente, aplicándole el 15% en la variación de requisitos
20 estipulado en el artículo 8, del Plan Regulador, el área mínima estipulada para
21 estos casos es de 255 metros cuadrados y de 10.20 metros de frente como
22 mínimo. -----

23 -----

24 *Este caso cabe dentro del segundo escenario planteado en el artículo 8, el cual*
25 *cita textualmente:* -----

26 -----

27 **“Cuando existan características muy particulares del desarrollo de la**
28 **zona o área objeto de control: topografía, geología, tenencia de la tierra,**
29 **ubicación, tendencia de desarrollo y cambios de usos cercanos.”** -----

30 -----



MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA

1 Cabe dentro de este escenario, ya que al contrastar el mapa catastral con el
2 mapa del zonificación del Plan Regulador, la propiedad en cuestión se ubica en
3 la Zona del Plan Regulador denominada Zona Agrícola y Desarrollo
4 Condicionado (ZADC), donde se puede ver que la tenencia de la tierra de las
5 propiedades (ya constituidas) que están alrededor del caso que nos ocupa
6 poseen áreas que se encuentran por debajo del mínimo establecido por el Plan
7 Regulador. Esto debido a que se constituyeron antes de la entrada en vigencia
8 de dicho plan. -----

9 -----
10 Adicionado a lo anterior, es importante señalar que desde el punto de vista
11 topográfico y la luz de la legislación vigente, el fraccionamiento planteado en la
12 opción más idónea de fraccionamiento esto por la regularidad que presentan los
13 lotes que constituyen este proyecto de fraccionamiento. -----

14 -----
15 Por tanto, dicha petitoria cuenta con el aval de esta oficina tal y como lo
16 describe el artículo 8, de tal manera que se eleva al Concejo Municipal, a fin de
17 poder proceder según lo reza el artículo señalado, de tal manera que se
18 consolide la petición acá de fondo.” -----

19 -----
20 Informa a los Señores Regidores presentes en la comisión que va a enviar 2 o
21 3 casos más similares a los analizados y queda a disposición de asistir
22 nuevamente a una comisión si determinan mandarlos a análisis en la misma, si
23 de lo contrario, deciden aprobarlos en el pleno, aclara que cuentan con total
24 tranquilidad para hacerlo, debido a que ya tienen el estudio correspondiente. ----

25 -----
26 **Regidora María Cecilia Zamora Víquez**

27 Solicita a los miembros de la comisión tomar un acuerdo para que cuando se
28 vuelvan a presentar este tipo de documentos no sean enviados a comisión,
29 sino, sean aprobados con base en la explicación y el criterio técnico emitidos
30 por el Ing. Ronny Zamora Vargas y el criterio técnico de una vez en el pleno.----



**MUNICIPALIDAD DE GRECIA
COMISION MUNICIPAL OBRA PUBLICA**

1 Una vez analizados y discutidos los oficios presentados por el departamento de
2 Topografía, esta comisión dictamina al Concejo Municipal tomar el siguiente
3 acuerdo: -----

4 -----

5 **ACUERDO N°2.** APROBAR LOS OFICIOS TOP-014-2024; TOP-015-2024;
6 TOP-016-2024; TOP-017-2024; TOP-018-2024, CON BASE EN EL CRITERIO
7 TÉCNICO EMITIDO POR EL ING. RONNY ZAMORA VARGAS, ENCARGADO
8 DEL DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFÍA -----

9 **VOTACIÓN:** APROBADO POR UNANIMIDAD -----

10 -----

11 **ACUERDO N°3.** RECOMENDAR AL CONCEJO MUNICIPAL QUE LOS
12 PRÓXIMOS CASOS SIMILARES A ESTOS, PRESENTADOS POR EL
13 DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFÍA Y QUE SEAN RESPALDADOS CON SU
14 RESPECTIVO CRITERIO TÉCNICO SEAN APROBADOS SIN NECESIDAD DE
15 SER TRASLADADOS A LA COMISIÓN. -----

16 **VOTACIÓN:** APROBADO POR UNANIMIDAD -----

17 -----

18 Siendo las quince horas y treinta y tres minutos se da por terminada la sesión. --

19

20

21 _____ Adrián Gutiérrez Monge (Presidente) -----

22

23

24 _____ Kenverlin María Solano Castro (Secretaria)---

25

26

27 _____ Juana Isabel Rodríguez Rodríguez (Regidora)

28

29

30 _____ María Cecilia Zamora Víquez (Regidora) -----