

**|SESIÓN EXTRAORDINARIA No 318-2024**

Acta de la Sesión Extraordinaria celebrada por la Corporación Municipal del Cantón Central de Heredia, a las Dieciocho Horas con treinta minutos del día jueves 18 de enero del 2024 realizada en el Salón de Sesiones Municipales “Alfredo González Flores.”

**REGIDORES (AS) PROPIETARIOS (AS)**

Arq Amalia Jara Ocampo  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

Sr. Juan Daniel Trejos Avilés  
**VICE PRESIDENTE MUNICIPAL**

Dr.	Mauricio Chacón Carballo
Sra.	Maritza Segura Navarro
Lic.	José Santiago Avellán Flores
Señor	David Fernando León Ramírez
Licda.	Ana Patricia Rodríguez Rodríguez
Arq.	Ana Yudel Gutiérrez Hernández
Señor	Carlos Monge Solano

**REGIDORES (AS) SUPLENTE**

Señora	Lilliana Jiménez Barrientos
Señora	Maritza Sandoval Vega
Señorita	Priscila María Álvarez Bogantes
Señor	Juan Elí Villalobos Villalobos
Señor	Jean Carlos Barboza Román
Lic.	Mario Alberto Rodríguez Soto
Lic.	Paulino de Jesús Madrigal Rodríguez
Sr.	José Ángel Avendaño Barrantes

**SÍNDICOS (AS) PROPIETARIOS (AS)**

Señor	Manuel Antonio Montero González	Distrito Primero
Lic.	Henry Mauricio Vargas Charpentier	Distrito Segundo
Señor	Alfredo Prendas Jiménez	Distrito Tercero
Señora	Nancy María Córdoba Díaz	Distrito Cuarto
Señor	Wayner González Morera	Distrito Quinto

**SÍNDICOS (AS) SUPLENTE (AS)**

Licda.	Laura Lorena Chaves Flores	Distrito Segundo
Señor	Jordan Rodrigo Bolaños Segura	Distrito Cuarto
Sra.	Yuliana Padilla Hidalgo	Distrito Quinto

**REGIDORES Y SÍNDICOS AUSENTES**

Dra.	Margarita Murillo Gamboa
Srita.	Kimberly María Sánchez Campos

**ALCALDESA MUNICIPAL - - SECRETARIA  
DEL CONCEJO MUNICIPAL**

MBA.	Mercedes Hernández Vargas	Alcaldesa Municipal a.i.
Sra.	Marcela Benavides Orozco	Secretaria Concejo Municipal a.i.

**ARTÍCULO I:** Saludo a Nuestra Señora La Inmaculada Concepción Patrona de esta Municipalidad.

**ARTÍCULO II: AUDIENCIAS**

1. Ing. Paulo Cordoba – MSc.Kembly Soto  
Asunto: Exposición de los usos de suelo no conformes

La presidencia le da la bienvenida a los compañeros Paulo Cordoba, Kembly Soto y don Francisco Ugarte.

El Ingeniero Paulo Córdoba señala que de previo para comenzar considera que sería importante si les aclaran un poco el asunto de la moción, porque la misma indica una exposición de los usos no conformes, por lo que no sabe si estará enfocado a los usos existentes, no conformes a los usos no conformes, tal vez como para poder dar la forma de la exposición.

La Presidencia indica que es sobre el uso de suelo, no conforme, pero igual si don Paulo y doña Kembly traen de una forma más amplia sobre el tema de los usos de suelo no habría ningún problema.

El Ing. Paulo Cordoba señala que hay una relación entre el existente no conforme de alguna manera, es que son totalmente inverso, pero para ellos sí tiene relación porque lo que creen es que el Concejo atienda el asunto, que como parte cree que la problemática ha sido los existentes no conformes, aquellas actividades económicas que tal vez se ubican en lugares, pero el uso no es conforme al a la zona, entonces cree que ese es el que he visto que la gran problemática, tal vez o enfocada en ese tema.

La Regidora Ana Yudel Gutiérrez señala que los invita que hagan exposición de ambos temas para que así de una vez quede aclarada cuál es la frontera entre uno y otro. Y así es más posible que las personas, no solo las autoridades municipales que están aquí, sino quienes siguen una transmisión en vivo y posterior, puedan tener conocimiento de ambas materias que son distintas, pero sin duda para una persona que no es técnica, puede prestarse a confusión porque los nombres no son diametralmente opuestos, por lo que cree que como parte de la comisión también le parece que sería importante que se aborde ambos.

Los señores Paulo Córdoba y Kembly Soto proceden hacer la exposición

**CERTIFICADOS DE USOS DE SUELO**

**Concepto:** Es el documento emitido por la Municipalidad que acredita la conformación del uso de un predio, mediante la utilización de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad y posibilidad de su aprovechamiento.

**Objetivo:** El objetivo del certificado es indicar al interesado que upo puede darle al predio de interés y que limitaciones urbanistas le son aplicables en apego a la norma vigente

**Elementos:** Debe de contener:

- Número de plano catastrado
- Uso conforme
- Retiros mínimos
- Densidad de población
- Altura máxima permitida
- Frente mínimo del predio
- Área Mínima del predio permitida
- Vigencia del Certificado de Uso de Suelo

Conceptualización: De acuerdo al criterio AJ-1384-13 de la Dirección de Asuntos Jurídicos, se citan las siguientes definiciones:

Uso de suelo permitido: Será aquel en el que resulta posible el ejercicio de una actividad lucrativa o la construcción de un inmueble, dado que se ajusta plenamente a la zonificación existente. Serán entonces los lotes comerciales de un proyecto urbanístico o los que se ubican en una zona comercial

o mixta, según la zonificación empleada; en éstos es permitido el ejercicio del comercio. Los lotes residenciales o mixtos igualmente permitirán la construcción de una vivienda, con las restricciones urbanísticas correspondientes que deberán señalarse en el certificado de uso de suelo.

Uso no permitido: Es aquel que permite el desarrollo de actividades comerciales por tener vocación residencial o bien, que está destinado al comercio y admite la posibilidad de construir una casa de habitación, por ejemplo. En otras palabras, que la zonificación existente no admite el desarrollo de la actividad pretendida.

Uso existente no conforme: Se emplearía para aquellos casos en donde existe un uso de suelo consolidado a pesar de que no esté de acuerdo con la zonificación, para esos casos el municipio debe permitir el desarrollo de esa actividad; en el momento que la actividad se deje de ejercer y el administrado retire la licencia, no se podrá otorgar un nuevo certificado de uso de suelo para otra actividad diferente, por lo que el interesado deberá gestionar el respectivo cambio de uso de suelo.

### **Normativa Especial certificados de usos de suelo**

Viabilidad Ambiental: De conformidad y cumplimiento a las Resoluciones Generales y al Decreto Ejecutivo 41815-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, del 05 de Julio del 2019; Reformas al Artículo 1, Incisos 42) y 50) del Artículo 3 El apartado segundo del Artículo 9, y los Artículo 12, 13, 14, 15, 30 BI, El Inciso 4) del Artículo 45, 46 y 46 BIS, y adición de un Artículo 8 BIS al Decreto Ejecutivo N°31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 24 de mayo del 2004, Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental.

Accesibilidad: Es importante mencionar que todo establecimiento comercial debe de cumplimiento con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley 7600 y su Reglamento.

Desfogue Pluvial: De conformidad al Artículo 4° del Reglamento para el Otorgamiento del Desfogue Pluvial en el Cantón de Heredia. Gaceta del 21 de mayo del 2015, N°97 se deberán solicitar la autorización de desfogue pluvial al Concejo Municipal.

### **Vigencia del certificado de uso de suelo**

Es importante mencionar que este instrumento consultivo no tiene fecha de caducidad, amparado en el voto número N° 4336-1999 de La Sala Constitucional.

### **Normativa Urbanística certificado de uso de suelo**

#### **“Artículo 1º.- Para los fines de esta ley se entenderá que:**

*Uso de la tierra, es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.”*

**“Artículo 16.-** *De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos: (...)*

*c) El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente; (...)”*

**“Artículo 24.-** *El Reglamento de Zonificación dividirá el área urbana en zonas de uso, regulando respecto a cada una de ellas:*

*a) El uso de terrenos, edificios y estructuras, para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales, públicos y cualquier otro que sea del caso; las zonas residenciales se clasificarán como unifamiliares y multifamiliares, según la intensidad del uso que se les dé; las zonas unifamiliares se clasificarán, a su vez, de acuerdo con el área y las dimensiones de los lotes que mejor convenga a su ubicación;*

### **ARTÍCULO 3. Definiciones**

**166) Uso de suelo:** *Utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad y posibilidad de su aprovechamiento emitido por el gobierno municipal.*

**ARTÍCULO 102. Certificado de Uso de Suelo.** *Para el diseño y construcción de una edificación, se debe obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso del suelo,*

*según las disposiciones y restricciones contenidas en el plan regulador vigente. La vigencia del certificado de uso de suelo debe ser por el tiempo que el plan regulador permanezca vigente y no se modifique. Cuando un plan regulador cambia o se modifica, la vigencia de los certificados de uso de suelo emitidos con anterioridad debe ser de 2 años.*

*En caso de no contar con plan regulador, la municipalidad debe indicar los requerimientos establecidos en el presente Reglamento, según el tipo de edificación. Este certificado de uso de suelo debe tener la vigencia que indique la municipalidad.*

*Todo certificado de uso de suelo debe señalar como mínimo el uso, retiros, cobertura, densidad, altura, frente y área mínima.*

*(Corregido mediante Fe de Erratas y publicada en La Gaceta N° 89 del 22 de mayo de 2018, página N° 84)*

Si bien es cierto que los Certificados de Uso de Suelo no generan derechos la Sala Constitucional manifestó que el certificado de uso de suelo es un acto administrativo que genera derechos subjetivos (Dictamen C-066-2021) los usos EXISTENTES NO CONFORMES se emiten de conformidad a lo establecido a la Ley de Planificación Urbana, la cual indica:

**“Artículo 28.-** *Prohíbese aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada.*

*En adelante, los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación. **Los usos ya existentes no conformes**, deberán hacerse constar también con certificado que exprese tal circunstancia.*

#### **ARTÍCULO 145. Cambio de uso de suelo en urbanizaciones**

En urbanizaciones donde los predios de uso comercial se hayan agotado, se autoriza el cambio de uso de residencial a comercial en aquellos que enfrentan a vía cantonal, o vía principal de la urbanización, y que tengan un frente mínimo igual al predominante en la urbanización. Para su autorización se debe tramitar la patente correspondiente, siempre que se presente:

Escrito de consentimiento de los propietarios vecinos, comprendidos dentro de un radio de 50,00 m, medido a partir del vértice del predio. Dicho documento debe presentarse autenticado por notario público.

1. Certificación del Registro de la Propiedad que demuestre que los firmantes son los propietarios de los inmuebles vecinos. Es importante mencionar que NO se deberá cumplir con los Certificados del Registro de la Propiedad en acatamiento al SCM-582-2016.
2. Escrito del interesado solicitando el cambio de uso, en el que indique tener conocimiento que dicho cambio se da como uso condicional, y en el entendido de que todas las molestias deben confinarse dentro de la propiedad. Dicho documento debe presentarse como Declaración Jurada.
3. Los documentos deben presentarse a la municipalidad, y esta puede remitirlos a consulta a la Dirección de Urbanismo del INVU. En este caso, la municipalidad debe indicar qué patentes funcionan en la Urbanización hasta la fecha
4. Las municipalidades deben informar a la Dirección de Urbanismo cada vez que autorice su uso, a fin de mantener los planos de urbanización actualizados, aportando copia certificada de los documentos mediante los cuales se aprobó dicho uso .
5. Los interesados en solicitar un cambio de uso en una urbanización con zona comercial deben demostrar que el área comercial y de servicios particulares de la misma, ya ha sido utilizada en su totalidad y que el uso propuesto, es complementario a los existentes

#### **ARTÍCULO 145. Cambio de uso de suelo en urbanizaciones**

...Los usos no residenciales que se admitan bajo estas normas deben ser siempre compatibles con el uso residencial predominante; de requerirse estacionamiento estos deben ubicarse a más de 8,00 m de la esquina. Se prohíben bares, cantinas y licorerías, así como juegos de azar electrónicos y de billar o pool y cualquier otro similar.

Cuando se trate de un predio de uso comercial dentro de una urbanización, cuyo aprovechamiento no se haya hecho efectivo por medio del otorgamiento de una licencia municipal para actividades

comerciales, se puede admitir el cambio de uso a mixto, habilitando además del uso comercial, el uso residencial. Lo anterior siempre que la persona interesada presente ante la municipalidad respectiva el diseño de sitio de la urbanización, e identifique los predios, sus áreas y números de lotes, donde actualmente se desarrollan actividades comerciales, para determinar el cumplimiento de la normativa, de manera que se justifique el cambio de uso en el predio. (Así reformado en el Alcance N° 102 a La Gaceta N° 94 del 23 de mayo del 2022)

ARTÍCULO 146. Suspensión de patente

Fuera de los predios de uso comercial definidos en el Mapa Oficial de la urbanización, el certificado de uso de suelo se da siempre como condicional, por tanto, se debe suspender la patente en el momento que aparezcan condiciones diferentes a las establecidas en ella o molestias a los vecinos.

Para revocar dicha patente, la municipalidad debe seguir el procedimiento legal establecido.

ARTÍCULO 147. Renovación de patente

Para actividades comerciales existentes, que por su ubicación no se ajusten a las disposiciones anteriores, sólo se les permite la renovación de la patente, siempre se cuente con la autorización o permiso sanitario de Funcionamiento otorgado por el MINSA, según lo establecido en el Reglamento General para Autorizaciones y Permisos Sanitarios de Funcionamiento Otorgados por el Ministerio de Salud, Decreto Ejecutivo N°39472-S y sus reformas o la normativa que los sustituya.

Además, la municipalidad debe certificar que dicho establecimiento ha confinado las posibles molestias al entorno, por lo menos en el último año de vigencia de la patente, de conformidad con las condiciones establecidas en otras leyes y reglamentos.

Para el traslado de una patente a otro sitio, o para la ampliación o modificación de uso, sólo se autoriza si el predio propuesto cumple con lo establecido en el plan regulador, o en su defecto, con las disposiciones señaladas en este Reglamento.

El Sr. Francisco Ugarte se presenta indica que él es el director de la dirección jurídica, menciona que el tema cree que lo abordó de manera excelente, que nada más hace un comentario o complementario que es que el certificado de usuario es un acto administrativo, eso significa que es una declaración de voluntad de la administración, que cualquiera hace la solicitud, la administración le responde, por eso es un acto administrativo, que además tiene una característica que es acto normativo, porque un acto normativo, porque hay un conjunto de disposiciones legales y reglamentarias, que permiten darle sustento a ese acto, que eso supone entonces que dependiendo de la situación, podríamos obtener el certificado de suelo para la actividad que se proponen, porque como lo decía don Pablo, el principio, el certificado suelo viene a ser un acto que autorizó a la administración porque hay una conformidad de del uso que tiene, es un inmueble con respecto a la zonificación, entonces históricamente han ido tal vez un problema en las comunidades o los cantones que conforman ese país porque se autorizan diversas actividades, y van a encontrar situaciones que tal vez entenderían no son compatibles en un barrio hay una gasolinera, que en otra área y un bar que genera molestia y contaminación sónica, los vecinos en supuesto tienen un establecimiento, donde se venden bebidas alcohólicas a 25 m de una escuela, entonces el ordenamiento jurídico establece, la irretroactividad de la ley el artículo 34 constitucional y establece que no le pueda dar efecto retroactivo una ley, entonces un plan regulador, no puedo eliminar la gasolinera ni podría eliminar el bar, salvo que la persona ya no cumple requisitos, entonces era una situación sobreviniente y viene todo lo que decía se decía de cumplir requisitos y demás, entonces es un acto normativo, también vendría a ser un acto favorable en el momento en que declaran o le otorgan el certificado de salud, están declarando un derecho a partidillo toda la posibilidad en el ejercicio de sus derechos de transformar su propiedad, el derecho de propiedad es un derecho amplio que está conformado por facultades y tiene la posesión, tiene el derecho de transformación, el derecho de defensa, el derecho a exclusión, el derecho de transformación y puede construir una planta o plantas según los lineamientos que regulen en este caso, la actividad constructiva.

Indica que el tema importante es que ese ese certificado entra en su esfera personal, ahí tiene esa ventaja y tienen que tener cuidado porque el certificado de uso de suelo no es en sí mismo una licencia, para obtener la licencia constructiva, las licencia comercial y tiene que cumplir con los demás requisitos, eso supone entonces que es un acto reglado, si son 10 requisitos y cumple con los 10, y si obtienen el certificado si no lo rechazan y eso se contrapone a un criterio o un concepto que es acto discrecional, que es cuando puede escoger entre varias opciones y escogió la número cuatro, porque cualquiera de las 4:00 es posible aquí, no, aquí es un acto reglado, tiene que cumplir

requisitos para que le den el derecho a obtener ese certificado., entonces, viendo si el asunto, la importancia que tiene un certificado en el en el sentido práctico, cuál es, que si le otorgan el certificado.

Señala que esa declaración entra a su esfera personal patrimonial y no lo pueden eliminar, tendrían que seguir procedimientos de anulación, para esos efectos, administración a partir de una teoría que también ha hecho la sala constitucional, que se trata de la teoría de la estabilidad o inderogabilidad de los actos propios, que eso qué significa como autoridades y toman un acuerdo y le concede un beneficio a alguien o en ese caso que hay un límite, una resolución de que otorgue un certificado de un suelo al interesado, que puedo mañana y decir ya no lo aplican, porque no nos parece se nos olvidó el requisito tal el artículo tal no eso no se puede hacer si lo tenemos que anular, tendríamos que hacer un procedimiento de acuerdo a bueno, un artículo 173 de la Ley General de instrucción pública.

Porque esa ese acto declaratorio de derechos entendido cómo certificados o solo ya entró en espera, entonces no se lo pueden quitar, lo pueden anular, pero siguiendo los procedimientos, entonces esa es la gran importancia que tiene , que el tema es no es pacífico, verdad, tiene casos y precisamente le parece que toda municipalidad tiene que analizar los casos concretos, no queda de otra y hay casos que son muy particulares, que tienen una solución, tal vez más práctica o más específica, sobre todo cuando están en presencia de planes reguladores, que no es el caso de esta municipalidad, pero al final de cuentas, el ordenamiento territorial y el ordenamiento de planificación urbana y ambiental es una aspiración, que tienen todas las municipalidades y deben de hacer lo propio por alcanzar ese objetivo, entonces podríamos decir que si tiene un certificado solo tiene un requisito, que es esencial porque sé que puede hacer en ese terreno o que puede ser con esas instalaciones porque recuerden, sobre el artículo 28 de la ley de planificación urbana establece que no se pueden aprovechar terrenos o instalaciones, si no se cuenta con el certificado de sol y cuál es la inteligencia, que esa norma precisamente no propiciar actividades que pueden generar afectación a personas a decir a transeúntes o a la comunidad en general por explotar actividades que no están autorizadas, que no son las adecuadas según la zonificación, hay que aspirar siempre a ver cómo mejoran el artículo 169 de la Constitución Política, establece que la administración de los intereses y servicios locales a cargo de una municipalidad, la jurisdicción es el cantón, que a veces hay acciones conjuntas con otros cantones que permiten hacer alianzas estratégicas para lograr mejores resultados, que a veces tienen controlado el desarrollo un cantón, pero el problema de planificación en el cantón de arriba, les provoca aguas y que le van a afectar la visión que tenemos de cantón, y de aspiración en el tema de soluciones de vivienda en el tema ambiental en el tema constructivo.

Manifiesta que a veces les permite tener esa claridad porque autorizan proyectos que impactan al cantón, porque las aguas se disponen de una forma incorrecta, entonces todo esto tiene una aspiración que es encontrar un punto de equilibrio, que el trabajo que hacen los compañeros es fundamental porque otorga beneficios a los municipios que son los vecinos del cantón, a los contribuyentes porque puede ser que una persona viva en San José y tenga un terreno a los contribuyentes y a todos los administrados en general, entonces le parece que ese tema es muy sensible, muy importante y que cada día se ve construir una mejor solución, porque es una herramienta fundamental para ir con esa mira hacia objetivos fundamentales, y sobre todo, cumplir lo que dice el artículo 50 de la Constitución Política que establece que todos ciudadanos administrados, tienen derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado y ese artículo tuvo una reforma, hará que par de años, que establece que el recurso hídrico es un derecho fundamental, o sea, se elevó al rango constitucional, esa exposición tan importante dirán que es muy interesante, que un certificado solo no se puede modificar directamente por voluntad, golpe y por brazo, como dice el pueblo ahora de las autoridades, tienen que seguirse un procedimiento, sin embargo, por la importancia y trascendencia que representa este tema, la sala constitucional, ha dicho que en el caso del recurso hídrico , sí podría ajustarse ese certificado, qué importancia, es decir, si hay una meta, una amenaza latente, como ha pasado en algunas oportunidades en diferentes cantones por aquí no fue la excepción, con un tema en una posible contaminación por una situación que se dio con una gasolinera, que la administración podría retomar ese certificado en general, según la zona, y hacer algún tipo de ajuste por qué está en juegos el recurso hídrico, entonces, solo en ese caso no tendríamos que ir al procedimiento de anulación, sino que directamente se podría intentar ese ajuste, por la infancia del tema, entonces, al final de cuentas, todo redundaría en alcanzar el objetivo que encender un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

La Regidora Ana Patricia Rodríguez señala que sus preguntas son muy básicas, que la explicación fue muy amplia y muy clara, les agradece primero a los expositores y a la comisión de obras ya que

parece fundamental esta presentación que traen hoy, que cuando iban haciendo la presentación le iban surgiendo unas dudas como muy pequeñitas, que cuando se habla del uso de suelo es como una especie de certificado o algo así que le dan al contribuyente y entonces su pregunta es, si a le dan una copia, le dan el original, si tiene que exhibirlo, como más material y que pasa con el documento que cuando el uso de suelo no es conforme, ya que por ejemplo se hablaba del tema de las urbanizaciones y a veces han visto que en una urbanización, que se supone que hay casitas ahí de un momento a otro ven una pulpería, entonces, tal vez le explican qué pasa en esos casos, si se hace una denuncia, si la persona viene y solicita el cambio de uso de suelo, que después en este caso, se les decía que no hay plan regulador y eso lo saben, sin embargo, el cambio les hablaba de la normativa nacional y el plan, que en Heredia, hay una situación de bares y casas de habitación, que es que es latente verdad y que todos los días escuchan.

Asimismo indica que tal vez si les explican cómo pueden encuadrar esa situación, que supone que eso uso de suelo mixto, que no sabe si es por eso que está pasando esa situación, entonces cómo se encuadra dentro de ese plan y que después, le indicaba también la presentadora, por qué había que mantener la actividad comercial viva, entonces que si tiene un comercio, supone que si ya la persona dejó de ejercer el comercio, pues tendrá que venir a la municipalidad y decir, ya no está ejerciendo el comercio en esta área donde tenía este uso de suelo, que en realidad, como les decía a las preguntas, son muy básicas, porque es como el diario vivir, que cuando se hablaba de las firmas de los 50 m a la redonda, que hubo un caso y no sabe si están enterados de unas firmas que se trajeron autenticadas, pero que se decía que habían unas firmas que eran falsas y habían sido autenticadas o problema no se trajo acá, que cómo funciona, esos casos, cuando se detecta que hay una firma falsa dentro de esos 50 m de la redonda que les indicaban.

La Síndica Nancy Córdoba indica que tiene un par de consultas que cree que van de la mano, que le consultan que si en un residencial un local que vende licor, que e se vende o se traspasa, que si en este caso, ese ese permiso caduca y tienen que sacar uno nuevo o se puede vender un local junto con ese ese negocio dentro con esa patente y le dicen que si es el mismo caso cuando hay cambio de administración en los negocios, que si esto también tiene que ser nuevo, tienen que ir o que si continúa.

El Síndico Henry Mauricio Vargas manifiesta que es una grata sorpresa para él ya que tiene el privilegio de conocer al licenciado Francisco, que es una persona de mucho conocimiento y que ha tenido la oportunidad de recibir clases con él y que el municipio está en muy buenas manos, señala que quiere dejarles algunas inquietudes con respecto a esto, sabe que viene de una destacada municipalidad, por lo que sabe que les va a ayudar también a mejorar en muchos aspectos importantes y se alegra mucho, que solo lo que quiere formular y está realizando un poco, durante estos 4 años que ha habido mucha inquietud sobre los usos de suelo, que algunos conocen y han manejado y nos entienden, pero tal vez la comunidad no entiende y solamente quisiera darle las inquietudes, siempre el tema es importante que es la simplificación de trámites, que creo que es importante y que ojalá este ejercicio puede revisar la simplificación de trámites hacia el contribuyente en el tema de los usos de suelo y eso quiere decir aquellos que el municipio y puede proporcionarlo.

Menciona que encontró el interno y una de las observaciones que hicieron fue de la necesidad de agilizar el reglamento de permisos de construcción, que es muy importante la actualización, que si no se equivoca, está revisando que el último es del 2018 y cree que es importante la actualización y otros héroe es que en algunos lugares se han establecido en reglamentos de uso de suelo y cree que es muy importante la movilización de la de la reglamentación de la municipalidad y que esta vez se pueda formular, porque si bien es cierto, ha habido habido mucha inquietud con respecto a los vecinos de de la situación de uso de suelo, porque aquí sí porque no, porque acá y cree que esto es muy importante, que son un consejo ya saliente, pero cree que aquí a abril algo se podría hacer, el departamento jurídico tanto jurídico como la comisión y dejar una herramienta moderna al interior del Concejo de administración.

La Regidora Maritza Segura señala que ha sido una excelente la presentación como parte de la comisión de obras, les agradece y le da la bienvenida a don Francisco, indica que ha estado en algunas comisiones con ellos, que lo decían la tarde es una persona que está anuente a colaborar con ellos y cree que el municipio tiene una persona y adquirió una gran persona, entonces dale la bienvenida, y que Dios les de mucha sabiduría.

El Lic. Francisco Ugarte menciona que cree que el esfuerzo tienen que darlo todo, que eso es la meta, pero se les agradece sus conceptos, que tal vez por un tema de ética profesional, les podría decir que el tema de las firmas es un tema que es complicado, porque parten del principio en la fe, y de un principio de informalismo que abriga la administración, eso significa que no tienen que atender grandes solemnidades, un tema de firmas y pensaría uno que deben ir autenticada, que en ese momento están llevando un proceso contencioso de lesividad, y que significa eso que precisamente es el tema de que están hablando por otorgarse un certificado su suelo, a una persona y un permiso, que en ese caso una licencia tienen entonces que ir al contencioso para pedir la anulación, en principio por mediar un documento que presuntamente puede contener firma falsas, que no quisiera ahondar más porque el tema está en estrados judiciales, entonces, en una línea natural y sin mayores complicaciones, se recibiría la solicitud con las firmas de vecinos que tengan un radio de 50 m, básicamente eso es para permitir la implementación de un uso que podría ser no conforme en la zona o para convertirlo en uso condicionado, que hay que ver el caso, que lo otro

El otro tema que es importante, y que han tratado de ir dando algunas ideas, le parece que de parte de los compañeros de la administración, y que existe mucha capacidad y mucha voluntad para ver cómo implementan cambios, y que por ahí tuvo la oportunidad de hablar con compañeros, regidores, ahí tuvo el gusto recibirlos en la oficina, que les explicaba que le parecía que estaba aquí para ver cómo satisfacen el interés público artículo 113 de la Ley General, eso significa encontrar soluciones que beneficien a la colectividad a la mayoría y que le parece que es el cometido, entonces ahí comienzan a trabajar en mejora regulatoria, lo que decía un Mauricio como simplificar los trámites, que cómo hacen resoluciones que sean amigables con los municipios, con los contribuyentes, dale una resolución a un señor que tiene un taller que la entienda como la puede entender otro o señor que tenga un negocio u otro que sea abogado, porque no cree que la solución sea complicar mucho el asunto ni hacer resoluciones de 80 páginas, sino orientar soluciones en donde motive las decisiones y la persona pueda entenderlo y si está de acuerdo en buena hora y sino que pueda hacer valer sus derechos, pero el planteamiento, le parece que es fundamental, de cara a esa situación que tienen, que vienen de 2 años de pandemia, tienen que ver cómo se reactiva la economía, cómo los negocios salen adelante, pero también hacer como un equilibrio, y esto es como una forma, lógica llevar eso porque hay que cumplir con la normativa, pero también cómo la hacen amigable para que la gente lo pueda cumplir y cómo alcanzar los objetivos, que están trabajando aquí cuando Paulo y un grupo de compañeros en propuestas para mejorar la reglamentación existente, que puede alcanzar el propósito, pero hay que trabajar en la construcción de eso a partir de lo que van acumulando como experiencia, hay casos que ya les toca resolverlo en la sección tercera, que es el jerárquico jerarca propio o impropio de las municipalidades y entonces ver también que resuelven por ahí para ver cómo los orientan y cómo vamos mejorando el que quehacer porque también hay que cumplir con la ley de simplificación de familia sin dejar de tener el componente técnico terminó con eso, nada más hay un artículo en la Ley General 16.1 de administración pública que dice, que todos los actos de la administración tienen que fundamentarse en las reglas unívocas de la ciencia y la técnica, la lógica de la razonabilidad, la proporcionalidad de la justicia, alcanzar eso es un reto, pero eso es lo que les toca y van a trabajar fuerte para ver cómo avanzan.

El Ingeniero Pablo Córdoba señala que si llega a complementar el tema de simplificación de trámites, hoy por hoy tal vez el instrumento del uso de suelo, el único requisito es el plano catastrado y porque es el único requisito, el plano catastrado, muchos de los lotes no tienen un plano inscrito, que es un requisito que tienen cuando la administración dentro de sus bases de datos no tienen el plano catastrado es el requisito que están solicitando, en conjunto el formulario y entonces ese proceso es bastante simplificado anteriormente para un uso de suelo, no sabe que han tenido la oportunidad de solicitar la certificación, a que espera que sí, que anteriormente para la solicitud de uso de suelo, no sabe los que tuvieron oportunidad de solicitar la certificación registral de la propiedad, se solicitaron los vistos buenos municipales, el plano catastrado y no sabe que otro requisito de más, pero hoy por hoy ese proceso se ha simplificado y el único requisito es el plano catastrado, que por otra parte, en el tema del reglamento de construcciones, el reglamento de construcciones, el que tienen vigentes el del año 2018, van a ver, que se está haciendo una actualización más que todo por un requerimiento que hizo la auditoría en algún momento donde hizo la valoración y cuáles son los requisitos que están, publicados en la página municipal y los que están en el formulario, entonces por eso es que empezó a tratar de ver cómo se simplificaba ese ese reglamento de construcciones, y como instrumento, como actualmente siguen un método muy simplificado ahora en el permiso de construcción y ese método simplificado básicamente parte de la plataforma de la PC del colegio federado de ingenieros y arquitectos, la plataforma de APCE estableció regulaciones y en conjunto con el mail hace un trámite simplificado, donde los profesionales responsables en la materia son los que hacen el trámite, y son de alguna forma, simplifica el trámite porque ya el contribuyente no

tiene que estar consultando la municipalidad o reglamentos, que hay que ir a bomberos, hay que ir al Ministerio de Salud, qué requisitos se presenta, pues son los profesionales que día a día trabajan con estos trámites y son los que hacen la solicitud y responsables de los proyectos, entonces esas son, esa es la simplificación de trámites, tal vez que tienen el proceso de permiso de construcción y el uso de suelo, va a tratar de tal vez de hacer como un recuento con la mayoría de preguntas, que para responderle a doña Patricia y dejar clara la mayoría de inquietudes, al contribuyente es el certificado de uso de suelo físicamente es un documento o un oficio, con toda la norma donde se le indica el contribuyente y se le detalla cuál es la categoría de uso, la legislación que se le estaría aplicando y se le detalla obviamente las calidades de la de la propiedad, y se le va a indicar el número de finca el número de plano.

Señala que el área catastral el código que ellos manejan para poderlo asociar a todo lo que es los otros tramitologías, si fuera así y la dirección del inmueble ya de ahí se detalla la norma de acuerdo al proceso que vaya a seguir, si va a construir o si va a generar una licencia de construcción, una licencia comercial, igual se le detalla norma específica, por ejemplo, si es un certificado para uso industrial, se le determina cuáles son las regulaciones mínimas de los usos industriales, cuáles son para las zonas de almacenamiento, cuáles son para las actividades comerciales, para los usos mixtos de acuerdo a lo que solicite, que le va a indicar o en este caso el técnico, le va a indicar cuál es la legislación o la aplicación pertinente a ese documento, pero se le da un documento en este momento, el documento no es físico, es digital, se le manda por correo al contribuyente, eso es parte también de la simplificación del trámite que hemos venido implementando que ya también para este año, van y que si son falsas, ya ahí el tema de que el contribuyente viene, hace la solicitud, la deja y en término de 5 días hábiles mediante el correo electrónico le está llegando la idea es que el contribuyente vaya solo una vez al municipio, generar de la tramitología y no tenga que regresar nuevamente por el documento y en término de 5 días le esté llegando el correo electrónico, algo tal vez muy importante que para ellos hoy por hoy es poco de complicación y es precisamente que el contribuyente no pone o no genera su medio de notificación correcto y que muchas veces se transmitan los certificados, se notifican, pero les rebota o hace otra manera porque el contribuyente pues deja mal su correo electrónico, entonces esas cositas son esos detalles pequeñitos, que van a ir solucionándolos de tal manera de que efectivamente, pues el medio de zonificación de eso de notificación pues sea efectivo, pero si es un documento.

La Sra. Kembly Soto indica que en cuanto a los usos no conformes, en los que definitivamente no cumplen con la norma como cuando es residencial y es una actividad industrial, entonces se lo da por escrito y le va a decir que jurídicamente no aplica porque su zonificación es otra, eso no es conforme el existente, no conforme, que dentro de la vivienda dentro de la urbanización hace 15 años, tiene un taller de costura, que si una actividad comercial porque que venga a tener un complementario a la actividad y que ha venido desarrollándola con el tiempo que ahí la tiene, paga sus impuestos, lo mantiene, renueva, su permiso de funcionamiento está el día y quiere cambiar esa actividad de costura por una tienda de la venta de la ropa, la actividad complementaria a la actividad, porque no se va a hacer cargo de esa actividad, sino va a hacer la hija, entonces va a haber un cambio ahí pequeño de actividad, pero siempre complementaria, residencial, entonces ese uso va a ser existente, y no conforme porque va a seguir siendo acorde con el uso residencial de la organización, pero que ya tiene un derecho, entonces ese es el uso existente, no conforme dentro de las organizaciones, en aquellos predios que no tienen vocación de uso dentro del diseño de sitio de la organización, que eso es otra cosa, que los predios que tienen una vocación comercial dentro de las organizaciones, ya parece que tiene su uso comercial, ya es otra cosa, pero ese sería el uso existente, no conforme dentro de las urbanizaciones, por qué tiene que mantenerlo vivo para poder seguir ejecutando esa actividad, de subsistencia o que mantiene su familia, que tiene su dinámica socioeconómica dentro de su familia, su actividad comercial, dentro de ese espacio geográfico que es de sus actividades o su o su movimiento comercial y social, que lo de las firmas de los vecinos, ya como lo decía don Francisco, ya ahí entra mucho en juegos también el tema de que tienen que venir a autenticados por un notario público, la fe pública y demás que eso, pues ya legalmente implica algo diferente o una tramitología que nada tiene que ver con la emisión de este certificado de uso de suelo, es un trámite que tiene que cumplir unos requisitos de ley y que el contribuyente o en este caso el interesado, en ese proceso debe cumplirlo verdad y la responsabilidad de que realmente sea la que firma no es de quien emite el certificado de uso del suelo, sino de profesional responsable que tiene en este caso el notario público o la fe pública de que realmente tiene un fue puesta en su presencia y demás, y que todo lo que ya legalmente implica la aprobación de ese tipo de documentación.

Que en cuanto a los bares dentro de las urbanizaciones, la actividad, como leían ahora anteriormente, dentro de la presentación definitivamente no se pueden dar dentro de las

urbanizaciones y esta es una categoría de ellos, No bares, la licoreras los juegos de azar, básicamente son aquellos que vienen a perjudicar la dinámica de ese residencial, que no hay que perder de lado que al final el espíritu principal de la zonificación o de ese diseño de sitio que viene a hacer esa residencia donde siempre va a ser la vivienda, que entonces es, como decía don Francisco, mantener el espíritu del artículo 150 de la Constitución a poder tener un ambiente sano y ecológicamente equilibrado y entre ellos un espacio donde vive, donde se desarrolla, entonces la actividad que venga en retroalimentarse a ese espacio donde vive, no debería de ejecutarse dentro del residencial, por eso la norma siempre repite y repite y repite actividades complementarias a ese uso residencial, entonces tal vez por ahí, en cuanto a todas abarcadas, que en cuanto lo que decía doña Nancy, lo de las ventas de licor, como le decía, dependiendo la bueno.

Menciona que algo muy importante también que tiene que quedar clarísimo y que no puedo dejar pasar, que los certificados de uso de suelo no son permisos, como decía, como decían ahora, es una certificación que se emite donde se le indica el contribuyente, la capacidad de un uso de la categoría que puede ser o de la categoría de esas 2 zonificación dentro del inmueble, recuerden que quien determina la actividad comercial es el Ministerio de salud y el departamento de patentes de servicios tributarios, entonces el requisito de contar con un certificado de uso no significa que usted pueda desarrollar esa actividad comercial que usted va a solicitar, porque puede ser que tenga un subsistente no conforme dentro de la urbanización, pero la licencia comercial que usted va a pedir es para una licorera, automáticamente, aunque diga dentro de ese certificado de uso del suelo que fue emitido por el municipio, como contribuyente, pero aquí no tiene aprobado, pero no es complementario o dentro de un dentro de un uso mixto que, pues va a sacar una licencia con una licencia industrial, tampoco vuelve a poder sacar una licencia industrial entre un uso comercial o dentro de una zonificación industrial. Que también implica, no significa que ya teniendo un uso de suelo conforme o existente, no conforme ya puede poner cualquier cosa, tiene que cumplir con una norma y con una especificación del requisitos que va a determinar y que va de la mano con el Ministerio de salud y con este el departamento de ventas y cobranzas hay aspectos importantes también, como el cumplimiento de distancias, de la norma específica o especial, por ejemplo los licores que pide distancias, entonces no significa y recalco nuevamente que con un certificado de uso de suelo aprobado.

Indica que dentro de una organización, haya una licencia de licor, puede ser porque sea un en un minisúper que es lo más normal y cree que por ahí es donde viene, pensaría que por ahí es donde viene la pregunta, verdad, si ya ahí el tema de ejecución o de funcionamiento de esa licencia, y el traspaso es su derechos que tiene y los va a traspasar ay que ya implica una serie de cumplimiento de requisitos, pero que no tienen nada que ver con el certificado de uso de suelo, que también es muy importante que no solo lo tengan clarísimo, sino también el contribuyente, porque muchas veces recalcan precisamente en que y tal vez va a decir algo porque él ha quedado en los certificados de uso del suelo, dice que sí, pero que le dice que no, pero el de patentes dice que no se trata de es, se trata precisamente de que hay unos lineamientos básicos, legales, jurídicos y técnicos que hay que cumplir, entonces eso también es muy importante que quede claro y que quede brincando de que hay requisitos importantes y el papel fundamental del Ministerio de salud, en el cumplimiento y en el ejercicio de las actividades comerciales que al final cree que es donde viene más la consulta.

Que el tema de tener una fuente de ingreso, de las familias, principalmente, pero también por ahí el tema de que no todo se puede realizar, entonces también eso es importante dejarlo claro y que la gente, pues pueda entender que muchas veces no es que el municipio no quiera o que el técnico no quiera, ahora es que alcanza la ley para poder desarrollar una u otra actividad.

El Regidor David León indica que tiene una consulta, que le ha aparecido muy provechosa esta sesión y les agradece que hayan venido hacer esa exposición, que la ciencia que manejan y el hecho de que los regidores no necesariamente tienen que tener formación en el tema y aquí se exceptúa doña Amalia y Ana Yudel, que sí son profesionales en el área, entonces eso es importante conocer siempre cuando se viene con esa actitud y porque cree que aprenden todos y comienzan hacer las cosas mejor, manifiesta que él no iba a intervenir, pero cree que hay un tema ahí que subsiste entre los heredianos y las heredianas que siguen en esta transmisión y es el tema de los usos de suelo mixto, que él se dio a la tarea de revisar y todos los bares del cantón central de Heredia y los que no están en uso comercial están en uso mixto, que no encontró un solo lugar que estuviera en uso de suelo residencial, que todos están en mixto o en comercial, con lo cual en buena teoría todos están dentro de en regla, están en la conformidad y porque es conforme en la actividad de un bar o un restaurante en inmenso de suelo mixto, que sin embargo, la queja que tienen los heredianos es que muchos de estas zonificaciones mixtas, en algún momento fueron residenciales, en algún momento

en Fátima y eran estos usos de suelo residencial y no saben cuándo, pero hubo un cambio, eso es lo que dice la gente, eso es lo que dicen los heredianos, hubo un cambio y ahora son uso de suelo mixto, entonces la gente hay un grupo de gente que quiere, dar un paso atrás o tal vez no dar un paso atrás y no cambiar nuevamente esa realidad y que esos usos de suelo mixto vuelvan a ser residenciales, por lo que consulta si esto es viable, si esto es posible. Asimismo le desea al Lic. Francisco Ugarte, éxitos en sus gestiones, y qué pasaría si esto es viable volver de los usos mixtos a los residenciales, si esto se hace en qué estado o qué pasa con todos estos negocios que ya no estarían conformes, verdad que ya que pasarían a ser existentes no conformes esto para que la gente lo tenga claro porque hay muchas personas que piensan que esa puede ser una solución en la problemática o que comprar el regulador, pues plan regulador dice cero bares, entonces esa es la noción que tiene la gente, entonces como esa duda todavía subsiste, a pesar de la amplia intervención que han tenido y quería reiterar este tema para ver si de una vez por todas le queda claro también a la ciudadanía qué se puede y qué no se puede hacer y si esas soluciones que alguna gente tiene en la cabeza realmente se pueden poner en práctica.

La Alcaldesa Municipal a.i. señala que tiene una consulta si los terrenos en el centro de Heredia son escasos ya y lo dice porque ella toda la vida ha vivido en Heredia, desde pequeña, entonces, casi las familias buscan construir, consumir, pero ya se les hace imposible y ahora hace como los chinos, hacen 2 partes una arriba para vivir y abajo para negocio, para poder subsistir las familias, y si a esas familias se les puede permitir a todas las personas que quieran construir porque ya hay casos que ha visto y se los han negado, tal vez no aquí, pero en otro lado sí y hay gente que ya no puede, entonces cree que con buenas bases pueden hacerlo, y les agradece por parte de la alcaldía y de presentación de ella, sus valiosas aclaraciones sobre el tema del uso del suelo para las construcciones, y si es necesario que actualicen y que en el municipio se debe actualizar y se lo dice a don Francisco y al concejo que se deben actualizar esto que urge porque hay bares cerca de las escuelas y cuando ella se criaba eso no se daba y hasta cerca de las iglesias, pero que si le gustaría que se actualicen, porque están aquí por el pueblo, y a ellos se deben y ellos son los que votan.

El Sr. Paulo Cordoba dice que hay una serie de conceptualizaciones como para ver si se aterrizan un poco todas estas consultas y que pasa y dentro de los instrumentos tienen la ley de planificación urbana, que es de 15/11/1968, y a través de ese instrumento, ahora la ley de planificación urbana establecen los diferentes reglamentos, como tienen que planificar o regular las actividades de un de un cantón y esa misma ley dicta otros reglamentos que sería el plan k 82, y posteriormente estuvo el plan 2016 2030, pero que parece que el 2013 2030, como que este plan tiene algún tema ahí de legalidad y no está vigente, entonces qué a través de sus instrumentos del plan, el plan establece zonificaciones y una es importante conocer que podríamos decir 3 unificaciones importantes, que si ven el plan en general ella tiene una zonificación mixta, entonces ese ese sería, digamos, como la primera vez, que el primer filtro, todos los lotes son mixtos, pero esos lotes después pasan, en un y después caen las diferentes zonificaciones, actualmente tienen la zonificación industrial de lo que es la Valencia, entonces por ahí fue donde empezaron a nacer varias industrias, y por eso es que ven la entrada de Heredia a Santo Domingo habrá que en un principio se asentaron en muchas industrias y fue por esa misma planificación urbana que estableció el INVU, de lo que era la zonificación de la Valencia. Después la unificación de la Ribera, y en esa parte son ya zonificación de la Ribera, sería las franjas de lo que es la zona industrial de la Aurora, que se extendería hasta la calle de la Rusia, esas son las franjas industriales que ya fueron establecidas en una regulación urbana y de alguna forma tienes su plan regulador, que después de esas zonificaciones, eso donde ellos como técnicos hacen el filtro de las urbanizaciones, las urbanizaciones las residenciales industriales principalmente, que entonces, qué es lo que pasa con las urbanizaciones residenciales es que también establecen un micro plan regulador, y en la urbanización hay un mapa, el mapa oficial de los lotes y ya los lotes cuando se certifica o se registra el diseño de sitio que haya establecido de que los lotes tienen un uso de residencial y un porcentaje de unos lotes que eran ya con una naturaleza comercial. Normalmente el desarrollador deja esos lotes frente a calle pública porque tiene que ver esa armonía de la parte residencial y comercial dentro de una dentro de una urbanización y a partir de esa situación es que también el reglamento de construcciones involucrada una norma nacional, establece esa dinámica que luz que los usos en urbanizaciones pueden tener cambios, cuando ya se han agotado eso esos lotes que dejó el desarrollador como un uso comercial, entonces esos los lotes residenciales pueden tener esa transformación.

Señala que así lo indica el reglamento de construcciones, pero que pasa que ven en Fátima o el casco central de Heredia, Fátima, no tiene un micro plan, no hay un diseño sitio, no hay una urbanización, entonces si tuviera un diseño de sitio o un mapa oficial en Fátima pueden decir ya está previamente establecido y tiene una naturaleza meramente residencial, que podrá tener la opción de cambio de

uso de suelo, pero esa opción solo en urbanizaciones, el cambio de uso de suelo, es un instrumento que solo se aplica dentro de urbanizaciones, no más, que el casco central de Heredia es totalmente mixto, no hay una zonificación o un diseño, entonces por eso es que van tal vez a lo que indicó doña Mercedes en el casco central o en los lugares que hay un uso mixto se puede la parte residencial y comercial, porque no hay una regulación de que de que permite que hagan una de las 2:00, entonces esa es la situación particular que hay cuando está el uso mixto, que permite residencias y comercios. El Lic. Francisco Ugarte indica que eso es muy complejo, porque incluso en lugares donde hay planes reguladores, se maneja una figura que se llama situación de hecho existente, eso significa, que si una actividad está funcionando debería funcionar a manera de ejemplo, sería el uso existente, no conforme, entonces va a llegar un momento en que la persona que desarrolla esa actividad podría optar por no seguir si eso sucede, entonces ya ahí logran filtrar el tema y en ese inmueble, en esa instalación o construcción, que no se podría desarrollar esa actividad porque ya llegó a su fin, o sea, tendrían, digan un una terminación normal esos temas, que le parece que son muy apasionantes, pero son complicados, que tiene por un lado el artículo 45 de la Constitución y habla del derecho de propiedad y el artículo 46 habla de la libertad de empresa, la libertad de Comercio, el artículo 50, habla del derecho a un ambiente sano y equilibrado, cuál prevalece sobre cuál, y en el 169 de la Constitución, les toca como municipalidad administrar los intereses y servicios locales, entonces, cómo hacemos buscar el equilibrio es el reto, per hay derechos que se adquieren, hay situaciones consolidadas, hay reclamos y le parece que mucho esta pauta la va marcando, por un lado, la administración pública, con la intervención de setena, MINAE y las Municipalidades, el INVU y que quién prevalece sobre, si es un tema ambiental, si es un tema de contaminación sónica, contaminación ambiental.

Menciona que por otra parte, los derechos de los ciudadanos y, por otro lado, el trabajo pretoriano, que es el tema de cómo resuelven los tribunales, que tienen la constitucional sección tercera, que es jerarquía impropio, que se le llama así porque no es jefe, pero es el que controla la legalidad de los actos que ustedes emiten y los que emite la señora alcaldesa y eso genera también resoluciones, entonces tienen que integrar lo que dice la sala constitucional, la sección tercera e incluso los tribunales contenciosos y la sala primera, que es el jerarca del contencioso, armonizar todo eso frente a criterios de la administración y frente a criterios, incluso tribunales administrativos como el tribunal ambiental, entonces esa suma de insumos, que es complicadísimo, porque defiende una posición como puede pasar con cualquier y siendo bogados de un administrador, es un derecho que él tiene el así es ese derecho, de ver como tutela sus garantías y que como es el plural de la administración, dependiendo de que el caso, de la antigüedad de la construcción, dependiendo si hay una un sonrojo existente, no conforme, dependiendo si se usa un condicionado, que hay casos que son sumamente complicados, se han otorgado certificados de uso y hay que anularlos, que hay que hacer un procedimiento es complejo y que al final de ejercicio tiene que ser mesurado porque hay que combinar lo técnico, con lo jurídico y también lo la parte humana, como el rostro humano o como resolver, porque son seres humanos los que están al frente.

La Presidencia les agradece por esta exposición realizada, la cual ha sido de mucho provecho.

**ACUERDO 1**

**ANALIZADA LA AUDIENCIA PRESENTADA POR LOS SEÑORES ING. PAULO CORDOBA – MSC.KEMBLY SOTO, SOBRE EXPOSICIÓN DE LOS USOS DE SUELO NO CONFORMES, SE ACUERDA POR UNANIMIDAD:**

- A. DEJAR ESTA AUDIENCIA DE CONOCIMIENTO DEL CONCEJO MUNICIPAL.**
- B. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

Asunto: Exposición de los usos de suelo no conformes

**\* SIN MÁS ASUNTOS QUE TRATAR, LA PRESIDENCIA DA POR FINALIZADA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 318-2023 AL SER LAS 8 HORAS CON 15 MINUTOS.-**

**MARCELA BENAVIDES OROZCO**  
**SECRETARIA CONCEJO MUNICIPAL**

**AMALIA JARA OCAMPO**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

*mbo/.*