



A U D I T O R Í A I N T E R N A

ASAI-006-2022

31 DE OCTUBRE DE 2022

SEÑORES (AS)
CONCEJO MUNICIPAL
BELEN

ASUNTO: ASESORIA SOBRE EL OTORGAMIENTO DE USO DE SUELOS

De acuerdo con la Ley General de Control Interno No.8292, con respecto a las competencias de la Auditoría Interna establece lo siguiente:

“Artículo 22.-Competencias. Compete a la auditoría interna, primordialmente lo siguiente:

(...) d) Asesorar, en materia de su competencia, al jerarca del cual depende; además, advertir a los órganos pasivos que fiscaliza sobre las posibles consecuencias de determinadas conductas o decisiones, cuando sean de su conocimiento. (...)”

Así como lo establecido en las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público, 1. Normas sobre Atributos, inciso 1.1.4 Servicios de la auditoría interna, que indica:

“Los servicios que presta la auditoría interna se clasifican en servicios de auditoría y servicios preventivos.

Los servicios de auditoría comprenden los distintos tipos de auditoría. A los efectos, debe observarse la normativa aplicable.

Los servicios preventivos incluyen la asesoría, la advertencia y la autorización de libros.” (Lo subrayado es nuestro).

Asimismo, esta norma define el Servicio de asesoría, de la siguiente manera:

“Es un servicio dirigido al jerarca y consiste en el suministro de criterios, observaciones y demás elementos de juicio para la toma de decisiones con respecto a los temas que son competencia de la auditoría interna. También puede ser brindado a otras instancias institucionales, si la auditoría interna lo considera pertinente.”

I. INTRODUCCION

Se realiza el estudio relacionado con el otorgamiento de certificados de usos de suelo emitidos en la Municipalidad de Belén, según la Sesión Ordinaria No.33-2020, artículo 20 del 23 de junio de 2020, en la cual se toma el siguiente acuerdo, en el punto segundo, que dice así;

“SEGUNDO: Que se remita a la Auditoría Interna el caso específico que nos trae hoy y el de la propiedad cercano a La Naciente La Gruta, finca No.154664 para que se realice una investigación ante la ambigüedad que se presenta en ambos casos.”

Por lo anterior, el objetivo y alcance de esta asesoría es evaluar el proceso de otorgamiento de certificados de uso de suelos emitidos por la administración para las siguientes propiedades:

1. Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania, fincas No.231767 y No.205858: No.4354-2010 del 28 de octubre de 2010, 2408-2015 del 8 de junio del 2015, 2409-2015 del 8 de junio de 2015, 4851-2019 del 16 de enero del 2019 y 0016-2020 del 07 de enero de 2020).
2. Pleasure Island, S.A., finca No.154664 emitidos entre los periodos del 2019 y 2020.

Importante mencionar que dentro del alcance de este estudio no se revisará la actualización del Plan Regulador, y por ende, la aplicación del artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Como parte del procedimiento efectuado por esta Auditoría, se realizó lo siguiente;

- a. Se solicita información relacionada con las fincas en estudio a la Alcaldía, Direcciones del Área Técnica Operativa, del Área de Servicios Públicos, las Unidades de Desarrollo Urbano, Ambiental, Topografía, Acueducto, Tributaria, Obras y la Oficina del Plan Regulador.
- b. Se pide a la secretaria del Concejo Municipal los acuerdos emitidos por éste relacionado con las propiedades en estudio.
- c. Se considera los pronunciamientos técnicos emitidos por SENARA.
- d. Se revisa los pronunciamientos técnicos de Dirección de Aguas, MINAE.
- e. Se realiza visita de campo a la finca No.154664 en estudio.
- f. Se realiza recorrido virtual de las fincas No.231767 y 205858.
- g. Se efectúa análisis general de la demás documentación de la información facilitada por la Administración y asociada con el tema de estudio.

II. CRITERIOS UTILIZADOS EN LA REVISION

Los criterios utilizados en el presente estudio, en lo aplicable y pertinente son;

- Código Municipal, No.7794,
- Ley Orgánica del Ambiente,
- Ley General de Administración Pública,
- Ley de Aguas, No.276,
- Ley Forestal, No.7575,
- Ley Planificación Urbana, No.4240,
- Ley de creación de SETENA,
- Reglamento de Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental- EIA (Decreto Ejecutivo 31849),
- Reglamento de Plan Regulador para el cantón de Belén,
- Reglamento a la Ley Forestal (Decreto 25721-MINAE),
- Reglamento de Otorgamiento permisos de construcción Municipalidad Belén,
- Procedimiento de permiso de construcción de la Municipalidad de Belén,
- Procedimiento de uso de suelo de la Municipalidad de Belén,
- Criterio Técnico SENARA, Oficio UGH-210-15 del 10 de junio de 2015,
- Criterio Técnico SENARA, Oficio UGH-327-15 del 24 de setiembre del 2015,
- Criterio Técnico SENARA, Oficio UGH-362-15 del 3 de noviembre de 2015,
- Criterio Técnico SENARA, Oficio SENARA-DIGH-0089-2022 del 3 de julio de 2022,
- Estudio Delimitación de Zonas de Protección a los acuíferos en áreas de influencia del Manantial La Garita, San Antonio de Belén, Heredia. SENARA 1995,
- Estudio Hidrogeológico elaborado por Geotest, S.A. 2014,
- Estudio Hidrogeológico y Vulnerabilidad General DRASTIC, Belén 2016.
- Criterio del INVU, variable ambiental en Planes Reguladores. DUV-032-037.
- Criterio del INVU, DU-144-08-2019 del 28 de agosto del 2019.
- Criterio del INVU, PE-AL-312-2020 del 21 de octubre del 2020.
- Criterio del INVU, PE-539-10-2020 del 23 de octubre del 2020.
- Criterio Legal del Lic. Luis Antonio Alvarez Chaves.
- Mapa Integral que contiene las Zonas de Protección del Cantón de Belén (incluye Estudio de Senara de 1995, Plan Regulador 1997, Dirección de Aguas de MINAE y Zonas Arqueológicas).
- Mapa Integral de la Zona de La Gruta, Plan Regulador 1997 con aplicación del Artículo 2 Extensión a la Finca 154664 Plano H-134668-1993, Estudio Específico de Senara 2015, Radios de Protección de acuerdo con información de MINAE y Zonas Arqueológicas.

- Mapa Integral de la Zona de La Gruta, Plan Regulador 1997 sin aplicación del Artículo 2 Extensión a la Finca 154664 Plano H-134668-1993, Estudio Específico de Senara 2015, Radios de Protección de acuerdo con información de MINAE y Zonas Arqueológicas.
- Mapa del Sector de Calle Don Chico con la Zonificación del Plan Regulador Vigente.
- Así como todo aquel marco normativo relacionado con el otorgamiento de uso de suelos.

III. LIMITACIONES

A la fecha de nuestra revisión, y en cuanto a la valoración de las fincas No.205858 y No.231767, según plano catastro No.4-1681061-2013 y 4-1519176-2011-A, respectivamente, no fue posible realizar de manera presencial la inspección de éstas, ya que se parte de la observación virtual realizada y mostrada por el propietario de la finca por lo cual se dependió de lo mostrado por éstos, por lo que representa una limitante para el presente estudio

IV. USO DEL TRABAJO DE UN EXPERTO

Dentro de las Normas Internacionales de Auditoría se definen las responsabilidades del auditor cuando éste realiza la auditoría y encuentra ciertas áreas en las cuales no tiene la capacidad de concluir, debido a las limitaciones en conocimientos específicos detectados, para lo cual vincula el trabajo de una persona u organización especialista en un campo diferente, es decir el trabajo de un experto que se caracteriza por tener habilidad, conocimiento y experiencia suficiente en dicho campo, este procedimiento de alguna forma busca ayudar al auditor a obtener suficiente evidencia apropiada de auditoría (Norma Internacional de Auditoría 620 “Utilización del trabajo de un experto del auditor”).

Es importante hacer hincapié que cuando el auditor apoya su trabajo con el uso del trabajo de un experto no significa que cuando concluye sobre su trabajo de auditoría disminuya la responsabilidad de ésta; sin embargo, el auditor puede llegar a la conclusión de que el trabajo del experto es adecuado para sus propósitos de auditoría, y así mismo aceptar los hallazgos o conclusiones en el campo de especialidad del experto como un argumento válido en la auditoría para soporte como evidencia.

Sobre la misma línea la Contraloría General de la República por medio de las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público se ha pronunciado lo siguiente:

“La organización de auditoría, según sus objetivos, debe valorar oportunamente la posibilidad de utilizar especialistas internos o externos, que sean requeridos para apoyar la realización de una auditoría, según estas normas, deben ser calificados y tener competencia profesional demostrada en sus áreas de especialización y no tener impedimentos que afecten su independencia y objetividad.”

A. COMPETENCIA, CAPACIDADES Y OBJETIVIDAD DEL EXPERTO.

Dado lo anterior, como parte de los procedimientos en el uso del trabajo de un experto, la Auditoría contrató los servicios en Ingeniería forestal y ambiental, con el fin de disponer de asesoría en ese campo, requerida en los diversos análisis y estudios que realiza la Auditoría, para apoyar, mediante dicha asesoría y acompañamiento, la fundamentación del análisis y los hallazgos relacionados con el tema de estudio, en lo que respecta al Plan regulador del Cantón de Belén, Zonas restringidas, Zonas de vulnerabilidad ambiental, Zonas de protección, como a cualquier otra área a definir según sea requerido.

Para ello, se realizó la contratación directa No.2021CD-000072-0002600001 “Para contratación de servicios profesionales de asesoría en el campo de la ingeniería ambiental”, adjudicada a la Ing. Sonia Zamora Cruz, con las siguientes calidades:

- Ingeniera Forestal.
- Máster Administración de Empresas.
- Egresada de la Maestría en Geología Ambiental.

Además, incorporada al Colegio Ingenieros Agrónomos, carne; CIA 3303 y Consultora Ambiental: Registro CI 060- 2002-SETENA.

La profesional cuenta con 28 años de experiencia profesional en la materia; obtenida así;

- En MINAE en oficinas centrales: planificación, cooperación internacional, desarrollo sostenible, y en bosque en las oficinas regionales técnicas en la Zona Norte.
- En MINAE que incluye la Dirección General Forestal y el SINAC (Sistema Nacional de Áreas de Conservación), en trabajos relacionados con la elaboración y seguimiento de proyectos, planificación de bosques, elaboración de proyectos para gestión de financiamiento de cooperación internacional y la realización de capacitación en elaboración de proyectos y planificación general.
- La Embajada de Holanda en monitoreo de proyectos en un programa de donaciones.
- Trámites de permisos ante la Administración Forestal del Estado para: permisos de corta de árboles, concesiones de agua, permisos de uso en Zona Patrimonio Natural del Estado.
- En la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), como directora administrativa (1 año) y como analista ambiental (4 años).
- En el ICE en consultorías sobre torres de telecomunicación celular (años 2002-2004).
- Trámites y manejo ambientales de proyectos.

- Trámites ante la SETENA como asesora ambiental en diferentes obras, actividades y proyectos, aproximadamente 900 proyectos de diferentes tipos.
- Asesorías ambientales, a empresa privada y también instancias de gobierno, para gestionar ante la SETENA la viabilidad ambiental de sus proyectos y para regencias ambientales y ante el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC).

V. GENERALIDADES

A continuación, se enumeran aspectos que permiten tener una mejor comprensión del tema desarrollado en el presente informe;

La Municipalidad de Belén, como gobierno local, y en cumplimiento de la Política de Desarrollo Urbano, establecida en el Plan Regulador vigente desde 1997, *“promueve, coordina, dirige y ejecuta el más lógico y apropiado ordenamiento del uso del suelo dentro de su jurisdicción, con sus respectivas reglamentaciones, basado en un concepto de desarrollo urbano ordenado, todo esto bajo las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana”*.¹

Jerarquía de la norma y otros aspectos asociados

Es importante comprender en términos generales la aplicación de la jerarquía normativa; para lo cual se describe en el criterio **C-097-2014**, emitido de la Procuraduría General de la República donde lo aborda por medio del Principio **de jerarquía normativa**, así;

(...) permite establecer el orden de aplicabilidad de las normas jurídicas y el criterio para solucionar las contradicciones que se presenten entre normas de distinto rango.

Este principio lo encontramos consagrado en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública, el cual expresamente señala:

“Artículo 6-

1. La jerarquía de las fuentes del ordenamiento jurídico administrativo se sujetará al siguiente orden:

- a) La Constitución Política;*
- b) Los tratados internacionales y las normas de la Comunidad Centroamericana;*
- c) Las leyes y los demás actos con valor de ley;*

¹ Tomado del Reglamento de Plan Regulador para el cantón de Belén.

- d) *Los decretos del Poder Ejecutivo que reglamentan las leyes, los de los otros Supremos Poderes en la materia de su competencia;*
 - e) *Los demás reglamentos del Poder Ejecutivo, los estatutos y los reglamentos de los entes descentralizados; y*
 - f) *Las demás normas subordinadas a los reglamentos, centrales y descentralizadas.*
2. *Los reglamentos autónomos del Poder Ejecutivo y los de los entes descentralizados están subordinados entre sí dentro de sus respectivos campos de vigencia.*
3. *En lo no dispuesto expresamente, los reglamentos estarán sujetos a las reglas y principios que regulan los actos administrativos.*

En relación con este principio, esta Procuraduría en su jurisprudencia administrativa señaló:

“Uno de los límites fundamentales de la potestad reglamentaria es precisamente el principio de jerarquía normativa. El ordenamiento jurídico administrativo es una unidad estructural dinámica en la que coexisten y se articulan una serie de distintas fuentes del Derecho. La relación entre esas diversas fuentes se ordena alrededor del principio de la jerarquía normativa, según el cual se determina un orden riguroso y prevalente de aplicación, conforme lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública; es decir, se trata de saber cuando una fuente es superior a otra y, en caso de conflicto, desaplicar la de inferior rango.

Adicionalmente, la Procuradora General de la República en el criterio **C-174-2016 del 23 de agosto de 2016**, se refiere a la **dicotomía de orden jurídico** donde los funcionarios públicos deben aplicar las normas de orden superior que son las que prevalecen, así;

“Por ello, ante una eventual dicotomía de orden jurídico, los funcionarios públicos deben aplicar la norma de grado superior (Constitución Política, artículo 11; Ley 6227, numeral 11; sentencias constitucionales 2934-93, 5227-94, 6198-95, 2381-96, 2382-96, 6689-96, 1607-98, 998-98, 7967-98, 5445-99, 5669-99, 7619-99, 9236-99, 16975-08; dictámenes C-70-2009, C-116-2015, C-107-2016, C-118-2016, entre otros).

Si bien los planes reguladores, por su naturaleza normativa, son de acatamiento obligatorio (pronunciamientos C-100-1995, OJ-11-1996, C-93-2007), dada su jerarquía como actos administrativos de carácter general (sentencias constitucionales 6653-2000 y 4252-2002), no pueden vulnerar normas de rango superior, ni modificar el destino previsto para los bienes demaniales (Ley 6227, artículo 6; opinión jurídica OJ-42-2005).

Sobre el rango de los reglamentos ejecutivos señalan los pronunciamientos OJ-116-2005 y C-122-2006:

“Uno de los límites fundamentales de la potestad reglamentaria es precisamente el principio de jerarquía normativa... según el cual se determina un orden riguroso y prevalente de aplicación, conforme lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública; es decir, se trata de saber cuando una fuente es superior a otra y, en caso de conflicto, desaplicar la de inferior rango.

Lo anterior supone, una relación de subordinación, según la cual “Las normas de la fuente inferior no pueden modificar ni sustituir a las de la superior. Es el caso de la Constitución frente a la ley y al resto de las normas del orden, y es también el caso de la ley frente al reglamento... en caso de contradicción prevalece siempre y necesariamente la ley. Esto expresa y aplica el principio llamado de “jerarquía”. Conforme el artículo 6 de la misma Ley General de Administración Pública, los reglamentos autónomos son parte de las fuentes del ordenamiento jurídico administrativo, no obstante una de las fuentes del menor rango, y por ello deben subordinarse no solo a las fuentes superiores a la ley y a ésta misma, sino también a los reglamentos ejecutivos que hayan sido dictados por los órganos competentes”. El subrayado es nuestro.

En el mismo orden de ideas; lo indicado por la Procuradora General de la República en el criterio **C-311-2019 24 de octubre de 2019**; se refiere al **poder normativo municipal** el cual no es irrestricto y se encuentra sujeto al bloque de legalidad, como se describe a continuación;

“Por mandato constitucional, la competencia para gestionar los intereses y servicios locales dentro de los límites de cada cantón, le corresponde a las Municipalidades. Y ello se materializa mediante la adopción de los planes reguladores y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, según lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana (no. 4240 de 15 de noviembre de 1968).

Tal y como lo regula el artículo 1° de la Ley de Planificación Urbana, así como el Manual de procedimientos para la redacción y elaboración de planes reguladores (Reglamento no. 6296 de 14 de diciembre de 2017, publicado en el Diario Oficial La Gaceta no. 18 de 31 de enero de 2018), un plan regulador es el instrumento de planificación territorial local, que permite orientar y administrar el espacio físico de un territorio, el crecimiento urbano, turístico, agrario, social y económico, con fundamento en las políticas, directrices y estrategias de desarrollo sostenible.

(...) Ese carácter normativo deviene de la potestad normativa que poseen los Gobiernos Locales, como lo ha reconocido la Sala Constitucional:

“.. la Sala ha reconocido a los gobiernos locales, junto con la autonomía política, tributaria y administrativa, la autonomía normativa, “en virtud de la cual las municipalidades tienen la potestad de dictar su propio ordenamiento en las materias de su competencia, potestad

*que en nuestro país se refiere únicamente a la potestad reglamentaria que regula internamente la organización de la corporación y los servicios que presta (reglamentos autónomos de organización y de servicio)" (Sentencia #5445-99). Esa capacidad normativa debe entenderse, en general, bajo el criterio de que "el poder público del ente territorial no es ilimitado ni exclusivo; su definición la recibe del Estado, generalmente por vía constitucional y lo tiene junto a otros entes de igual naturaleza y de mayor o menor radio espacial, respecto de los cuales se armoniza mediante la distribución de competencias. Por ello se dice que la municipal es una verdadera descentralización de la función política en materia local, que incluye la capacidad de dictar normas con valor reglamentario, que resultan superiores en el campo reservado, o sea, en la administración de los intereses y servicios locales. En otras palabras, **en lo atinente a lo local no caben regulaciones de ningún otro ente público, salvo que la ley disponga lo contrario, lo que implica un fundado motivo para dictar la regulación;** o lo que es lo mismo, el municipio no está coordinado con la política del Estado y solo por la vía de la ley se puede regular materia que pueda estar vinculada con lo local, pero a reserva que esa norma jurídica resulte razonable, según los fines que se persiguen" (Voto no. 3493-2002 de las 14 horas 41 minutos de 17 de abril de 2002).*

*De lo indicado en ese voto se puede apreciar que el poder normativo municipal no es irrestricto y se encuentra sujeto al bloque de legalidad, y, por esa razón, hemos indicado que **"al emitir sus reglamentos, la Municipalidad debe respetar los límites que le ha fijado el legislador ordinario expresamente, por lo que no podría considerarse que la autonomía municipal le exima de ésta obligación."** (Dictamen no. C-250-2005 de 7 de julio de 2005).*

Adicionalmente en el criterio **C-360-2019 del 03 de diciembre de 2019**; de la Procuradora General de la República, señala que el poder municipal no es ilimitado, del cual se extrae en lo que interesa lo siguiente;

*"Sobre la naturaleza jurídica de los planes reguladores, la Sala Constitucional ha dicho que **"se trata de verdaderas normas jurídicas o leyes en sentido material, toda vez que reconoce derechos y establece obligaciones para los titulares y poseedores de los inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del respectivo cantón"**. (Voto no. 18438-2008 de las 17 horas y 56 minutos de 11 de diciembre del dos mil ocho).*

Ese carácter normativo deviene de la potestad normativa que poseen los Gobiernos Locales, como lo ha reconocido la Sala Constitucional:

*".. la Sala ha reconocido a los gobiernos locales, junto con **la autonomía política, tributaria y administrativa, la autonomía normativa, "en virtud de la cual las municipalidades tienen la potestad de dictar su propio ordenamiento en las materias de su competencia, potestad que en nuestro país se refiere únicamente a la potestad reglamentaria que regula internamente la***

organización de la corporación y los servicios que presta (reglamentos autónomos de organización y de servicio)" (Sentencia #5445-99). Esa capacidad normativa debe entenderse, en general, bajo el criterio de que "el poder público del ente territorial no es ilimitado ni exclusivo; su definición la recibe del Estado, generalmente por vía constitucional y lo tiene junto a otros entes de igual naturaleza y de mayor o menor radio espacial, respecto de los cuales se armoniza mediante la distribución de competencias. Por ello se dice que **la municipal es una verdadera descentralización de la función política en materia local, que incluye la capacidad de dictar normas con valor reglamentario, que resultan superiores en el campo reservado, o sea, en la administración de los intereses y servicios locales.** En otras palabras, en lo atinente a lo local no caben regulaciones de ningún otro ente público, salvo que la ley disponga lo contrario, lo que implica un fundado motivo para dictar la regulación; o lo que es lo mismo, **el municipio no está coordinado con la política del Estado y solo por la vía de la ley se puede regular materia que pueda estar vinculada con lo local, pero a reserva que esa norma jurídica resulte razonable, según los fines que se persiguen**" (Voto no. 3493-2002 de las 14 horas 41 minutos de 17 de abril de 2002).

De lo indicado en ese voto se puede apreciar que **el poder normativo municipal no es irrestricto y se encuentra sujeto al bloque de legalidad**, y, por esa razón, hemos indicado que "al emitir sus reglamentos, la Municipalidad debe respetar los límites que le ha fijado el legislador ordinario expresamente, por lo que no podría considerarse que la autonomía municipal le exima de ésta obligación." (Dictamen no. C-250-2005 de 7 de julio de 2005)."

Planificación Urbana

En la Ley de Planificación Urbana, artículo 1, se establece que el "Plan Nacional de Desarrollo Urbano, es el conjunto de mapas, gráficos y documentos, que describen la política general de distribución demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional."

Además, se define la Planificación Urbana como;

"... el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad."

Zonificación

La Ley de Planificación Urbana, artículo 1, define la Zonificación, "como la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional." Además, en esta misma Ley, en los artículos No.24, 25 y 26, se establece lo siguiente:

“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;*
- b) Localización, altura y área de piso de las edificaciones;*
- c) Superficie y dimensiones de los lotes;*
- d) Tamaño de los retiros, patios y demás espacios abiertos, y la cobertura del lote por edificios y estructuras;*
- e) La provisión de espacio para estacionamientos, carga y descarga de vehículos fuera de las calles;*
- f) Tamaño, ubicación y características de rótulos o anuncios; y*
- g) Cualquier otro elemento urbanístico o arquitectónico relativo al uso de la tierra, cuya regulación tenga interés para la comunidad local.*

Artículo 25.- En dicho reglamento figurarán como zonas especiales, las que soporten alguna reserva en cuanto a su uso y desarrollo, como en el caso de los aeropuertos, los sitios con importancia histórica o los recursos naturales conservables y las áreas demarcadas como inundables, peligrosas o necesarias al propósito de contener el crecimiento urbano periférico.”

Artículo 26. - Las zonas mencionadas en los dos artículos anteriores, en cuanto a número, forma y tamaño que convenga a los objetivos de la zonificación, serán indicadas en uno o varios mapas que, junto con los textos dispositivos, gráficos y diagramas complementarios, constituirán el Reglamento de Zonificación.

De acuerdo con lo anterior, el Reglamento de Zonificación comprende la parte literal (texto) y la gráfica (mapas).

Por otra parte, en la Ley de Planificación Urbana, en el artículo 17, se define el procedimiento para implementar o modificar un plan regulador, así:

“Artículo 17.- Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

- 1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles;*

2) Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquélla hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13;

3) Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y

4) Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones.

Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de sus reglamentos."

Plan Regulador

La Constitución Política, artículo No.169, el Código Municipal y la Ley de Planificación Urbana, artículo 15, la Municipalidad tiene la **competencia y autoridad para planificar y controlar el desarrollo urbano**, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Además, elaborará el Plan Regulador para el cantón, el cual es un instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Los objetivos se encuentran definidos en la **Reglamentación Plan Regulador del Cantón de Belén**, como se detalla:

- "a. Promover la relación más conveniente y armónica entre los diversos usos del suelo, mediante la provisión de un guía precisa para su desarrollo.*
- b. Regular el uso de los terrenos y estructuras en beneficio de la comunidad, asegurando la utilización más racional y ordenada.*
- c. Proteger la propiedad contra el deterioro ambiental, a causa de una mezcla desordenada del uso del suelo.*
- d. Establecer las regulaciones sobre áreas mínimas de lotes y requisitos de retiros, cobertura y altura de las estructuras, a fin de asegurar una adecuada provisión de aire, luz, la belleza del entorno y evitar la aglomeración excesiva de la población.*
- e. Salvaguardar en cada zona, el establecimiento en ellas de usos perjudiciales que produzcan polución, exceso de tránsito o cualquier otro efecto adverso, tanto a la población, como al medio ambiente y a los recursos naturales, y a la vez establecer los usos permitidos para estas zonas.*

f. Establecer regulaciones que permitan un uso ordenado del territorio, minimizando las molestias que posibles usos del suelo presenten entre sí y el impacto que sobre el entorno puedan producir.”

Por otra parte, es importante indicar que la Zonificación es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, con el fin de lograr un aprovechamiento racional del suelo.

Es por ello, que, en el Reglamento Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 2. Zonificación, el cantón de Belén se divide en las siguientes zonas de uso, con el fin de lograr un aprovechamiento racional del suelo:

1. Zona Residencial Alta Densidad (ZRAD).
2. Zona Residencial Media Densidad (ZRMD).
3. Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD).
4. Zona Industrial (ZI).
5. Zona Publico Institucional (ZPI).
6. Zona Áreas Verdes (ZAV).
7. Zona de Protección (ZP).
8. Zona Comercial y de Control Especial (ZCCE).
9. Zona Mixta Comercial-Residencial (ZMCR).

Asimismo, es importante indicar que este artículo 2, establece lo siguiente:

“Cuando un lote o finca quede dividido por un límite entre zonas, la regulación de cualquiera de ellas podrá extenderse a parte del lote o finca, hasta una distancia máxima de 100,00 metros de dicho límite.”

En estos casos se deberán establecer las precauciones que impidan que se presenten conflictos de uso, utilizando áreas verdes en las zonas limítrofes vivienda-industria, debiendo las urbanizaciones ubicar en esa zona las áreas públicas; siempre que se cumplan con las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.” (Lo subrayado no es del original).

Por otra parte, la Procuraduría General de la República en el **criterio C-456-2007** del 20 de diciembre de 2007; se refiere a los Planes Reguladores respecto a la naturaleza y jerarquía según la Ley No.6877 Ley de Creación del Servicio Nacional de Aguas Riego y Avenamiento (SENARA), artículo 1, inciso h), del cual se extrae en lo que interesa lo siguiente;

“(...) la jurisprudencia administrativa de este órgano asesor en forma amplia y abundante, ha reiterado que tanto el plan regulador como los reglamentos de desarrollo urbano tienen una naturaleza normativa de índole reglamentaria. En tal sentido, hemos señalado:

“B) NATURALEZA DE LOS PLANES REGULADORES: [...]

Ahora bien, cabe preguntarnos ¿Qué naturaleza tienen los planes reguladores que adopten las Municipalidades, respetando el procedimiento antes indicado y cumpliendo con los requisitos que establece la Ley de Planificación Urbana?

Al respecto debemos señalar que el punto ya ha sido objeto de análisis y definición por parte de la doctrina nacional y extranjera, así como por la jurisprudencia de la Sala Constitucional y este Despacho, llegándose a la conclusión de que los planes reguladores y los reglamentos respectivos que emitan las Municipalidades tienen naturaleza normativa [...]”

“(...) son disposiciones generales que afectan la actividad urbanística no sólo de los habitantes del Cantón de que se trate, sino también de cualquier propietario del cantón o interesado en construir allí. Son expresión de los intereses locales, sin perjuicio de la necesaria conciliación con los intereses generales. Más concretamente, los reglamentos urbanísticos son expresión de la planificación urbana.

Ahora bien, en el ejercicio de esa potestad reglamentaria, la Municipalidad debe respetar los principios que puedan derivarse de la Ley de Planificación Urbana así como lo que en la materia establezca la Ley de Construcciones. En ese sentido, el Reglamento de Construcciones no puede disponer en contra de la Ley de Construcciones. Simplemente el principio de jerarquía normativa lo impide. Tampoco puede constituirse en una norma de ejecución de la citada Ley de Construcciones, puesto que no es un reglamento ejecutivo de ella.

Desde este punto de vista, dentro de la jerarquía de fuentes del ordenamiento administrativo que establece el artículo 6 de la ley general de la administración pública (LGAP), los planes reguladores se pueden ubicar en el subinciso e) de la enumeración contenida en el párrafo 1 ibíd:

“Artículo 6º.- 1. La jerarquía de las fuentes del ordenamiento jurídico administrativo se sujetará al siguiente orden:

- a) La Constitución Política;*
- b) Los tratados internacionales y las normas de la Comunidad Centroamericana;*
- c) Las leyes y los demás actos con valor de ley;*
- d) Los decretos del Poder Ejecutivo que reglamentan las leyes, los de los otros Supremos Poderes en la materia de su competencia;*

- e) Los demás reglamentos del Poder Ejecutivo, los estatutos y los reglamentos de los entes descentralizados; y
- f) Las demás normas subordinadas a los reglamentos, centrales y descentralizadas.”

Adicionalmente se indica;

“(…) los planes reguladores y los reglamentos de desarrollo urbano, debido a encontrarse en una posición inferior a los reglamentos ejecutivos según el orden jerárquico de las fuentes normativas del derecho administrativo, se hallan subordinados a aquellos, no pudiendo modificarlos, sustituirlos o desplazarlos en su aplicación respecto de un supuesto fáctico que encuentre efectos jurídicos contradictorios en dos o más normas de ambos tipos de reglamentos.

Sin embargo, la situación descrita ha de ser atemperada por el criterio de especialidad, bajo la inteligencia de que existen competencias que por la materia (artículo 60.1 LGAP) le corresponden en forma exclusiva a ciertos órganos del poder ejecutivo, en razón de una especialidad técnico-jurídica dada por ley. Noción a la que están sujetas las normas urbanísticas, de modo que las disposiciones especiales deben ser comprendidas dentro de los contenidos de los planes reguladores y los reglamentos de desarrollo urbano.”

Uso de suelo

En la Municipalidad de Belén, la Unidad de Desarrollo Urbano es la encargada de otorgar los permisos de construcción y el certificado de uso de suelo de un terreno. En el caso del uso de suelos es un **trámite administrativo** necesario para los procesos constructivos municipales, o bien cuando se requiera vender para conocer los usos permitidos de la zona en la cual se ubica la finca.

La Ley de Planificación Urbana, artículo No.1, define el uso de suelo, así;

“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.”

Por otra parte, la Procuraduría General de la República mediante **criterio C-5-2019** del 9 de enero de 2019, indica que la regulación del uso de suelo tiene como fin garantizar el desenvolvimiento urbano de forma eficiente, así normado en los artículos 1, 16 inciso c y 42 de la Ley de Planificación Urbana;

“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 42.- El reglamento del Mapa Oficial establecerá las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas sólo preventivamente."

Así las cosas, la regulación del uso del suelo define cuál es el uso permitido para un terreno, lugar o zona, para su explotación, conforme el Plan Regulador Local emitido por la Municipalidad. Este es un instrumento jurídico que describe el aprovechamiento previsto para un terreno, acorde a la clasificación de la zona en que se encuentre, sea urbana o rural, entre otras, para que el desarrollo de las edificaciones o actividades se desplieguen dentro de las características y usos donde se ubique.

Adicionalmente, es importante citar el **voto de la Sala Constitucional N.º 21258-2010** de las 14 horas del 22 de diciembre de 2010:

"De esta manera, la Ley de Planificación Urbana otorga la definición del uso del suelo a los respectivos cantones, en el artículo 24 de la Ley de Planificación Urbana, ordena el área urbana cantonal en zonas de uso, de conformidad con los terrenos, edificios y estructuras, señalando los fines respectivos, superficies y dimensiones de lotes, retiros, cobertura por lotes, estacionamientos, entre otras cosas".

En resumen, el uso del suelo es la forma que la Municipalidad identifica, planifica y organiza el destino de los terrenos en el cantón.

Certificado de Uso de suelo

El Procedimiento de Uso de Suelo y Alineamiento de la Municipalidad de Belén define el Certificado de uso de suelo; así:

"... el acto jurídico concreto por medio del cual la Municipalidad acredita la conformidad o no del uso del suelo con lo establecido en la zonificación implantada del Plan Regulador y de acuerdo a lo que dispone en el artículo 28 de la Ley de Planificación Urbana que indica: Artículo 28.- Prohíbese aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada."

Es por ello, que los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso a las condiciones de la zonificación.

Por otra parte, la Dirección Jurídica en el oficio DJ-380-2022 del 12 de setiembre del 2022, indica:

“... nos encontramos con una definición de certificado de uso de suelo, recientemente acuñada en el Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, cuyo artículo 3 inciso 47, dispone:

“Certificado de uso de suelo: Documento emitido por la Municipalidad la conformidad del uso de un predio mediante la utilización de la estructura física asentada e incorporada a él o de ambos casos en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad o posibilidad de su aprovechamiento”

Además, continúa indicando:

“Por su parte la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto N° 9565-2017 de las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veintitrés de junio de dos mil diecisiete, se ha pronunciado, de forma expresa, sobre la naturaleza jurídica del Certificado de Uso de Suelo, indicando que dichos actos resultan favorables y constituyen situaciones jurídicas subjetivas, particularmente señala:

“VII. Sobre los certificados de uso de suelo. En cuanto a este aspecto, este Tribunal ha definido que los certificados de uso de suelo son un acto administrativo que nace del ejercicio de la potestad normativa del ente corporativo, que afecta directamente la esfera jurídica del administrado – favorable y desfavorablemente a la vez-; y que genera efectos jurídicos independientes. Ello por cuanto su contenido beneficia al administrado y a la vez le establece limitaciones, es decir, le otorga el derecho a destinar el bien conforme al uso de suelo establecido en la reglamentación una vez obtenidos los respectivos permisos y a la vez limita el ejercicio de los atributos del derecho propiedad, en aplicación de las regulaciones urbanísticas y el régimen ambiental vigente. Al ser actos favorables, se encuentran cubiertos por el principio de intangibilidad de los actos propios, por lo que su anulación o revisión implica la observación de los requisitos formales y sustanciales establecidos al efecto en el ordinal 173 de la Ley General de la Administración Pública.” (En un sentido similar: Voto N°15501-2016 de las 11:41 horas del 21 de octubre de 2016)

El certificado de uso de suelo según la caracterización señalada es un verdadero acto que otorga o limita derechos subjetivos, puesto que incide directamente sobre el derecho de propiedad, al imponer limitaciones sobre los atributos de uso y derecho a edificar “ius aedificandi” de la propiedad inmobiliaria (sobre este particular, destacan, la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No. 000866-F-S1-2013, los Votos Nos. 2010-12815 y 2010-4161 de la Sala Constitucional, así como los Votos de la Sección III, Nos. 530-2014 y 10-2015, entre otros).”

Asimismo, respecto a la información que se debe incluir en un certificado de uso de suelo, la Dirección Jurídica en el oficio DJ-380-2022 del 12 de setiembre del 2022, indica:

“Por eso insistimos que la labor de emitir el certificado de uso de suelo debe limitarse a revisar la regulación de zonificación del plan Regulador que afecta cada finca, dado que en todos los casos se generan efectos sobre el ejercicio del derecho de propiedad del administrado y que pueden confundir a la persona solicitante, pues a la hora de emitirse desnaturalizaría el certificado de uso de suelo al introducirle aspectos no autorizados por el ordenamiento jurídico.

En todo caso la información que consta en el citado MAPA de AFECTACIONES DE POZOS, NACIENTES Y VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DEL AGUA SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE Y AMENAZAS POTENCIALES SEGÚN LA COMISIÓN NACIONAL DE EMERGENCIAS confeccionado por la Municipalidad de Belén para consulta general y/u otra información relacionada, estará sujeto a los informes técnicos científicos elaborados y aprobados por las Instituciones Públicas competentes en la materia, corresponderá a cada órgano y ente del estado tomar las acciones útiles y necesarias para aplicar en su debida dimensión el criterio técnico científico que corresponda según lo previsto en el artículo 16.1 de la Ley General de la Administración Pública que en lo que interesa señala:

“en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia”.

Por lo tanto, el certificado de uso de suelo es un requerimiento necesario para los trámites de construcción, el desarrollo de proyectos de infraestructura o para conocer el uso que puede dársele a la propiedad siguiendo la normativa vigente. Este debe contener únicamente la información dispuesta por el Reglamento de Zonificación vigente del Plan Regulador del Cantón de Belén, sin ninguna información adicional, para que pueda de esta forma surtir efectos, según lo indicado en el criterio de la Dirección Jurídica en el oficio DJ-380-2022 del 12 de setiembre del 2022.

Entes rectores

En Costa Rica entre los entes que intervienen en lo relacionado con los recursos hídricos y el impacto ambiental son:

- **Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA)**, creada en la Ley Orgánica del Ambiente No.7554 del 13 de noviembre de 1995, como órgano de desconcentración máxima del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), cuyo propósito fundamental será entre otros armonizar el impacto ambiental con los procesos productivos, así como el de analizar las evaluaciones de impacto ambiental y resolverlas dentro de los plazos previstos por la Ley General de la Administración Pública, y cualesquiera otras funciones necesarias para cumplir con sus fines (artículo 84 y 85 de la Ley Orgánica Ambiental).

- **Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA)**, creada en la Ley No.6877 de julio de 1983, cuyos objetivos son:
 - a. *Fomentar el desarrollo agropecuario en el país, mediante el establecimiento y funcionamiento de sistemas de riego, avenamiento y protección contra inundaciones.*
 - b. *Contribuir a desarrollar preferentemente aquellos proyectos de desarrollo agropecuario que se sustenten en una justa distribución de la tierra.*
 - c. *Procurar que en el territorio beneficiado por la creación de distritos de riego y avenamiento, se efectúe una modificación racional y democrática en la propiedad de la tierra.*
 - d. *Los atribuidos mediante leyes especiales y sus reglamentos.*

Asimismo, el SENARA mediante **el oficio N° DJ-144-2016** del 18 de abril del 2016, indica que esa entidad *“está facultado por ley para investigar y proteger el uso de los recursos hídricos en todo el país, tanto superficiales como subterráneos, y tiene además dentro de sus funciones legales, la de vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materias de su incumbencia, pudiendo tomar decisiones en materia de perforación de pozos, y a la explotación, mantenimiento y protección de las aguas que realicen las instituciones públicas y los particulares, decisiones que tendrán carácter definitivo y vinculante, según lo establece la Ley No. 6877 art. 3, inc. ch) y h).”*

- **La Dirección de Investigación y Gestión Hídrica (DIGH)**, del SENARA (DIGH), conlleva la investigación, control, seguimiento y promoción de la gestión integrada de los recursos hídricos, aunando y coordinando esfuerzos interinstitucionales con el fin de prevenir su deterioro y minimizar los efectos de la explotación, preservando la cantidad y calidad de los mismos. Desarrolla las siguientes actividades:
 - Elaborar gradualmente los estudios hidrogeológicos a nivel nacional según la prioridad establecida, con el fin de aportar información técnica que sea útil para planificar el desarrollo a partir de un proceso hacia una gestión integrada del recurso hídrico.
 - Facilitar el proceso de formulación de los Planes de Aprovechamiento Sostenible (PAS) por medio de actividades participativas para la concertación de los diferentes actores locales que faciliten la toma de decisiones sobre el uso del recurso hídrico en áreas priorizadas a nivel nacional, a partir de la información contenida en los estudios hidrogeológicos.
 - **Revisar pronunciamientos técnicos referentes a la perforación y explotación de pozos, manantiales, estudios hidrogeológicos realizados por los usuarios**, así como las políticas de mantenimiento y protección de las aguas subterráneas y superficiales.
 - Suministrar asesoramiento técnico en la rama de la hidrogeología y brindar servicios a instituciones públicas y a particulares.

- Revisión de solicitudes de usuarios externos con respecto a los trámites de dictámenes de estudios hidrogeológicos y trámites de perforación de pozos.

Mediante el oficio SENARA-DIGH-0089-2022 del 3 de julio de 2022, Dirección de Investigación y Gestión Hídrica indica lo siguiente respecto a si sus criterios son de aplicación vinculante y obligatoria:

“La DIGH acredita de forma técnica-científica los pronunciamientos tipo dictámenes generales y detallados en función de la información que se encuentra en las bases de datos oficiales, la información generada por SENARA, o el consultor/usuario, además del levantamiento en el campo de manantiales y otros cuerpos de agua, todo esto en el momento de emisión de los mismos.”

- **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)**, entidad pública responsable de ejecutar políticas y planes en materia de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio. Aunado a eso, tiene la función de diseñar, coordinar y promover programas habitacionales que permitan a las personas tener acceso a una vivienda propia, de acuerdo con sus necesidades y posibilidades.

Creada en la Ley No.1788 del 24 de agosto de 1954, para unir esos dos conceptos principales dentro de un único organismo; el Desarrollo Urbano y ordenamiento del territorio y la Vivienda.

- **Dirección de Agua del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE)** es un órgano dependiente del MINAE. Sustentada en la Ley de Agua No. 276 de agosto del 1942. Tiene la función de ejercer la rectoría en materia de recurso hídrico. El objetivo principal es administrar el recurso hídrico a nivel nacional y resolver sobre el dominio, control, aprovechamiento y utilización de los cuerpos de agua y cauces.
- **Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE)**: mediante la Ley No.8488 de 22 de noviembre de 2005, se establece la "Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo". En el artículo 13 se crea la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), como órgano de desconcentración máxima adscrita a la Presidencia de la República.

La CNE tiene como finalidad ser la entidad rectora en lo que se refiera a la prevención de riesgos y a los preparativos para atender situaciones de emergencia.

Competencias

Es importante indicar, lo establecido en la Ley No.8220 Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos, en el artículo 3, respecto a las competencias de los entes rectores:

*“Artículo 3º-Respeto de competencias. La Administración **no podrá cuestionar** ni revisar los permisos o las autorizaciones firmes emitidos por otras entidades u órganos, salvo lo relativo al régimen de nulidades. Únicamente podrá solicitarle al administrado, copia certificada de la resolución final de un determinado trámite. Tampoco podrán solicitársele requisitos o información que aún se encuentren en proceso de conocimiento o resolución por otra entidad u órgano administrativo; a lo sumo, el administrado deberá presentar una certificación de que el trámite está en proceso.”*

En este orden de ideas, es que el INVU mediante el oficio DU-UCTOT-102-2017 del 6 de setiembre de 2017, hace referencias al respecto de las competencias de cada ente rector, según lo establecido en la Ley No.8220, artículo 3; así:

*“El suscrito como funcionario del INVU **no objeta que los estudios técnicos elaborados y avalados por SENARA números Oficio UGH-362-15 y Oficio UGH-210-15, se apliquen en la determinación del certificado de usos de suelos, en el sector denominado como naciente La Gruta, por ser competencia propia de las municipalidades.**”* (Lo resaltado no es del original).

Mapa de vulnerabilidad

La vulnerabilidad intrínseca a la contaminación del acuífero representa la sensibilidad de un acuífero a ser afectado en forma adversa por una carga contaminante impuesta, según las características intrínsecas o propias del medio acuífero (según las propiedades naturales del terreno).² Esta es la vulnerabilidad que se expresa en los mapas de vulnerabilidad. Además, permite programar las medidas de protección, caso las áreas más vulnerables deban ser utilizadas, y reglamentar aquellos usos que comportan menos riesgo.

La Vulnerabilidad Específica de un acuífero evalúa su sensibilidad ante un contaminante concreto o grupos de contaminantes que se comportan de igual o similar manera.

La vulnerabilidad intrínseca está en función de:

- Accesibilidad de la zona saturada a la penetración de contaminantes en un sentido hidráulico.
- La capacidad de atenuación de los estratos suprayacentes a la zona saturada resultante de la retención o reacción físico-química de los contaminantes.

² Fuente: Tomado de la página web de SENARA, www.senara.or.cr

Para la determinación de la vulnerabilidad intrínseca se pueden utilizar varias metodologías, entre ellas se citan, GOD, DRASTIC, Epik, etc, su utilización depende del medio hidrogeológico y de la información disponible, como se detallan a continuación.

Métodos para estimar la vulnerabilidad ³

Existen muy diversos métodos de determinación de la vulnerabilidad a la contaminación de un acuífero, entre ellos; el método DRASTIC y método GOD.

Estos métodos son internacionalmente reconocidos y buscan establecer la capacidad de atenuación de contaminantes por eliminación, retardación y dilución, para cargas impuestas en la superficie.

a. El método GOD

El método GOD es un modelo de vulnerabilidad multiplicativo, que toma en cuenta las variables de profundidad del agua, substrato litológico y nivel de confinamiento del acuífero. Los valores de las variables van de cero a uno, por lo tanto, el índice GOD varía también en este rango:

G: Grado de confinamiento hidráulico. Tipo de acuífero o modo de confinamiento u ocurrencia del agua subterránea.

O: Ocurrencia del Sustrato suprayacente. Litología de la zona no saturada. Se evalúa teniendo en cuenta el grado de consolidación y las características litológicas y como consecuencia, de forma indirecta y relativa, la porosidad, permeabilidad y contenido o retención específica de humedad de la zona no saturada.

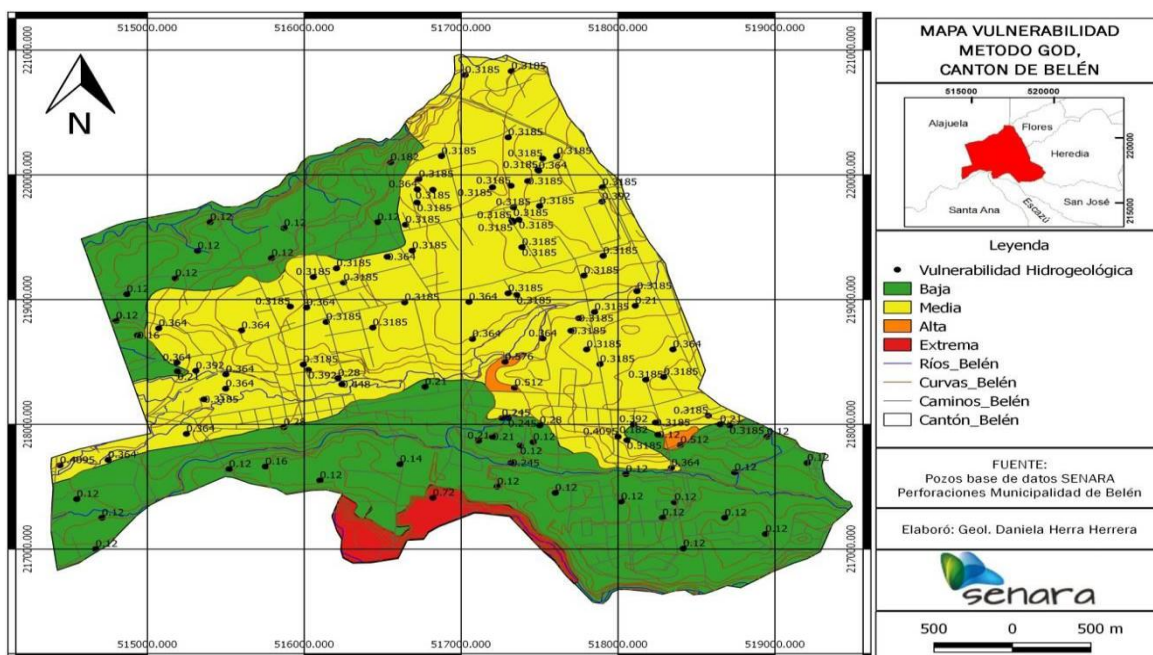
D: Distancia del nivel de agua. Profundidad del agua subterránea o del acuífero.

Estos tres parámetros se multiplican para obtener una valoración de la vulnerabilidad de 0 (despreciable) a 1 (extrema): $GOD = G \cdot O \cdot D = 0-1$.

El resultado de la aplicación de la metodología GOD, en el nuevo estudio contratado al SENARA, se muestra en el siguiente mapa:

³ Fuente: Estudio de Vulnerabilidad Hidrogeológica del Cantón de Belén. Senara 2016.

Imagen No.1
Mapa de vulnerabilidad del cantón de Belén, Método GOD



Fuente: Estudio de Vulnerabilidad Hidrogeológica del Cantón de Belén. Senara 2016.

b. El método DRASTIC

Por otra parte, el método DRASTIC es un modelo de vulnerabilidad relativa de tipo sumativo, con diferentes factores de ponderación para cada una de las variables. Es método que se basa en la asignación de índices que van de 1 (menor vulnerabilidad) a 10 (mayor vulnerabilidad), de acuerdo con las características y el comportamiento de las variables consideradas en el acrónimo DRASTIC:

D: Profundidad del agua subterránea.

R: Recarga neta.

A: Litología del acuífero.

S: Tipo de suelo.

T: Topografía.

I: Naturaleza de la zona no saturada.

C: Conductividad hidráulica del acuífero.

Asimismo, aparte de la asignación de valores de 1 a 10 para cada parámetro, se utiliza un valor de ponderación el cual varía de 1 a 5, se asignan según su influencia dentro de la evaluación de la

vulnerabilidad. Posteriormente ambos índices se multiplican y se suman los siete resultados para obtener una valoración final, según se indica en la siguiente expresión:

$$\text{DRASTIC} = (Dr \cdot Dw) + (Rr \cdot Rw) + (Ar \cdot Aw) + (Sr \cdot Sw) + (Tr \cdot Tw) + (Ir \cdot Iw) + (Cr \cdot Cw)$$

r: indica factor de clasificación o valoración. w: indica factor de ponderación.

En muchas de las zonas se van a mantener una clasificación de vulnerabilidad igual en ciertas áreas; sin embargo, en otras no, dado que DRASTIC tiene más variables y es de mayor detalle de análisis que GOD.

Cabe mencionar que en el Cantón de Belén se utiliza el Método DRASTIC, el cual fue aprobado por el Concejo Municipal en la Sesión No.66-2016, art.20, celebrada el 8 de noviembre de 2016, siendo de aplicación inmediata.

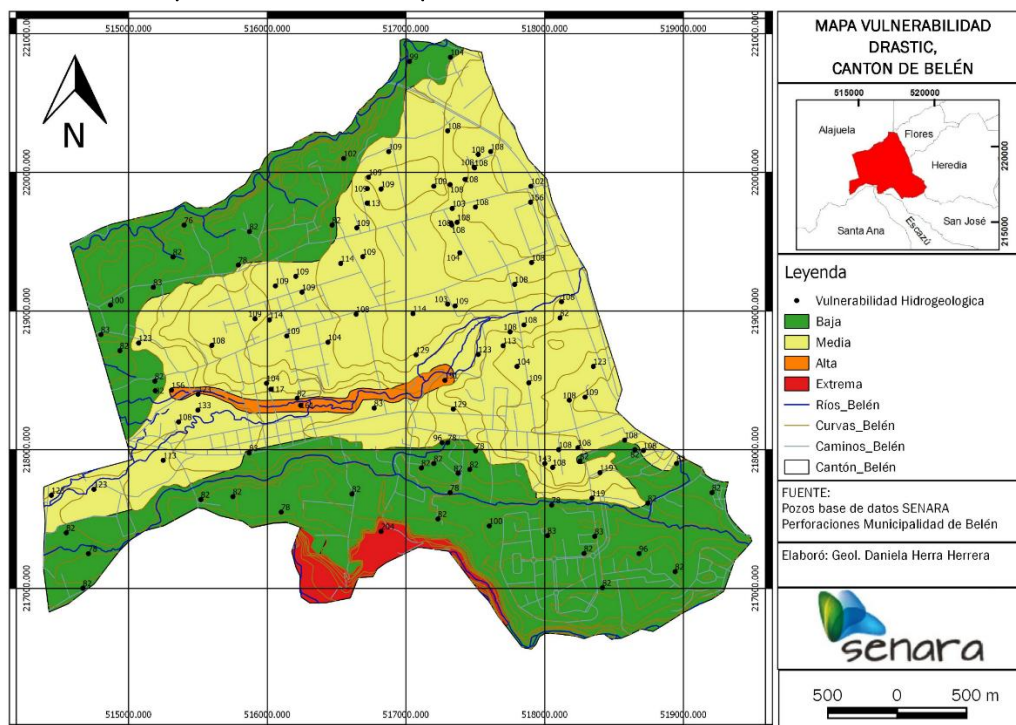
En términos generales, el tipo de suelo en la mayoría del Cantón de Belén es arcilloso, y de formación volcánica, además la mayoría del terreno es plano con algunas pendientes, y la naturaleza de la zona no está saturada de agua.

Al aplicar la fórmula de cada factor, el resultado es la vulnerabilidad de la zona así:

- Baja, donde se ubica Colima Superior (norte y sur del cantón)
- Media, corresponde al Acuífero Barva y está en la parte central y este del cantón.
- Alta, son aquellas donde la cobertura del Acuífero Barva es delgada o casi nula, cercanas a la Quebrada seca.
- Extrema, en esta última se ubica el Tajo Pedregal.

Lo anterior se puede observar en el siguiente mapa;

Imagen No.2
Mapa de vulnerabilidad por método DRASTIC del cantón de Belén



Fuente: Estudio de Vulnerabilidad Hidrogeológica del Cantón de Belén. Senara 2016.

De acuerdo con la comparación de los métodos de vulnerabilidad GOD y DRASTIC de forma resumida se puede indicar que; este último amplía la zona de vulnerabilidad media al noroeste y suroeste del cantón que abarca el acuífero Barva, disminuyendo así la zona de vulnerabilidad baja y para vulnerabilidad alta se modifica y esta se centra en la rivera de la parte central de la quebrada seca al oeste.

Para ambos mapas la vulnerabilidad extrema se centra en la zona donde se ubica el Tajo Pedregal, esto debido a las condiciones destape y exposición del acuífero Colima Superior en esa área, lo cual lo hace ser altamente susceptible a la contaminación.

El mapa de Vulnerabilidad DRASTIC, es incluido en el Mapa de Afectaciones de pozos, nacientes y vulnerabilidad a la contaminación del agua y de amenazas naturales potenciales según la CNE, Mapa de consulta que toma en cuenta aspectos como vulnerabilidad, pozos, nacientes, zonas inundables, zonas arqueológicas, quebradas, etc.

Mapa de afectaciones y restricciones de la Municipalidad de Belén

El mapa de afectaciones y restricciones del cantón de Belén es un mapa dinámico que contiene la representación gráfica de información diversa que ha sido proporcionada por diferentes entes rectores como MINAE, SENARA, CNE, Ministerio de Cultura, entre otros, que se utiliza como una herramienta administrativa para verificar de primera mano, afectaciones o restricciones que puedan tener las fincas, sometidas a trámites municipales, ya que cada Institución rectora, tiene su mapa y se requiere en forma pronta determinar posibles aspectos que deben ser considerados por los administrados y que de ser necesario recurran a los entes rectores en caso de que la información no corresponda a la realidad, como puede ser coordenadas mal identificadas de pozos y nacientes, pozos cerrados, cambios de situación de vulnerabilidad, cambios de zonas de captura de pozos y nacientes, existencia o no de cuerpos naturales y su estacionalidad, tipo de fuente de cuerpo de agua y tipo de flujo, entre otros.

Adicionalmente, la Dirección del Área Técnica Operativa externo que este mapa surge entre el 2011 y 2012, como una iniciativa por parte de esa Dirección, con el fin de integrar la localización de información, producto de estudios con relación a aspectos ambientales, áreas afectadas, riberas inestables de ríos, sitios arqueológicos, entre otros y que se encontraban dispersos a nivel Institucional a nivel nacional por medio de mapas de diferentes Instituciones rectoras en la materia y que en muchos casos la información no era coincidente entre estas.

Cabe indicar que este mapa no sustituye ni está por encima de los mapas oficiales que establecen los entes rectores, es una referencia para identificar una determinada zona o propiedad.

VI. RESULTADO OBTENIDO

Al realizar el análisis técnico y evaluar la documentación contenida en los expedientes administrativos, así como el marco normativo aplicable, se determinó lo siguiente:

1. Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania

La Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania tiene dos propiedades localizadas en La Asunción de Belén.

- **Visita a la propiedad:**

El 5 de abril de 2022, se realiza la inspección de las fincas No.205858 y No.231767, de forma virtual ubicadas en el distrito de la Asunción del Cantón de Belén, Provincia de Heredia, de la cual se observó lo siguiente:

Cuadro No.1
Caracterización del terreno finca No.205858 y No.231767

Área o Unidad	Descripción
Registro Nacional	Fincas No.205858 y No.231767, con plano catastro H-1519176-2011 y H-1681061-2013, Propietario Registral Asociación Watch Tower Bible and Trac Society of Pennsylvania, con cédula jurídica 3-002-045311.
Ubicación	Situado en Asunción, Distrito Asunción, Cantón Belén, Heredia.
Extensión del terreno	Finca No.205858 de 22.488 m ² y finca No.231767 de 53.058 m ² .
Estado actual	En ambos terrenos hay construcciones, caminos internos, zonas verdes y otras edificaciones.
Localización y aspectos generales de finca No.205858	El Río Burío no afecta la propiedad. Hay un pozo de agua al cual se aplica la Ley de Aguas No.276. Colinda en sector Este con un canal. Hoja San Antonio 1: 10.000. 219 Norte y 517.5 Este Lambert Norte.
Localización finca No.231767	Hoja San Antonio 1: 10.000. 219 Norte y 517.5 Lambert Norte. El Río Burío colinda en el sector Norte de la propiedad aplicando la afectación de la Ley Forestal No.7575 artículo 33 de retiro según nivel de pendiente del terreno que establece el INVU y el SINAC- MINAE.
Clasificación del terreno por ubicación basado en el Plan Regulador, Cantón de Belén. Alcance 4, Gaceta 19. 28 de enero de 1997.	Ambos terrenos finca No.205858 y finca No.231767 se ubican para la zonificación urbana clasificada como Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD).
Matriz de Criterios de uso de suelo según la vulnerabilidad. SENARA, Setiembre del 2006.	Esta matriz es de acatamiento obligatorio por la Sala IV. La vulnerabilidad es media y las restricciones de los efluentes está dado para uso de tratamientos adecuados de aguas residuales y a densidades de habitantes restrictivos. Detalles en la información indicada en dicho documento técnico. Aplica vulnerabilidad media.

Fuente: Elaboración propia.

- **Certificados de Uso de suelos**

Según la clasificación del Plan Regulador del Cantón de Belén, los terrenos de la finca No.205858 y la finca No.231767, se ubican para la zonificación urbana clasificada como Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD). Como se muestra en el artículo 6 del Plan Regulador:

“ARTICULO 6. ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZRBD)

Esta zona corresponde a sectores ya definidos por su desarrollo actual, como Residencial Cariari, cuya densidad es baja; además otras zonas como las aledañas a las áreas de protección de manantiales (Ojo de Agua, San Antonio, La Gruta, Los Sánchez y Puente Mulas), incluye además terrenos actualmente utilizados en la agricultura, a fin de reducir la posibilidad de contaminación de acuíferos por cercanía de tanques sépticos.

1. Usos permitidos

- a. Residencial.*
- b. Hoteles y áreas de recreo, en lotes con un área mayor a 1.0 hectárea, con una cobertura no mayor al 50% y frente a calles principales.*
- c. Otros usos compatibles con el residencial, solo se permitirán en sitios previamente definidos en los proyectos de urbanización frente a calles primarias de 18,00 metros de derecho de vía o carretera nacional.*

2. Requisitos

2.1 Área mínima: no será menor de 500,00 metros cuadrados.

2.2 Frente mínimo: 15,00 metros.

2.3 Retiros: frontal no será menor de 3,00 metros, lateral de 1,50 metros, en caso de abertura de ventanas de 3,00 metros y el posterior no será menor de 3,00 metros.

2.4 Cobertura máxima: no excederá del 70% del área del lote.

2.5 Altura máxima: no excederá los 10,00 metros o tres pisos.

2.6 Densidad máxima: 100 habitantes por hectárea.

Dentro de esta zona actualmente hay mucha área agrícola, la cual tendrá una transición que presume un uso mixto. En consecuencia, las viviendas deberán aceptar las molestias que la actividad agrícola genera en este proceso.”

La Administración Municipal por parte de la Unidad de Desarrollo Urbano, ha emitido entre el 2015 y 2021, 26 certificados de uso de suelos para las propiedades No.205858 y Finca No.231767, de los cuales se han aprobado 15, rechazado 7 y aprobados parcialmente 4. Se detallan:

Cuadro No.2
Certificado de Uso Suelo para las fincas No.205858 y No.231767

N° Trámite	Finca - Plano Catastro	Uso solicitado por el tramitador	Uso otorgado por Unidad Desarrollo Urbano	Aplicación según Plan Regulador del Cantón de Belén
0101-2015 del 23 de enero de 2015	Finca 205858, H-1681061- 2013	Colegio Técnico Profesional en instalaciones existentes	Aprobado.	Se incumple el artículo 6 del Plan Regulador al otorgar el uso de suelo como Aprobado para Edificios de oficinas.
1320-2015 del 27 marzo 2015	Finca 231767, Plano H- 1519176.2011	Hotel y residencial	Uso conforme	Aprobado. Es correcto según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.
2408-2015 del 8 de junio del 2015	Finca 231767, Plano H- 1519176.2011	1) Vivienda multifamiliar, urbanización, condominio, comercio - oficinas, hotel o similar, sitios de reunión pública, instalaciones deportivas, hospital, clínica, centro educativo. 2) Industria, bodega.	Uso conforme aprobado para vivienda multi familiar, urbanización, condominio, comercio- oficinas, hotel y similar, deporte, hospital, clínicas, centro educativo y ministerio de gobierno. Rechazado: Industria, bodega, debido a que no son actividades permitidas en la zona residencial de baja densidad.	Error. Hubo error en Todos los usos dados tienen error de la Administración. Excepto para hotel. No se aplicó el Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6, vigente desde enero del año 1997. Nota: no aprobaron dos usos.

N° Trámite	Finca - Plano Catastro	Uso solicitado por el tramitador	Uso otorgado por Unidad Desarrollo Urbano	Aplicación según Plan Regulador del Cantón de Belén
2409-2015 del 8 de junio de 2015	Finca 205858, H-1681061-2014	1) Vivienda Multifamiliar, Urbanización, Condominio, Comercio-Oficinas, Hotel o similar, Sitios de reunión pública, Instalaciones deportivas, Hospital, Clínica de recuperación, centro educativo y Ministerio de gobierno 2) Industria, bodega	1) Aprobado. 2) Rechazado.	No aplica. Uso no conforme según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6. Es zona residencial de baja densidad. No es conforme.
1839-2017 del 28 de abril de 2017	Finca 231767, Plano H-1519176.2011	Usos permitidos residencial, hoteles, otros usos residencia	Uso conforme aprobado	Es correcto según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.
1838-2017 del 28 de abril de 2017	Finca 205858, H-1681061-2015	Usos permitidos.	Aprobado.	Es conforme según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.
2219-2018 del 11 de junio de 2018	Finca 231767, Plano H-1519176.2011	Usos permitidos	Es rechazado usos estación de servicios y bodega e industria.	Es correcto el uso de suelo otorgado, según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6. Sin embargo, confunde la redacción del formato aplicado. No es claro sobre "Uso Solicitado: Usos permitidos" Luego rechaza bodegas y estación de servicios.
2218-2018 del 11 de junio del 2018	Finca 205858, H-1681061-2016	Usos permitidos.	Aprobado.	Es conforme según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.

N° Trámite	Finca - Plano Catastro	Uso solicitado por el tramitador	Uso otorgado por Unidad Desarrollo Urbano	Aplicación según Plan Regulador del Cantón de Belén
4849-2018 del 16 de enero de 2019	Finca 231767, Plano H-1519176.2011	Edificio de oficinas	Es aprobado el Uso. Conforme.	Es incorrecto. No es conforme al Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.
4851-2018 del 16 de enero del 2019	Finca 205858, H-1681061-2017	Edificios de oficinas	Aprobado.	Se incumple el Plan Regulador, artículo 6, al otorgar el uso de suelo como Aprobado para Edificios de oficinas. Según el Plan Regulador del Cantón de Belén aplica a este terreno solo para ZRBD (Zona Residencial de Baja Densidad).
1770-2019 del 20 de mayo de 2019	Finca 231767, Plano H-1519176.2011	Centro corporativo-Oficentro	Es rechazado	Es correcto según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.
1637-2019 del 20 de mayo de 2019	Finca 205858, H-1681061-2018	Centro corporativo Oficentro	Uso Rechazado. Aplica Uso de finca solo para Zona Residencial de Baja Densidad, hotel y otros aspectos.	Es Rechazado. No aplica para Oficentros, según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6. También es correcto lo indicado sobre restricciones y afectaciones de pozos y zona de protección para el Río Burío.
2683-2019 del 29 de julio del 2019	Finca 205858, H-1681061-2019	Centro Educativo	Aprobado.	Se incumple el Plan Regulador, artículo 6 al otorgar el uso de suelo como Aprobado para Edificios de

N° Trámite	Finca - Plano Catastro	Uso solicitado por el tramitador	Uso otorgado por Unidad Desarrollo Urbano	Aplicación según Plan Regulador del Cantón de Belén
				oficinas. Según el Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6, aplica a este terreno solo para ZRBD (Zona Residencial de Baja Densidad).
2684-2019 del 29 de julio del 2019	Finca 231767, Plano H-1519176.2011	Centro Educativo	Es aprobado. Se indica nota sobre espacios de parqueo para edificios de actividad comercial y de oficinas	Se incumple el Plan Regulador al otorgar el uso de suelo como Aprobado para centro educativo. Según el Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6, aplica solo para Zona residencial de Baja Densidad.
4053-2019 del 8 de noviembre del 2019	Finca 231767, Plano H-1519176.2011	Oficentro	Uso rechazado. Se anota sobre otros usos relacionados.	Es rechazado. Es correcto según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6. No aplica para Oficentros. Se anota sobre aspectos sobre afectaciones a Ley Forestal 7575, Artículo 33.
4051-2019 del 8 de noviembre del 2019	Finca 205858, H-1681061-2020	Oficentro	Uso Rechazado. Aplica Uso de finca solo para Zona Residencial de Baja Densidad, hotel y otros aspectos.	Es rechazado, según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6 No aplica para Oficentros.

N° Trámite	Finca - Plano Catastro	Uso solicitado por el tramitador	Uso otorgado por Unidad Desarrollo Urbano	Aplicación según Plan Regulador del Cantón de Belén
4313-2019 del 2 de diciembre de 2019	Finca 231767, Plano H- 1519176.2011	Uso Centro de atención integral de persona adulto mayor	Rechazado	Es correcto según Plan Regulador del Cantón, artículo 6.
4472-2019 del 16 de diciembre de 2019	Finca 231767, Plano H- 1519176.2011	Centro personas adultas mayor	Es rechazado	Es correcto según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.
162-2020 del 17 de enero de 2020	Finca 231767, Plano H- 1519176.2011	Casa de adulto mayor	Aprobado. Uso conforme aprobado.	Es incorrecto y no corresponde al Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6. Sin firmar.
163-2020 del 17 de enero 2020	Finca 231767, Plano H- 1519176.2011	Casa de adulto mayor.	Aprobado. Uso conforme aprobado.	Es incorrecto y no corresponde al Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6. Sin firmar.
2482-2020 del 25 de junio de 2020	Finca 231767, Plano H- 1519176.2011	Usos permitidos	Aprobado.	Es conforme según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.
2483-2020 del 25 de junio de 2020	Finca 205858, H-1681061- 2020	Usos permitidos.	Aprobado.	Es conforme según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.

N° Trámite	Finca - Plano Catastro	Uso solicitado por el tramitador	Uso otorgado por Unidad Desarrollo Urbano	Aplicación según Plan Regulador del Cantón de Belén
2644-2020 del 9 julio del 2020	Finca 231767, Plano H- 1519176.2011	Vivienda Multifamiliar, Urbanización, Condominio, Hotel, Instalaciones deportivas, Sitios de reunión pública, comercio	1) Vivienda Multifamiliar: Uso Conforme 2) Urbanización: Uso Conforme 3) Condominio: Uso Conforme (Solo Residencial) 4) Hotel: Uso Conforme 5) Instalaciones deportivas: Uso Conforme 6) Sitios de reunión pública: Uso No Conforme 7) Comercio: Uso No Conforme	Es incorrecto, No aplica según lo dispuesto en Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.
2643-2020 del 9 de julio de 2020	Finca 205858, H-1681061- 2020	1) Vivienda Multifamiliar. 2) Urbanización. 3) Condominio. 4) Hotel. 5) Instalaciones deportivas. 6) Sitios de reunión pública. 7) Comercio.	1) Vivienda Multifamiliar: Uso Conforme 2) Urbanización: Uso Conforme 3) Condominio: Uso Conforme (Solo Residencial) 4) Hotel: Uso Conforme 5) Instalaciones deportivas: Uso Conforme 6) Sitios de reunión pública: Uso No Conforme 7) Comercio: Uso No Conforme	Es incorrecto, No aplica según lo dispuesto en Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6.

N° Trámite	Finca - Plano Catastro	Uso solicitado por el tramitador	Uso otorgado por Unidad Desarrollo Urbano	Aplicación según Plan Regulador del Cantón de Belén
1589-2021 del 29 de abril de 2021	Finca 205858, H-1681061-2020	1. Vivienda Multifamiliar, Urbanización y Condominio Residencial. 2. Sitios de reunión pública y Hoteles. 3. Comercio, Oficinas y Estacionamiento.	1) Aprobado. 2) Aprobado. 3) Rechazado.	No aplica. Uso no conforme según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6. Es zona residencial de baja densidad. No es conforme.
1592-2021 del 5 junio 2021	Finca 231767, Plano H-1519176.2011	1) Vivienda Multifamiliar, Urbanización y Condominio Residencial. 2) Sitio de reunión pública e instalaciones deportivas 3) Comercio, Oficinas y Estacionamiento	1) Aprobado. 2) Aprobado. 3) Rechazado.	No aplica. Uso no conforme según Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6. Es zona residencial de baja densidad. No es conforme.

Fuente: Elaboración propia.

En resumen, del cuadro No.2, se puede extraer que existen trámites gestionados ante la administración de la Municipalidad de Belén, en los cuales se muestra que algunos de ellos no se encuentran asignados conforme a lo que establece el Plan Regulador del Cantón de Belén, el cual está vigente y es de aplicación obligatoria, además de que se observó que hay errores de concepto con respecto a la aplicación de qué significa una zona residencial de baja densidad, por la interpretación que se aplica en varios trámites analizados.

• **Análisis técnico de los documentos emitidos por la Municipalidad de Belén aplicado al terreno:**

Fundamentado en el criterio profesional experto de la ingeniera forestal con especialidad ambiental, según el análisis realizado, los emitidos por funcionarios de la Municipalidad de Belén, y el marco normativo aplicable, relacionado con las fincas No.205858 y No.231767, del cual se determinó lo siguiente:

1. El Plan Regulador del Cantón de Belén, Alcance 4, Gaceta 19 del 28 de enero de 1997, establece en el artículo No.6, Zonificación, para la finca No.205858 y No.231767, la asignación del Certificado de Uso de Suelo para la **Zona Residencial de Baja Densidad**. No aplican transitorios y tampoco opciones de cambios de usos de suelo dentro del texto del Plan Regulador del Cantón de Belén.
2. Para efecto de llevar a cabo desarrollos en las fincas No.205858 y No.231767 la normativa ambiental y forestal regula y restringe ambos terrenos.

3. En los terrenos de las fincas No.205858 y No.231767 hay obras civiles construidas, caminos y otros. También hay pozos perforados y por tanto aplica las restricciones y regulaciones de la Ley de Aguas y de retiros que establece la Ley Forestal, artículo 33 con respecto al Río Burío (10 metros en zona urbana, 15 metros en zona rural y 50 metros en terreno quebrado).
4. Las Fincas finca No 205858 y finca No231767, no presentan afectaciones ni limitaciones sobre aspectos ni hallazgos arqueológicos. El sitio arqueológico Puerta de Alcalá H-94PA se ubica distante a estos terrenos.
5. Basado en lo dispuesto en la Matriz de Criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico (SENARA. 28 de setiembre del 2006), la cual está vigente al 2022, adicional a lo establecido en el Estudio de hidrogeológico y Vulnerabilidad mediante el método DRASTIC para el Cantón de Belén, elaborado por SENARA, en el 2016, los terrenos de ambas fincas No.205858 y No.231767, **presentan una Vulnerabilidad Hidrogeológica Media**, como se muestra en la Imagen No.3. No obstante, a partir de estudios hidrogeológicos detallados, se puede ajustar el tipo de vulnerabilidad para usos de suelo conforme a lo que dicta el Plan Regulador del Cantón de Belén.
6. La ubicación de ambos terrenos de las fincas No.205858 y No.231767 se encuentran en su totalidad en la zona definida por el Plan Regulador del Cantón de Belén, **como Zona Residencial de Baja Densidad**, cuyos usos permitidos según el Plan Regulador son residencial, hoteles, áreas de recreo y otros usos.
7. Los certificados de uso de suelo evaluados No.231767 y No.205858: certificado No.4354-2010 del 28 de octubre de 2010, 2408-2015 del 8 de junio del 2015, 2409-2015 del 8 de junio de 2015, 4851-2019 del 16 de enero del 2019), en este documento, para la finca No.205858 y No.231767, no fueron otorgados conforme con lo establecido por el Plan Regulador del Cantón de Belén, que corresponde a la aplicación del Artículo 6 que establece para estos terrenos un uso clasificado como Zona Residencial De Baja Densidad (ZRBD), incumplimiento de esta manera con dicha normativa por parte de la Administración. El Artículo 6, del Plan Regulador, establece:

“Zona Residencial de Baja Densidad: Esta zona corresponde a sectores ya definidos por su desarrollo actual, como Residencial Cariari, cuya densidad es baja: además otras zonas como las aledañas a las áreas de protección de manantiales (Ojo de Agua, San Antonio, La Gruta, Los Sánchez y Puente Mulas), incluye además terrenos actualmente utilizados en la agricultura, a fin de reducir la posibilidad de contaminación de acuíferos por cercanía de tanques sépticos.

1. Usos permitidos

a. Residencial.

b. Hoteles y áreas de recreo, en lotes con un área mayor a 1.0 hectárea, con una cobertura no mayor al 50% y frente a calles principales.

c. Otros usos compatibles con el residencial, solo se permitirán en sitios previamente definidos en los proyectos de urbanización frente a calles primarias de 18,00 metros de derecho de vía o carretera nacional.”

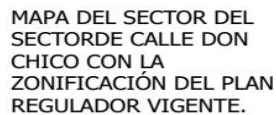
8. En el 2016, el SENARA elabora el Estudio hidrogeológico y de Vulnerabilidad Hidrogeológica mediante el Método DRASTIC para el Cantón de Belén. Uno de sus resultados es un mapa que sitúa los niveles de vulnerabilidad de los terrenos del Cantón de Belén, donde se ubica la finca No.205858 y No.231767 en las coordenadas 219 Norte y 517.5, en el cual el riesgo de vulnerabilidad es media para éstas.
9. El interés particular es un uso mixto comercial residencial, siendo establecido en el Plan Regulador del Cantón de Belén para uso de suelo residencial restringido, como es Zona Residencial de Baja Densidad.

- **Mapa de afectaciones del sector calle chico con la zonificación del Plan Regulador del Cantón de Belén**

Como se mencionó anteriormente, el mapa de afectaciones es para uso a nivel administrativo de los centros de trabajo principalmente por parte de la Unidad de Desarrollo Urbano, el Comité Técnico Administrativo, y la Unidad Ambiental, entre otros, que tienen relación con el tema de interés, y para orientación a los administrados con relación a aspectos que deben considerar para la tramitología de posteriores solicitudes como es Licencias de Construcción; pero no sustituye los pronunciamientos oficiales de los entes rectores cada uno en su materia.

La Unidad de Topografía en coordinación con la Dirección Técnica Operativa, a solicitud de esta Unidad de Fiscalización, elabora el mapa de afectaciones y restricciones donde se ubica específicamente la finca No.205858 y No.231767, para demostrar aspectos relevantes sobre afectaciones según lo establecido por los entes rectores en la materia, como el estudio de SENARA de 1995, lo establecido por el Plan Regulador del Cantón de Belén, vigente desde 1997:

Imagen No.3



MUNICIPALIDAD DE BELEN
AREA TECNICA OPERATIVA
UNIDAD DE TOPOGRAFIA

UNIDADES EN METROS

Current Time: 22/6/2022 11:49

0 50 100 200

Meters

Como se observa en la imagen anterior, la finca No.205858 tiene la restricción del cauce del Río Burío por aplicación de la Ley Forestal Artículo 33 y un pozo que aplica el Decreto Ejecutivo 35.882-MINAET.

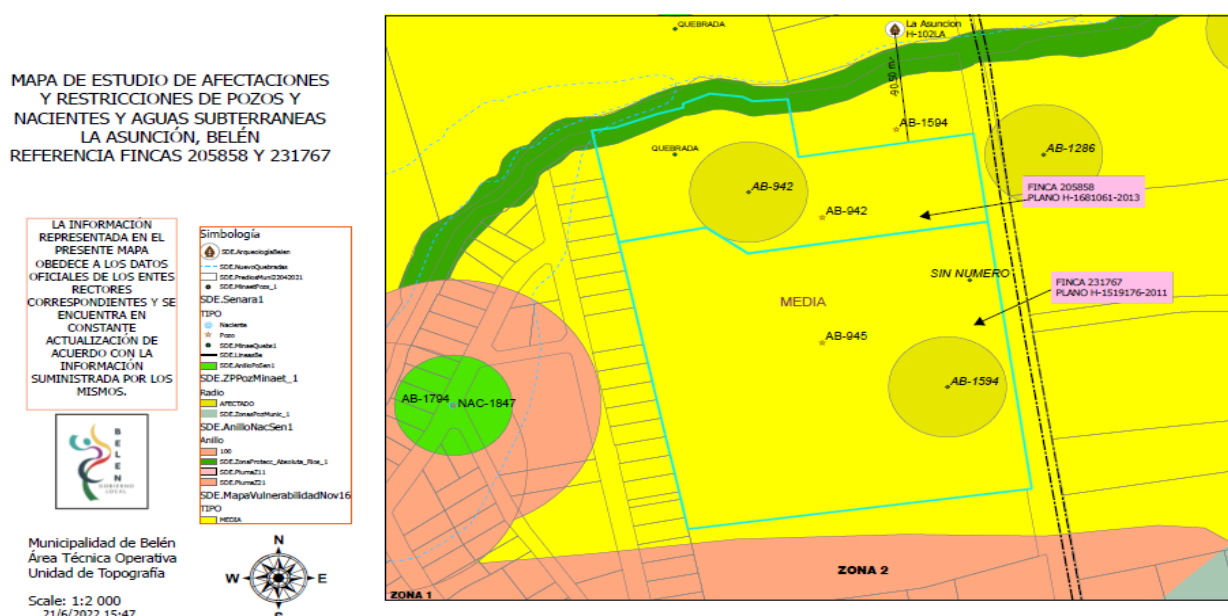
Se declaran áreas de protección las siguientes:

- a) Las áreas que bordean nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.
- b) Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.
- c) Una zona de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.
- d) Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos en el reglamento de esta ley.”

- Mapa de afectaciones y restricciones de pozos nacientes y aguas subterráneas de las Finca No.205858 y No.231767

En la siguiente imagen se observa que en ambas propiedades hay pozos y aplica la normativa vigente y trámites de ajustes ante la Dirección de Aguas para efecto de llevar a cabo desarrollo de proyectos en este terreno.

Imagen No.4
Mapa de afectaciones y restricciones de pozos nacientes y aguas subterráneas



Fuente: Proporcionado por la Unidad de Topografía, Área Técnica Operativa.

Para la finca No.205858 y No.231767, restricciones de carácter de **nacientes o manantiales no le aplica y tampoco las tomas de agua captadas para consumo humano**, que afecten el uso del suelo de estos terrenos. Aplica para ambas fincas el hecho de que se encuentra en zonas con vulnerabilidad media en cuanto a riesgo de contaminación de acuíferos.

Por tanto, según lo establecido en dicha Matriz de Criterios de Uso del suelo según la vulnerabilidad del SENARA, 2006, corresponde para desarrollos urbanísticos condominales y hospedajes, las restricciones que así corresponden. A continuación, se describe la aplicación de la Matriz, para las fincas en estudio.

Imagen No.5

 MATRIZ DE CRITERIOS DE USO DEL SUELO SEGUN LA VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS PARA LA PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO		
ACTIVO PRODUCTIVO	JUSTIFICANTE	VULNERABILIDAD DEL ACUÍFERO Y DE FUENTES DE ABASTECIMIENTO PÚBLICO
Desarrollo urbanístico		MEDIA
Vivienda unifamiliar (sin alcantarillado)	La falta de alcantarillado puede generar un problema de contaminación por nitratos y coliformes por tanques sépticos. Por otro lado, la impermeabilización del suelo por el área de construcción es un factor a considerar. La regulación se define en función de la eliminación de efluentes y el área de impermeabilización a partir de la densidad de población.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 75 hab/ha o lotes de 650 metros cuadrados. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 30%.
Sistemas urbanísticos y condominales sin alcantarillado y sin planta de tratamiento	La falta de alcantarillado puede generar un problema de contaminación por nitratos y coliformes por tanques sépticos. De igual manera, la impermeabilización del suelo por el área de construcción es un factor a considerar. La regulación se define en función de la eliminación de efluentes y el área de impermeabilización a partir de la densidad de población.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 75 hab/ha o lotes de 650 metros cuadrados. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 30%. En todos los casos, la SETENA solicitará el estudio hidrogeológico detallado, vulnerabilidad y riesgo y análisis de SENARA.
Sistemas urbanísticos y condominales con alcantarillado y planta tratamiento	La impermeabilización del suelo provocará la disminución de la recarga. La regulación en este caso se define en función de la densidad de población.	Se puede permitir con densidades inferiores a 150 hab/ha o lotes de 330 metros cuadrados. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 30%.
Hoteles y similares para hospedaje.	La regulación en este caso se define en función del tamaño de las propiedades y del área de construcción o de impermeabilización como elemento que influye en la recarga del acuífero. En todos los casos, la SETENA solicitará el estudio hidrogeológico detallado, vulnerabilidad y riesgo con análisis por SENARA.	Se puede permitir sujeto a manejo de efluentes con planta de tratamiento. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 30%. El número de habitaciones no debe exceder una carga equivalente a 150 personas por hectárea.

Fuente. Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico. SENARA noviembre 2006.

El sitio arqueológico registrado cercano, ubicado al otro lado del Río Burío, a 90.5 metros de distancia y que aplica la normativa vigente (Ley de Patrimonio Nacional Arqueológico del 28 de diciembre de 1981 No.6703).

De acuerdo con lo indicado anteriormente, para los cuatro certificados de uso de suelo en análisis otorgados por parte de la Administración de la Municipalidad de Belén para las fincas de las finca No.205858 y No.231767, propiedad de la Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania, no fueron otorgados conforme con lo establecido en el Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6 que establece para estos terrenos un uso clasificado como Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD); ya que **muestran diferencias de uso según el Plan Regulador vigente**, y que por consiguiente, está alineado con el proceso de lesividad, el cual es un tema jurídico que corresponde al marco normativo aplicable.

2. Pleasure Island, S.A.

La finca No.154664, según plano catastro No.4-0134668-1993-A propiedad de Pleasure Island, S.A., se encuentra ubicada en el distrito de la Asunción del Cantón de Belén. Cuenta con un área de 1ha.2097.09 m².

Imagen No.6
Finca No.154664



Fuente: Tomada en visita de inspección del 11 de febrero de 2022.

Esta propiedad limita al:

- ✓ Norte: calle pública, con frente de 36.82 metros
- ✓ Sur: propiedad Daniel González Alfaro.
- ✓ Este: propiedad de José Zamora Madrigal (anteriormente Acuamanía).
- ✓ Oeste: calle privada, servidumbre de uso en medio de propiedad Daniel González Alfaro.

- **Visita a la propiedad:**

El 11 de febrero de 2022, se realiza inspección de campo al terreno H-134668-1993, ubicado en la Asunción de Belén, Provincia de Heredia y se observó lo siguiente:

Cuadro No.3
Caracterización del terreno

Área o Unidad	Descripción
Oficinas consultadas	La Auditoría Interna y el Área Técnica Operativa de la Municipalidad de Belén. No hubo presencia de ningún representante por parte del propietario del terreno.
Registro Nacional	Propietario Pleasure Island, S.A. Cédula J. 3-101-316507 Plano catastro H-134668-1993, Finca 4-154664.
Ubicación	Situado en el Distrito de La Asunción, Cantón Belén, Heredia.
Extensión del terreno	Área de 1 ha 2094,09 (12.094 m ²) con un frente de 36,8 metros, fondo de 35,4 m, y largo de 330 metros.
Topografía	Terreno plano con leve pendiente hacia el sector sur de la propiedad, cubierto de zacate y con pasto al fondo del terreno. Hay rocas expuestas de mediano tamaño en sector Este. En algunos sectores parece que hay un relleno.
Estado actual	Hay una casa de madera antigua en el centro de la propiedad. No hay obras nuevas construidas tampoco hay cercas nuevas de linderos
Colindancias	El terreno de la finca No.154664 limita al Norte con calle pública Ruta 111, al Sur con terreno baldío, Oeste con servidumbre; y al Este con edificaciones y oficinas en operación. También se observan en terreno piscinas sin uso, ya que hubo antes un lugar de recreo llamado Parque Acuático Acuamanía.
Localización finca No.154664	Hoja Abra 1: 50.000. 218 .000 Norte y 517.950 Lambert Norte
Ubicación del terreno según Plan Regulador de la Municipalidad Belén. Alcance 4 Gaceta 19 del año 1997.	La finca No.154664 se ubica Zona de Categoría Industrial con las restricciones que ya están establecidas en el Plan Regulador del Cantón de Belén. También en el terreno convergen dos tipos zonas de uso, por tanto, aplica la normativa establecida del Plan Regulador cuando hay dos tipos de zonas en un mismo terreno. En la zona de influencia a este terreno operan planteles industriales de diferentes tipos.
Ubicación de terreno según Mapa de Vulnerabilidad Método DRASTIC del Cantón de Belén. Estudio Hidrogeológico y de vulnerabilidad. SENARA. Octubre 2016.	Estudio que fue elaborado por el SENARA a solicitud de la Municipalidad de Belén en el año 2016. Uno de los resultados fue un mapa titulado “Mapa de vulnerabilidad a la contaminación del Cantón de Belén” que se incluye en anexos. Para el caso de interés Finca No.154664 se ubica en el punto donde se clasifica el terreno con Vulnerabilidad Media al acuífero. En este caso

Área o Unidad	Descripción
	aplica la ubicación en el Mapa de Vulnerabilidad a la Contaminación del Cantón De Belén como de Categoría Media. Por consiguiente, se aplica la clasificación por tipo de desarrollo o uso potencial, para una Vulnerabilidad Media. Ver sección de anexos los mapas indicados.
Ubicación terreno Finca No.154664, basado en Criterio Técnico. Oficio UGH 327- 2015. SENARA DEL 24 set 2015.	El terreno se ubica bajo la categoría de vulnerabilidad baja (color verde). Se ha categorizado bajo una condición de baja vulnerabilidad, fundamentado en estudios de hidrogeología y riesgos de contaminación de acuífero elaborado por especialistas en hidrología, por parte del SENARA. Se exceptúa el extremo sur de la propiedad, que ha sido definida como extrema vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y que coincide como zona de protección de nacientes en ese extremo. En este caso aplica lo dispuesto en el Plan Regulador del Cantón de Belén en su Artículo 2, Párrafo 3, cuando hay coincidencia de dos tipos de zonas en un mismo terreno. <i>“Las zonas anteriormente citadas están definidas en el Plano de Zonificación. Cuando un lote o finca quede dividido por un límite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellas podrán extenderse a parte del lote o finca, hasta una distancia máxima de 100,00 metros de dicho límite.</i> <i>En estos casos se deberán establecer las precauciones que impidan que se presenten conflictos de uso, utilizando áreas verdes en las zonas limítrofes vivienda-industria, debiendo las urbanizaciones ubicar en esa zona las áreas públicas; siempre que se cumplan con las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.”</i>

Fuente: Elaboración propia, con información obtenida de los expedientes administrativos.

- **Certificado de uso de suelo:**

Los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite la conformidad o no del uso a los requerimientos de la zonificación, según el uso que se le plane dar a la tierra o terreno, en cumplimiento de lo establecido en el Procedimiento de Uso de Suelo y Alineamiento de la Municipalidad de Belén define el Certificado de uso de suelo.

Además, el **Voto No.120-2019 del Tribunal Contencioso Administrativo**. Sección Tercera, Anexo A del II Circuito Judicial de San José. Goicoechea, a las once horas cuarenta minutos del veintisiete de febrero de dos mil diecinueve, establece:

“Por ello, es relevante que, al emitir un certificado de uso de suelo condicionado o no conforme, se haga un estudio técnico que se limite a revisar únicamente la regulación de zonificación que afecta cada finca, dado que en todos los casos se generan efectos sobre el ejercicio del derecho de propiedad del administrado. Es por ello que esta Cámara ha venido sosteniendo desde hace varios años, que no se deben confundir las limitaciones de zonificación contenidas en Planes Reguladores, con exigencias constructivas de orden público, pues desnaturaliza el certificado de uso de suelo al introducirle aspectos no peticionados por el administrado.”

De ahí que, el certificado de uso de suelo es un requerimiento necesario para los trámites municipales de construcción o para conocer el uso que puede dársele a la propiedad siguiendo la normativa vigente.

Cabe resaltar la zona industrial, según el artículo 7 de ese Plan Regulador, así:

“ARTICULO 7 ZONA INDUSTRIAL (ZI)

Esta zona corresponde a la que actualmente se encuentra en proceso de desarrollo y consolidación, pero por estar cercana a algunos sectores urbanos, solo se permitirán usos cuyo proceso no produzca molestias y contaminación alguna al medio ambiente y principalmente a los mantos acuíferos cercanos. (...)

(...) 2. Usos permitidos

*Por las características de esta zona, de conformidad con el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana y el Artículo 4º del Reglamento sobre Higiene Industrial se permitirá únicamente industrias que clasifiquen como **inofensivas** y que correspondan al listado de Industrias Tipo Uno (I-1). Esta condición se establece por estar relativamente próximas a núcleos urbanos, donde solo se admiten procesos con poco riesgo de molestias y que no ofrezcan potencial riesgo de contaminación.*

En lotes ya consolidados cuyo catastro haya sido efectuado con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Zonas Industriales del Gran Área Metropolitana se permitirá la vivienda, siempre que los propietarios acepten las posibles molestias del entorno industrial.

*Se excluyen de los usos descritos en la lista del Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana la **Venta y almacenamiento de fertilizantes**, y en el caso de **Silos y Almacenamiento de venta al por mayor no se permiten para productos inflamables, explosivos o tóxicos**. Ver Anexo: Lista de Industrias Tipo Uno (I-1).*

3. Usos Condicionales

*Se podrá permitir el uso de los terrenos y edificios para cualquier tipo de actividad que tenga características y efectos similares a los de los usos indicados en el **Anexo “Lista de Industrias Tipo Uno (I-1)”** y que no produzcan ruidos, vibraciones, gases, olores, desechos eliminables por agua y peligro de fuego o explosión, en mayor grado del que normalmente generarían los de citada lista.*

Otros usos tales como comerciales, institucionales, o cualquier otro que no sea industrial, quedará sujeto a estudio del Concejo Municipal, según su compatibilidad con la ZONA INDUSTRIAL, siempre que se ubiquen en la periferia de ésta, no exista conflicto manifiesto con el uso predominante y cuente con el respectivo visto bueno de la Dirección de Urbanismo del INVU y los Departamentos correspondientes del Ministerio de Salud.

4 Requisitos

4.1 Área mínima: no será menor de 700,00 metros cuadrados.

4.2 Frente mínimo: no será menor de 20,00 metros.

4.3 Retiros: frontal no será menor de 10,00 metros, laterales y posterior no será menor de 3,00 metros. La zona de retiro frontal en la Zona Industrial deberá ser áreas verdes arborizadas.

4.4 Altura máxima: no tendrán limitación siempre y cuando por cada metro adicional a 6,00 metros de fachada se aumente en un metro el retiro lateral y posterior, a excepción de la zona afectada por el Aeropuerto, regulada por Aviación Civil.

4.5 Cobertura máxima: no excederá del 60% del área del lote. Las zonas de jardines o verdes, no serán menores al 20% y se deberán arborizar.

4.6 Las industrias establecidas en Belén fuera de la Zona Industrial, que sean definidas como no conformes, no podrán aumentar el área de construcción en aquellas áreas definidas para

producción; solo se permitirán ampliaciones regulas por el Ministerio de Salud para mejorar las condiciones de los trabajadores.” (Lo subrayado no es del original).

En cuanto a los certificados de usos de suelos otorgados por parte de la Municipalidad entre el 2015 y 2021, la administración municipal emitió 14 certificados de uso de suelos para dicha finca, de los cuales 12 se han aprobado y 2 parcialmente. A continuación, se detalla los 4 certificados de uso de suelos anteriores al acuerdo del Concejo No.33-2020, artículo 20 del 23 de junio de 2020, y 4 certificados posteriores a esa fecha:

Cuadro No.4
Certificado de Uso del Suelo H-134668-1993

No. / Fecha	Solicitud hecha por el interesado	Uso otorgado / Dictamen de Municipalidad de Belén	Comentario en el Certificado de uso de suelo
0118-2019 del 15 de marzo de 2019	Ofibodegas, minibodegas, almacén fiscal	Aprobado.	
0119-2019 del 15 de marzo de 2019	Oficinas y/o locales comerciales	Uso condicional.	
0120-2019 del 15 de marzo de 2019	1. Vivienda, condominio. 2. Condominio únicamente industrial	1. Rechazado. 2. Aprobado.	Para vivienda no procede por ser zona industrial.
1085-2019 del 19 de marzo de 2019	Usos permitidos en el área. Zona industrial	Aprobado 7256 m ² . Para industrias tipo A debe hacer estudios hidrogeológicos detallados. Uso de Planta de tratamiento de aguas residuales y retención de pluviales.	
0016-2020 del 07 de enero de 2020	1. Rent a car. 2. Estacionamiento (garajes de servicio público). 3. Lavacar.	1. Rechazado. 2. Aprobado. Uso condicional. 3. Rechazado.	Según punto 3) del artículo 7 del Plan Regulador del Cantón de Belén.

No. / Fecha	Solicitud hecha por el interesado	Uso otorgado / Dictamen de Municipalidad de Belén	Comentario en el Certificado de uso de suelo
1271-2020 del 13 de abril de 2020	1. Rent a car. 2. Estacionamiento (garajes de servicio público). 3. Lavacar.	1. Aprobado. 2. Aprobado. 3. Aprobado.	Según punto 3) del artículo 7 del Plan Regulador del Cantón de Belén, los usos solicitados de Rent a car, Estacionamiento (garajes de servicio público) y Lavacar, se autorizan por considerarse actividades similares a los usos indicados en la lista de industrias Tipo Uno (1-1) de la Zona Industrial (ZI), toda vez que no representan actividades contaminantes, peligrosas y/o e insalubres, sin provocar molestias en mayor grado del que normalmente generan las actividades descritas en la lista citada.
3232-2020 del 11 de setiembre de 2020 (*)	Mini bodegas (en contenedor), Venta de autos usados y Venta de repuestos automotrices.	Aprobado.	Considerando que se ajustan y/o mantienen similitud con la lista de actividades Industriales Tipo (1-1) y/o Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), al considerarse establecimientos inofensivos y aptos para confinar todas las molestias dentro de la propiedad, tal como dispone los artículos 7.2. y 7.3 del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador del Cantón de Belén. De igual forma, existe análisis anteriores realizados por la Administración Municipal mediante los oficios DTO-OF-001-2019 y DJ-006-2019 del 10/01/2019, Resolución AMB-R-02-2020 del 02/02/2020, CTA-003-2020 del 25/02/2020 y acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, Referencia 2519-2020, Sesión Ordinaria 25-2020 del 12/05/2020.
3233-2020 del 11 de	Mini bodegas (en contenedor), Venta de autos usados y Venta	Aprobado.	Unidad Desarrollo Urbano emitidos Resolución AM-R-050- 2020.

No. / Fecha	Solicitud hecha por el interesado	Uso otorgado / Dictamen de Municipalidad de Belén	Comentario en el Certificado de uso de suelo
setiembre de 2020 (*)	de repuestos automotrices.		
4098-2020 del 10 de diciembre de 2020 (*)	Mini bodegas (en contenedor), Venta de autos usados y Venta de repuestos automotrices.	Aprobado.	Resolución de certificado de uso de suelo.
4101-2020 del 11 de diciembre de 2020 (*)	Mini bodegas (en contenedor), Venta de autos usados y Venta de repuestos automotrices.	Aprobado.	Resolución de certificado de uso de suelo.

Fuente: Elaboración propia. Tomado de los Certificados de usos de suelo proporcionado por la Unidad de Desarrollo Urbano.

(*) Valoración de Lesividad según criterio asesor legal externo.

- **Análisis técnico aplicado a la finca No.154664:**

A continuación, se presenta el análisis técnico realizado por la Ing. Zamora Cruz, profesional experta en la materia como apoyo a esta Unidad de Fiscalización, basado en lo dispuesto en la Norma Internacional de Auditoría 620 "Utilización del trabajo de un experto del auditor) y las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público.

Fundamentado en el criterio profesional experto y en los estudios realizados por profesionales en la materia externos por el propietario del terreno y también por criterios técnicos indicados en oficios formales de instancias estatales (SENARA, Dirección de Investigación y Gestión Hídrica (DIGH) y la Dirección de Aguas), como entes encargados para dicha temática, se anota lo siguiente:

- Se cuenta con un estudio de carácter hidrogeológico realizado por el Geólogo Roberto Protti, contratado por el propietario, Pleasure Island S.A., el cual fue presentado para la valoración respectiva ante el SENARA (Servicio Nacional de Riego y Avenamiento), entidad oficial en materia de aguas subterráneas, cuyos resultados, es de interés que sean aplicados, de acuerdo con el marco normativo aplicable.

- Se dispone de basta información de carácter técnico, generada por el Área Técnica Operativa y por la Dirección Jurídica, que se ha generado en las instancias internas de la administración municipal, con criterios de tipo técnico-legal. Se han otorgado usos de suelo, en fincas cercanas, según se indica en el oficio MDU-0007-2022 del 25 de enero de 2022 de la Unidad Desarrollo Urbano, para bodegas, actividades comerciales y viviendas, siendo la más directamente colindante a la Finca 4-154664.

En el marco legal vigente es relevante anotar lo siguiente:

- a. El Reglamento del Plan Regulador del Cantón de Belén, establece en el artículo 10, lo referente a zonas de protección lo que se detalla:

“ZONAS DE PROTECCION (ZP) Propósito Las Zonas de Protección son áreas no urbanizables o construibles que deben ser protegidas del uso urbano, tanto por el posible peligro que significa para las personas, como para las construcciones por la inestabilidad del terreno, así como la protección de la contaminación de aguas subterráneas. Incluyen las riberas de las quebradas y los ríos, pozos y manantiales con sus respectivas zonas de protección.”

- b. La Ley Forestal No.7575, artículo 33, inciso d) dice: “las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecido en el reglamento de esta Ley”; la Ley No.6877 de Creación del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA) Artículo 1-. Créase el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, es el órgano creado para responder sobre el tema de áreas de recarga y acuíferos, lo cual es relevante considerando que son ellos quienes emitieron diferentes criterios técnicos en relación con la finca ya citada.

Es entonces que el SENARA emite el **Oficio UGH-362-15** del 3 de noviembre del 2015, en el cual define para la finca No.154664, la zona de captura de la Naciente La Gruta y determina una zona de protección ajustada a la rotación de 20° en ambas direcciones perpendicular a la línea de flujo, donde hay una distancia de 127 metros aguas arriba y un ancho máximo de 126 metros; siendo que, la ubicación de la finca No.154664 está fuera de esta área de protección, a 127 metros de distancia, y por tanto, también se encuentra fuera del AREA DE RECARGA del manantial La Gruta, lo cual no se tiene evidencia de exposición del riesgo de contaminación para el acuífero de La Gruta.

Respecto a los Órganos competentes que indica la Ley Forestal, artículo No.33, inciso d, corresponde al SENARA brindar criterios sobre las áreas de recarga de acuíferos y manantiales, y entonces, se aplican los criterios técnicos, que establece en el Oficio UGH-362-15-SENARA del 03 de noviembre del 2015, en el cual define el Área de Recarga y la zona de captura de la Naciente La Gruta. De esta forma queda fuera de afectación, el terreno del plano catastro.

- c. Hay una disminución del caudal de producción de agua la Naciente La Gruta basado en estudios realizados en el año 2015 (Oficio UGH-362-15-SENARA del 3 de noviembre del 2015 de la Dirección de Investigación y gestión hídrica del SENARA. Asunto Zona de captura de Naciente La Gruta. Criterio SENARA dirigido al Director del Área Técnica Operativa de la Municipalidad de Belén), estudio que incluye terrenos aguas arriba de esta naciente, y que, por tanto, se modifica la zona de protección de la Naciente La Gruta.

Considerando que SENARA brinda por escrito su criterio técnico sobre la finca No.154664 para el plano catastro H-134668-1993, en el cual se toma como de acatamiento obligatorio dado que es el ente recto en la materia a nivel nacional, según normativa vigente y es la entidad competente de acuerdo con la Ley de Creación del Servicio Nacional de Aguas Riego y Avenamiento (SENARA), No.6877, artículo No.1, inciso h y ch, **por lo que es de aplicación** lo señalado en el Oficio UGH-362-2015 del SENARA del 03 de noviembre 2015, que indica:

“La naciente la Gruta, corresponde a un afloramiento del acuífero Barva, conformado por material de lavas fracturadas y brechosas; este acuífero se presenta en la zona de Belén entre 10 y 20 m de profundidad y cubierto por tobas de la Formación Carbonal.”

El caudal medido el 24 enero del 2014 fue de 252 m³ / día, a partir del cual se realizaron los cálculos de la zona de captura dando como resultado, que la zona de protección ajustada a la rotación de 20 grados en ambas direcciones perpendicular a la línea de flujo, tiene una distancia de 127 metros aguas arriba y con un ancho de 126 metros.” (Lo subrayado no es del original).

Por consiguiente, se ha disminuido la zona de protección de la naciente y deja su efecto directo hacia el terreno en análisis que trata de la finca del plano catastro H- 134668-1993.

En este mismo Oficio UGH-362-15-SENARA del 03 de noviembre del 2015 (el cual incluye figura del mapa, con el tubo de flujo para la naciente La Gruta), concluye que: “Por lo anterior, el SENARA le indica del cambio en la zona de protección de la naciente La Gruta, para que proceda según corresponde”.

Esto significa que dicha finca **no está afectada por la zona de protección** y de recarga acuífera referida a la Naciente La Gruta, y por consiguiente no procede aplicar restricciones o afectaciones de uso, según criterio emitido por SENARA, el cual debe ser de aplicación por parte de la municipalidad al ser el ente rector en la materia por disposición legal.

- d. La Unidad de Topografía del Área Técnica Operativa de la Municipalidad de Belén, en Oficio DTO-076-2022 del 18 de mayo de 2022, proporcionó imágenes y mapas que incluyen la ubicación de pozos,

nacientes, zonas de protección de nacientes, sitios arqueológicos, entre otros aspectos, de lo que se puede concluir en referencia a la finca No.154664:

- Los pozos cercanos a la finca No.154664 están ubicados en un rango entre 112 y 289 metros de distancia, por consiguiente, esta propiedad no está afectada en cuanto distanciamientos a guardar por la existencia de pozos de agua.
 - Hay dos nacientes que interceptan la finca No.154664 a una distancia de 15 metros aproximadamente, por lo tanto, en ese sector que está al sur de esta finca no es permitido llevar a cabo ninguna obra, actividad o proyecto por estar en zona de protección, como establece la Ley Forestal No.7575, artículo No.33.
 - La finca No.154664 se ubica a un radio de 134 metros de distancia, (basado en estudios de topografía de la Municipalidad de Belén DTO-065-2022 del 26 de abril de 2022) la naciente llamada La Gruta, la cual no es de captación de consumo humano, por tanto, cumple con la normativa del artículo 33 de la Ley Forestal que establece un radio a la redonda de 100 metros.
 - Existe otra naciente ubicada a 250 metros y otra a 269 metros de distancia del punto centroide identificado en la finca No.154664, por consiguiente, no tiene afectaciones este terreno respecto a márgenes de afectaciones según legislación de aguas y Ley Forestal vigente.
- e. La Finca No.154664 está fuera de la zona de protección de la naciente permanente La Gruta que establece la Ley Forestal No.7575, artículo No.33, inciso a, ya que se encuentra a más de un radio 127 metros de distancia de la naciente La Gruta, en cuanto al área de terreno que correspondería a la superficie máxima de ocupación del suelo (área efectiva 7.256,45 m²) del 60% que según el artículo 7, Zona Industrial del Plan Regulador del Cantón de Belén.
- f. En cuanto al área del 40% del terreno de la finca No.154664 en el sector sur, hay limitación y restricción por zona de protección de nacientes al aplicar la Ley Forestal, artículo 33. El área para restringirse estaría incluida en el 20% de uso en zona por arborizar basado en Plan Regulador. Se calcula desde la línea del fondo del terreno unos 15 metros, a definir por topografía.
- g. Para la finca No.154664 se recomienda para la zona del 20%, en aplicación al artículo 7 del Plan Regulador del Cantón de Belén, la siembra de especies arbóreas de bajo porte y especies arbustivas nativas locales para afecto de repoblar este sector importante para protección del acuífero Barva y nacientes aguas abajo.
- h. La finca No.154664 está fuera de la zona de protección del área de recarga y del acuífero del manantial La Gruta, según lo dispuesto en el Oficio UGH-362-15 del 03 de noviembre del 2015, criterio fundamentado en el documento elaborado en el 2014, "Estudio hidrogeológico para revisión de zona

de protección de pozos, manantiales y del mapa de vulnerabilidad a la contaminación acuífera de la finca No.82013, plano catastro 4-7691-1970 (antiguo centro de Acuamanía).

- i. El Oficio **UGH-362-15-SENARA** del 3 de noviembre de 2015, establece que luego de medirse el caudal de la naciente La Gruta se realizan los cálculos, y resulta que la zona de protección es ajustada a la rotación de 20° perpendicular a la línea de flujo de la naciente, y que hay una distancia de 127 metros aguas arriba con un ancho máximo de 12 metros. Por consiguiente, el terreno de la finca No.154664 está fuera de la zona de protección del área de recarga del manantial La Gruta. Se cumple de esta forma con el artículo 33, inciso d, de la Ley Forestal, referido a que estos límites son determinados por los órganos competentes, y SENARA es el órgano competente oficial que corresponde para aguas subterráneas.
- j. La finca No.154664 no presenta afectaciones ni limitaciones sobre aspectos arqueológicos. El sitio arqueológico Puerta de Alcalá H-94PA se ubica a 68 metros de distancia de esta finca.
- k. No hay afectaciones potenciales de riesgo de contaminación por vulnerabilidad al recurso hídrico al acuífero, en la finca No.154664, por la aplicación de usos potenciales establecidos en la Zona Industrial como se establece por la ubicación del terreno por aplicación del artículo 7 del Plan Regulador del Cantón de Belén, y en específico para uso de bodegas, comercial, otros y hotelería como lo define la Lista de Usos Anexo I-1.
- l. Además, para efecto de cumplir con el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la GAM y el Artículo 4° del Reglamento de Higiene Industrial se permite y restringe, solo industrias que clasifiquen como inofensivas y que correspondan al listado de Industrias tipo Uno (I-1). En cuanto a usos indicados en lista Tipo Uno, que conlleven potencial riesgo de contaminación se aplicaría estudios hidrogeológicos detallados y con el criterio técnico del SENARA para su construcción y operación.
- m. Según el Estudio Hidrogeológico Detallado, elaborado por GEOTEST del 2014, por el Geólogo Roberto Protti, el terreno se ubica en una vulnerabilidad Baja, y por consiguiente, con la aplicación de la Matriz de Criterios de Uso de Suelo según Vulnerabilidad, corresponde para usos de suelos por actividades.
- n. Por lo anterior, para los certificados de usos de suelo de interés del propietario de la finca No.154664 para bodegas, comercial, hotel y otros, se aplicaría lo indicado en la Matriz de Criterios de uso del suelo de SENARA, para VULNERABILIDAD BAJA, aplicándose de la siguiente manera:
 - Esta matriz aplica la clasificación de comercios, industrias y servicios. Aplica la Clasificación Industrial Internacional Uniforme Todas Actividades Económicas (CIIU).
 - Esta matriz anota que, en todos los casos considerados en la tabla, se debe cumplir con el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental por Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA).

- También debe cumplir con todos los permisos de entes relacionados en las disponibilidades que corresponden; y cumplir con el reglamento de vertidos y con el Ministerio de Salud según corresponda.
- o. Fundamentado en los puntos antes citados, donde se evidencia que no hay restricciones de carácter ambiental en el terreno con Plano catastro 4-134668-1993, finca No.154664, se puede otorgar un Certificado de Uso de Suelo, tal y como lo establece el Plan Regulador del Cantón de Belén, en su artículo 7, Zona Industrial, punto 4 en todas sus partes, con las restricciones en la parte sur de la propiedad colindante con la zona de protección de nacientes aguas abajo.
- p. Los usos condicionales aplican según lo apuntado por el Plan Regulador del Cantón de Belén, con la normativa vigente del Ministerio de Salud y el INVU. Otros usos serían excluidos según la lista de industrias Tipo Uno (I1) Sección Anexo, página 16 de La Gaceta 19 de dicho plan.
- q. La ubicación de la naciente denominada La Gruta se encuentra a más de 100 metros del radio de protección que establece la **Ley Forestal, artículo 33**, por lo que no aplica restricción alguna respecto al uso del suelo de este terreno en dicho sentido. Tampoco tiene restricción alguna por aplicación de la Ley de Aguas No.276, artículo 31:

“Artículo 31.- Se declaran como reserva de dominio a favor de la Nación:

a) Las tierras que circunden los sitios de captación o tomas surtidoras de agua potable, en un perímetro no menor de doscientos metros de radio;

b) La zona forestal que protege o debe proteger el conjunto de terrenos en que se produce la infiltración de aguas potables, así como el de los que dan asiento a cuencas hidrográficas y márgenes de depósito, fuentes surtidoras o curso permanente de las mismas aguas.”

Esta finca no está captada para uso y consumo humano, por lo que no aplica restricción alguna a este terreno, en la zona de protección de la naciente.

- r. El análisis del tubo de flujo dice que la propiedad está a 126 metros de distancia y el terreno no se ubica en la zona de captura establecida a 20° de rotación en dos sentidos y no alcanza la propiedad finca No.154664.
- s. Los estudios hidrogeológicos indican que (pág. 33 oficio DTO-OF-001-2019 y DJ-006-2019 del 10 de enero de 2019), se demuestra con estudios hechos de tiempo de tránsito de contaminantes que se cumple con la norma, por tanto, no hay riesgo de contaminación de acuíferos presentes. El SENARA en calidad de ente rector en materia de aguas subterráneas, definió los límites de la zona de protección de la zona de captura de la naciente La Gruta y no afecta la finca No.154664 está fuera del rango.

t. En el Oficio **UGH-327-15** del 24 de setiembre del 2015, referido a la finca en estudio, que indica:

“El terreno plano H-134668-1993 se ubica en zona de vulnerabilidad baja, y que por lo tanto en este plano pueden llevarse a cabo edificaciones mixtas para comercio, ofibodegas, y hotel de baja densidad. Estos usos serán condicionados al tratamiento de efluentes, tratamiento de impermeabilización de áreas de almacenamiento y manejo de aguas residuales especiales.”

u. Además, el Oficio **UGH-210-15** del 10 de junio del 2015 de SENARA, indica como recomendación:

“El sitio se cataloga como de baja vulnerabilidad desde el inicio de la propiedad hasta la curva de nivel 955 m”, en la página 1. Luego en la página 11, punto 7, se anota “Desde el punto de vulnerabilidad hidrogeológica, la propiedad se cataloga como de baja vulnerabilidad desde el inicio de la propiedad, hasta la parte sur, correspondiente a la zona donde el acuífero se encuentra por tobas (cercano a la curva de nivel 955 m) ...”

Por lo anterior y por la proximidad de las coordenadas de ubicación entre la finca de análisis, 218.000 N y 517.959 Este, con el terreno del plano catastro H-134668, que corresponde a 218.000 N y 517.950 E, Hoja Abra, Escala 1: 50.000, las recomendaciones y criterios técnicos de SENARA pueden utilizarse para efecto de demostrar el riesgo de contaminación de acuíferos, relacionado con futuros usos de la propiedad.

Es por esta razón, que para el plano catastro H-134668, SENARA emite el criterio técnico indicado en el Oficio **UGH-362-15** del 3 de noviembre del 2015, en que define una zona de protección ajustada a partir del tubo de flujo para la Naciente La Gruta, y basado en el oficio de **SENARA UGH-327-15** del 24 de setiembre del 2015, dictamen elaborado para la finca No.154664-000, del cual aplica a la fecha de este estudio, se indica en el Por Tanto, Punto 1, página 9, donde dice:

1. *“Con base en la valoración indicada anteriormente la propiedad con plano catastro H-134668-1993 se ubica en una zona de vulnerabilidad baja, no existen pozos o concesiones de agua dentro de ella y se encuentran a una distancia mayor a 100 m de los pozos existentes y no se ubica dentro del tubo de flujo de la naciente La Gruta.”*
2. *En la tabla 1 se presenta los pozos registrados en SENARA cercanos a las propiedades consultadas, el desarrollador debe contemplar en los diseños el retiro establecido por ley basado en la ubicación de los mismos en campo.*
3. *Se indica que en base al estudio presentado de la zona de protección para la naciente de la Gruta bajo el expediente 48-14, se determina que propiedad no se encuentra dentro de la zona de captura del manantial La Gruta.*

4. *La Matriz de Criterios de Uso de Suelos según Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso, elaborada por el SENARA, y aprobada por la Junta Directiva en sesión del 26 de septiembre de 2006, indica que, para actividades correspondientes a edificaciones mixtas destinadas a comercio, ofibodegas y hotel a desarrollarse en zonas de vulnerabilidad de baja:*
- *Se pueden permitir sujeto a tratamiento de efluentes y al almacenaje adecuado de sustancias peligrosas, con la impermeabilidad de las áreas de almacenamiento y de manipulación de las sustancias. Las actividades o industrias clasificadas como A deben realizar el estudio hidrológico detallado.*
5. *Por lo tanto el SENARA no presenta objeción a la ejecución del proyecto “construcciones mixtas destinado a comercio, ofibodegas, almacén fiscal o eventualmente un hotel”, en la propiedad con plano catastros H-134668-1993 mientras este se lleve a cabo bajo las condiciones descritas anteriormente. (Lo subrayado es nuestro).*
6. *El presente pronunciamiento no constituye un permiso de construcción, no toma en cuenta aspectos relacionados con la disponibilidad de agua u otros aspectos hidrológicos y no corresponde a la valoración del sitio para el desarrollo de actividades de tipo A.”*
- v. Es importante, señalar lo dispuesto en el **Oficio UGH-327-15** del 24 de setiembre del 2015, emitido por **SENARA** en la página 5, punto 2, sobre la limitación de la finca No.154664, en la zona sur donde le aplica vulnerabilidad extrema a la contaminación y coincide con la ubicación de nacientes aguas abajo. Esta delimitación se retoma y se grafica en el mapa de restricciones elaborado por la Unidad de Topografía de la Municipalidad.
- w. El **Plan Regulador** del Cantón de Belén, Alcance 4, Gaceta 19 del 28 de enero de 1997, establece en el **artículo No.2 de zonificación**, la aplicación de 100 metros de radio, cuando hay dos zonas que coinciden en un mismo terreno; así:

“Cuando un lote o finca quede dividido por un límite entre zonas, la regulación de cualquiera de ellas podrá extenderse a parte del lote o finca, hasta una distancia máxima de 100,00 metros de dicho límite.

En estos casos se deberán establecer las precauciones que impidan que se presenten conflictos de uso, utilizando áreas verdes en las zonas limítrofes vivienda-industria, debiendo las urbanizaciones ubicar en esa zona las áreas públicas; siempre que se cumplan con las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.”
(Lo resaltado no es del original).

Asimismo, la zona industrial, según se establece en el artículo 7 de ese Plan Regulador, *“corresponde a la que actualmente se encuentra en proceso de desarrollo y consolidación, pero por estar cercana a algunos sectores urbanos, solo se permitirán usos cuyo proceso no produzca molestias y contaminación alguna al medio ambiente y principalmente a los mantos acuíferos cercanos.”*

*“(…) Por las características de esta zona, de conformidad con el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana y el Artículo 4º del Reglamento sobre Higiene Industrial se **permitirá únicamente industrias que clasifiquen como inofensivas y que correspondan al listado de Industrias Tipo Uno (I-1)**. Esta condición se establece por estar relativamente próximas a núcleos urbanos, donde solo se admiten procesos con poco riesgo de molestias y que no ofrezcan potencial riesgo de contaminación.”* (Lo resaltado no es del original).

Además,

“... Se podrá permitir el uso de los terrenos y edificios para cualquier tipo de actividad que tenga características y efectos similares a los de los usos indicados en el Anexo “Lista de Industrias Tipo Uno (I-1)” y que no produzcan ruidos, vibraciones, gases, olores, desechos eliminables por agua y peligro de fuego o explosión, en mayor grado del que normalmente generarían los de citada lista.

Otros usos tales como comerciales, institucionales, o cualquier otro que no sea industrial, quedará sujeto a estudio del Concejo Municipal, según su compatibilidad con la ZONA INDUSTRIAL, siempre que se ubiquen en la periferia de ésta, no exista conflicto manifiesto con el uso predominante y cuente con el respectivo visto bueno de la Dirección de Urbanismo del INVU y los Departamentos correspondientes del Ministerio de Salud.”

En el Oficio DTO-OF-001-2019 y DJ-006-2019 del 10 de enero de 2019, emitido por la Dirección Área Técnica Operativa y la Dirección Jurídica de la Municipalidad de Belén, indica en cuanto a reducción de la zona de protección por parte del SENARA, como ente rector en la materia de aguas subterráneas lo siguiente:

“... Las zonas anteriormente citadas, éstas están definidas en el Plano de Zonificación y cuando un lote o finca quede dividido por un límite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellas, podrán extenderse a parte del lote o finca, hasta una distancia máxima de 100 metros de dicho límite”.

- x. De acuerdo con la **Ley Forestal No.7575**, en su **artículo No.33**, el retiro a partir del punto de la naciente aplica 100 metros y, por consiguiente, fundamentado también el **Oficio UGH-362-15 del SENARA**, la zona de protección de recarga no está afectando la finca No.154664; se detalla:

“Con base en los estudios aportados y las inspecciones de campo realizadas por SENARA se verificó que aguas arriba de la naciente La Gruta, se ha presentado cambios en el uso del suelo, con un alto desarrollo de infraestructura y una alta cobertura, lo que ha generado una disminución del área de recarga de la naciente por la impermeabilización del suelo; por lo que se verifica que la disminución del caudal de producción de dicha naciente es producto de los cambios en el uso del suelo que se han dado en la zona, por ende, dichos cambios de uso afecta directamente la zona de protección actual.”

- y. Sobre el Estudio Hidrogeológico detallado, elaborado por la empresa GEOTEST, S.A. del 2014, realizado para la finca No.82013, terreno colindante en sector Este de la finca No.154664, establece que la finca No.82013, se ubica fuera la zona de protección del manantial La Gruta, **por lo que ésta no está afectada**, por lo que no requiere de retiros ni tampoco de aplicar afectaciones, en cuanto a la zona de protección de la Naciente La Gruta ubicada a más de 100 metros de distancia;

“De acuerdo con los datos básicos y metodologías de análisis utilizados para definir la zona de protección absoluta de los manantiales La Guta, la finca No.82013, objeto de esta investigación, se ubica fuera de dicha zona de protección.” (Lo resalto no es del original).

Asimismo, el Estudio Hidrogeológico Detallado de GEOTEST, S.A. del 2014, el **cual fue avalado por SENARA** indica que la propiedad estudiada con Vulnerabilidad baja, y por consiguiente, el terreno en análisis H-134668-1993, finca 4-154664 presenta también Baja Vulnerabilidad de Contaminación de Mantos Acuíferos; así:

*“Como se indica, la mayor parte de la propiedad contiene un acuífero de tipo no confinado cubierto (**G= 0.6**), con coberturas de tobas volcánicas alternadas (**O= 0.6**), y con nivel de saturación ubicado a más de 5 m de profundidad (**D= 0.8**), es decir que corresponde con BAJA vulnerabilidad.”*

- z. En el Oficio DTO-OF-001-2019/ DJ-006-2019 del 10 enero 2019, la Dirección Área Técnica Operativa y la Dirección Jurídica, se hace una síntesis y analiza documentos y estudios, referidos a valoración de riesgo de contaminación de acuíferos, referidos al otorgarse nuevamente, un uso de suelo para la propiedad H-134668-1993, finca 4-154664, los cuales se detallan:

- *Aplicación del Plan Regulador de Municipalidad de Belén, cuando hay terrenos divididos por un límite entre zonas de uso de suelo, que las regulaciones de cualquiera de ellas se extiendan a parte del lote, hasta una distancia máxima de 100 metros lineales de dicho límite. Con la anotación que, para estos casos se aplique, las precauciones que impidan que se presenten conflictos de uso, utilizando áreas verdes en las zonas limítrofe vivienda industria.*

- *Aplicación coincidente con lo establecido por el uso máximo de 60% del terreno para uso como dicta el plan regulador vigente, y aplicando áreas verdes y zonas de recreo en el resto de la finca.*
 - *El estudio hidrogeológico detallado, elaborado en enero del 2014, por la empresa GEOTEST, S.A., que incluyó el manantial La Gruta, hace análisis sobre la zona de protección de recarga acuífera de esta naciente que incluyó la valoración del tubo de flujo, y demuestra que la zona de protección de la naciente La Gruta, no incluye, o no afecta, a la finca No.82013. Es relevante aclarar que la finca No.82013 (Antiguo Centro de Recreo Acuamanía), se ubica justo en la colindancia Este de la finca No.154664 (sujeto de este análisis), por tanto, es factible usar el estudio de GEOTEST, S.A. de enero 2014, y aplicar todos los datos resultantes para la finca de estudio, tal y como lo hizo SENARA en los Oficios UGH-362-15 del 3 de noviembre de 2015 y el oficio UGH-210-15 del 10 de junio del 2015.*
- aa. El SENARA emite criterio UGH-210-15 del 10 de junio de 2015, sobre el plano catastro H-7691-1970, cuya finca es la No.82013 y señala el terreno que se encuentra en zona de baja vulnerabilidad, ubicada entre las curvas 945 hasta los 955 metros que está justo con el terreno No.154664, que incluye desde el inicio de la propiedad hasta la parte sur cerca de la curva 955.
- bb. El SENARA en el **Oficio UGH-362-15** del 3 de noviembre del 2015 comunica a la Municipalidad de Belén, que aplique un cambio en la zona de captura de la naciente La Gruta, tomando de referencia los oficios el **UGH-210-15** del 10 de junio de 2015 y el **UGH-327-15** del 24 de setiembre de 2015, basado en estudios elaborados por el Geólogo Roberto Protti en los alrededores de la zona de la Naciente La Gruta, y determina se aplique los cambios en la zona de protección en La Gruta. Además, indica que la zona de protección está a 127 metros aguas arriba y un ancho máximo de 126 metros. Por tanto, libera la finca No.154664, dado que no incluye esta distancia. Aguas abajo no aplica para este análisis.
- cc. La Dirección de Aguas del MINAE en el oficio D.A.-UHTP-COSJ-2453-2019 del 12 de noviembre 2019, respecto a los datos de la Naciente La Gruta que se ubica en Hoja Abra 1: 50.000. 217 .804 Norte y 517.847, Lambert Norte, Plano catastro H-721779-2001, indica que es una naciente de carácter permanente y es de dominio público Afloramiento de agua de forma continua, que discurre por un cauce definido.
- Por tanto, no aplica restricción de 200 metros para la finca No.154664, dado que **no hay tomas de agua de captación para consumo humano.**
- dd. La finca No.154664 se ubica en la Zona de Categoría Industrial (ZI) con las restricciones que ya están establecidas en el Plan Regulador del Cantón de Belén. También en el **terreno convergen dos tipos zonas de uso (Zona Industrial y zona de protección por extrema vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos)**, por tanto, aplica la normativa establecida del Plan Regulador cuando hay dos tipos de zonas en un mismo terreno (artículo 2), según lo explicado ya en puntos anteriores.

Es importante indicar que la única modificación que permite el artículo 2 del Plan Regulador, es la extensión de zona de 100 m², que para el caso que nos ocupa es la que se está otorgando según los criterios emitidos por SENARA y ante la no afectación de otras variables ya explicadas y en caso de querer modificar o cambiar la zona de protección restante ubicada dentro de la finca No.154664, se debe seguir lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

- ee. En el 2016, SENARA elabora para el Cantón de Belén, el Estudio hidrogeológico y de Vulnerabilidad Hidrogeológica, mediante el Método DRASTIC. Uno de sus resultados es un mapa que ubica los niveles de vulnerabilidad de los terrenos situados en el Cantón de Belén. Colocando la finca No.154664 en dicho mapa se determina que en las coordenadas 218 Norte y 518 Este, el riesgo de vulnerabilidad es media, para este terreno.
- ff. Basado en lo dispuesto en la Matriz de Criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico, la cual está vigente al 2022, según lo establecido en el Estudio Hidrogeológico y Vulnerabilidad, mediante el método DRASTIC y GOD para el Cantón de Belén, elaborado por SENARA, 2016, y según el Mapa de Vulnerabilidad DRASTIC (utilizado en el Cantón de Belén), el terreno de la finca No.154664, de coordenadas 218 Norte y 518 Este, corresponde a una **Vulnerabilidad Hidrogeológica baja, la cual presenta las mismas condicionantes de la media según la Matriz citada.**
- gg. Basado en la Matriz de criterios del SENARA, para un uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico, del 26 de setiembre del 2006 y vigente al 2022, clasifica en Vulnerabilidad Media, y asigna lo siguiente:

Otras Actividades

Tipo de vulnerabilidad aplicada:

Consideraciones recomendadas para el uso de suelo:

Comercio, industria, depósitos, etc.

Media.

“Se pueden permitir sujeto a tratamiento de efluentes y al almacenaje adecuado de sustancias peligrosas, con la impermeabilización de las áreas de almacenamiento y manipulación de las sustancias. Las actividades clasificadas como A deben realizar el estudio hidrogeológico detallado”.

Nota: Sobre las actividades Tipo A, para el Plan Regulador del Cantón de Belén aplica lo indicado en la lista indicada en el Anexo. Industrias Tipo I-1.

Por consiguiente, para uso de suelo conforme, que no sean tipificadas como Tipo A, como son ofibodegas, minibodegas, locales comerciales, aplicaría que no hay riesgo de contaminación de los

mantos acuíferos por estas actividades solicitantes o potencialmente de interés del dueño registral del terreno finca No.154664.

Lo anterior, siempre y cuando sea homologado la categoría tipo A, indicada por la Matriz de criterios de uso del Suelo del SENARA del 2006 con la lista del Anexo Industrias Tipo Uno (I-1), página 16 del Reglamento del Plan Regulador del Cantón de Belén, por la misma Municipalidad de Belén.
Consideraciones recomendadas para el uso de suelo, terreno de finca No.154664:

Desarrollo Urbanístico

Hoteles y similares para hospedaje.

Tipo de vulnerabilidad aplicada:

Media.

Consideraciones recomendadas para el uso de suelo:

"Se puede permitir sujeto a manejo de efluentes con Planta de tratamiento. El área de impermeabilización por hectárea no pasar el 30%".

A continuación, se muestra:

Imagen No.7

ACTIVIDAD PRODUCTIVA		VULNERABILIDAD DEL ACUÍFERO Y DE FUENTES DE ABASTECIMIENTO PÚBLICO				
JUSTIFICANTE		EXTREMA	ALTA	MEDIA	BAJA	DESPRECIABLE
Desarrollo urbanístico						
Vivienda unifamiliar (sin alcantarillado)	La falta de alcantarillado puede generar un problema de contaminación por nitratos y coliformes por tanques sépticos. Por otro lado, la impermeabilización del suelo por el área de construcción es un factor a considerar. La regulación se define en función de la eliminación de efluentes y el área de impermeabilización a partir de la densidad de población.	No se debe permitir	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 25 hab/ha o lotes de 2000 metros cuadrados. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 20%.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 75 hab/ha o lotes de 650 metros cuadrados. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 30%.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas.
Sistemas urbanísticos y condominales sin alcantarillado y sin planta de tratamiento	La falta de alcantarillado puede generar un problema de contaminación por nitratos y coliformes por tanques sépticos. De igual manera, la impermeabilización del suelo por el área de construcción es un factor a considerar. La regulación se define en función de la eliminación de efluentes y el área de impermeabilización a partir de la densidad de población.	No se debe permitir	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 25 hab/ha o lotes de 2000 metros cuadrados. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 20%. En todos los casos, la SETENA solicitará el estudio hidrogeológico detallado, vulnerabilidad y riesgo y análisis de SENARA.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 75 hab/ha o lotes de 650 metros cuadrados. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 30%. En todos los casos, la SETENA solicitará el estudio hidrogeológico detallado, vulnerabilidad y riesgo y análisis de SENARA.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas.
Sistemas urbanísticos y condominales con alcantarillado y planta de tratamiento	La impermeabilización del suelo provocará la disminución de la recarga. La regulación en este caso se define en función de la densidad de población.	No se debe permitir	Se puede permitir con densidades inferiores a 50 hab/ha o lotes de 1000 metros cuadrados. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 20%.	Se puede permitir con densidades inferiores a 150 hab/ha o lotes de 330 metros cuadrados. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 30%.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas.
Hoteles y similares para hospedaje.	La regulación en este caso se define en función del tamaño de las propiedades y del área de construcción o de impermeabilización como elemento que influye en la recarga del acuífero. En todos los casos, la SETENA solicitará el estudio hidrogeológico detallado, vulnerabilidad y riesgo con análisis por SENARA.	No se debe permitir	Se puede permitir sujeto a manejo de efluentes con planta de tratamiento. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 20%. El número de habitaciones no debe exceder una carga equivalente a 50 personas por hectárea.	Se puede permitir sujeto a manejo de efluentes con planta de tratamiento. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 30%. El número de habitaciones no debe exceder una carga equivalente a 150 personas por hectárea.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas.	Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas.
Otras actividades (comercio, industria, depósitos, etc)		EXTREMA	ALTA	MEDIA	BAJA	DESPRECIABLE
De acuerdo al reglamento del Ministerio de Salud, Decreto 30465 S y el reglamento de vertidos y reúso de aguas residuales. N. 26041-S MINAE. No se incluyen las actividades urbanísticas, ganaderas y agrícolas antes mencionadas.	El problema radica en el tratamiento, disposición y manejo de las sustancias tóxicas y efluentes de los procesos industriales y las actividades contenidas en dicho decreto. Se consideran especialmente las actividades clasificadas como A y B, que son de mayor impacto ambiental. Todas las industrias deben cumplir con la reglamentación de vertidos.	No se debe permitir	No se permiten las actividades industriales de clase A por el alto riesgo a la contaminación. Se permiten otras actividades sujeto al tratamiento de efluentes y al almacenaje adecuado de sustancias peligrosas, con la impermeabilización de las áreas de almacenamiento y de manipulación de las sustancias. Las industrias clasificadas como A, deben realizar el estudio hidrogeológico detallado.	Se pueden permitir sujeto a tratamiento de efluentes y al almacenaje adecuado de sustancias peligrosas, con la impermeabilización de las áreas de almacenamiento y de manipulación de las sustancias. Las actividades o industrias clasificadas como A deben realizar el estudio hidrogeológico detallado.	Se pueden permitir sujeto a tratamiento de efluentes y al almacenaje adecuado de sustancias peligrosas, con la impermeabilización de las áreas de almacenamiento y de manipulación de las sustancias. Las actividades o industrias clasificadas como A deben realizar el estudio hidrogeológico detallado.	Se pueden permitir sujeto a tratamiento de efluentes y al almacenaje adecuado de sustancias peligrosas, con la impermeabilización de las áreas de almacenamiento y de manipulación de las sustancias. Las actividades o industrias clasificadas como A deben realizar el estudio hidrogeológico detallado.

26 setiembre 2006.

Aprobada por la Junta Directiva del SENARA en sesión del 26 de setiembre de 2006.

Fuente: SENARA, 28 de setiembre de 2006.

Se pueden permitir sujeto a tratamiento de efluentes y al almacenaje adecuado de sustancias peligrosas, con la impermeabilización de las áreas de almacenamiento y de manipulación de las sustancias. Las actividades o industrias **clasificadas como A** deben realizar el estudio hidrogeológico detallado.

- **Mapa de afectaciones y restricciones de Zona La Gruta**

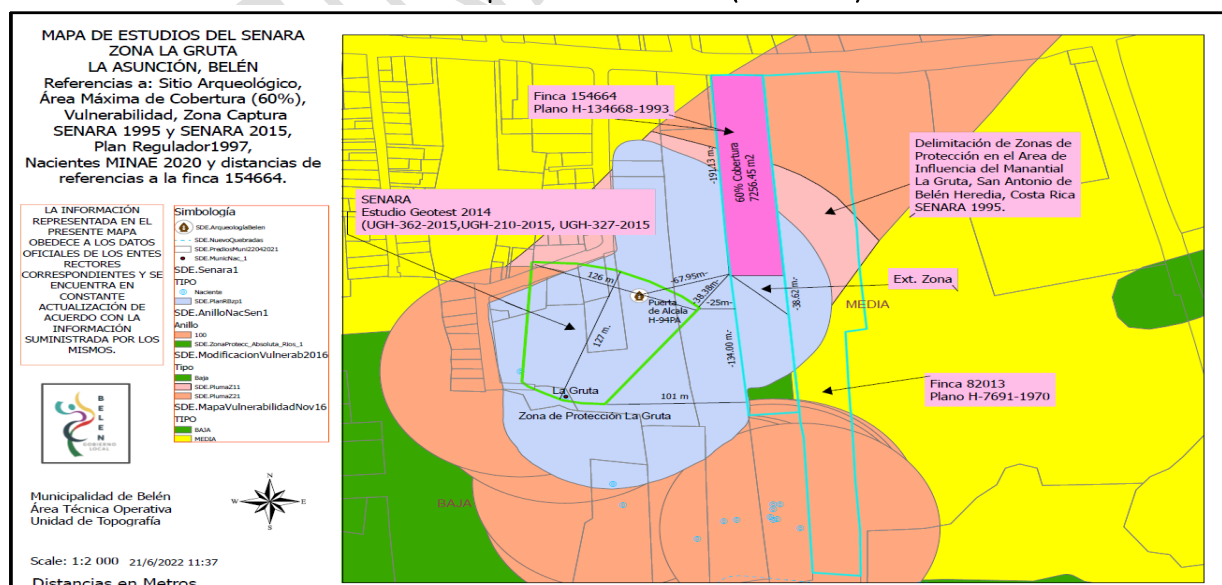
Importante indicar que este mapa es para uso a nivel administrativo de los centros de trabajo principalmente por parte de la Unidad de Desarrollo Urbano, el Comité Técnico Administrativo, y la Unidad Ambiental, entre otros, que tienen relación con el tema de interés, y para orientación a los administrados con relación a aspectos que deben considerar para la tramitología de posteriores solicitudes como es Licencias de Construcción; pero **no sustituye los pronunciamientos oficiales de los entes rectores cada uno en su materia.**

La Unidad de Topografía es la encargada de elaborar, actualizar, alimentar o modificar el mapa de afectaciones y restricciones del cantón de Belén, debido a su especialidad y de acuerdo con la delegación proporcionada por el Director del Área Técnica Operativa, según lo que los entes rectores le remitan a este.

Este mapa es ajustado por medio de la incorporación gráfica de cambios autorizados de los entes rectores que emiten dictámenes y oficios de carácter vinculante en la materia, cada uno en su ámbito de competencia.

Se analizó el mapa de afectaciones y restricciones donde se ubica específicamente la Zona de la Gruta y en particular la finca No.154664, así como la finca colindante No.82013 (conocida como finca de la antigua Acuananía), donde se refleja lo establecido por los entes rectores en la materia, como el estudio de SENARA de 1995, lo establecido por el Plan Regulador del Cantón de Belén, vigente desde 1997, el cual fue solicitado a la Dirección del Área Técnica y la Unidad de Topografía de dicha área:

Imagen No.8
Mapa de Zona La Gruta (distancias)



Fuente: Proporcionado por la Unidad de Topografía del Área Técnica Operativa.

La zona fucsia representa el 60% de la finca, es la zona de cobertura de la zona industrial, según el Plan Regulador, según la disposición de la zonificación en zona industrial. El 60% significa que se puede construir dentro de la finca (7.256 m²), del área total.

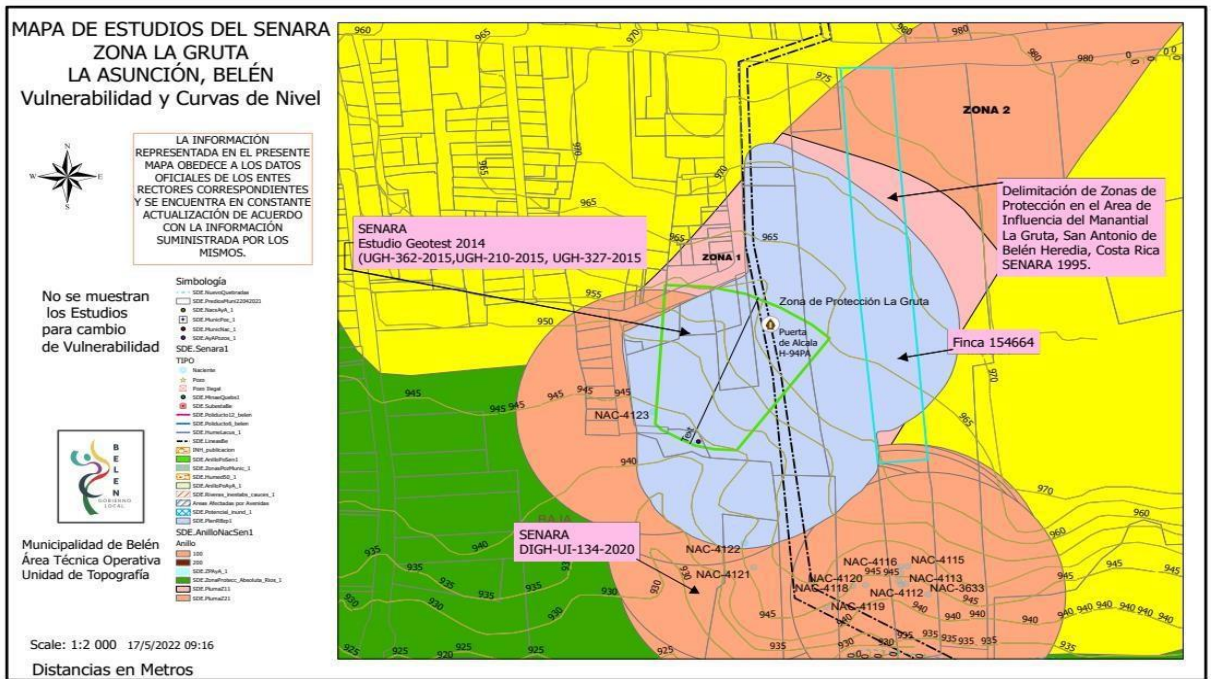
El Plan Regulador está conformado de forma literal y gráfico (mapa) y el artículo 2 de dicho Plan, que establece que si una finca tiene 2 zonas (industrial y de protección), se puede extender 100 metros, lo cual se representa en el mapa como la zona marcada "Ext. Zona".

Respecto a las distancias se menciona lo siguiente:

1. Distancia entre la zona de protección de la finca según SENARA 2015 (con el tubo de flujo), en relación con la finca.
2. La distancia de la esquina nor-este del tubo de flujo o zona de protección (campana verde) a 90 grados a la finca es de 25 metros, es decir que hay 25 metros entre el lindero de la finca y la esquina del tubo de flujo.
3. La distancia entre la esquina nor-este del tubo de flujo (zona de protección) SENARA 2015, a la esquina suroeste de la sección del 60% de cobertura industrial de la finca, son 38.38 metros lineales. Lo que significa que si se construyera en el límite del 60% están retirados por 38.38 metros.
4. La distancia donde está la zona arqueológica "Puerta de Alcalá" a la esquina sur- oeste del 60% de cobertura por la zona industrial de 67.95 metros lineales.
5. Las dimensiones del tubo de flujo o zona de captura o zona de protección SENARA 2015, que corresponden a la campana del centro, es de 127 metros a lo largo y la distancia a lo ancho es de 126 metros.
6. De la calle pública, 191.13 metros hacia adentro de la finca, con sentido norte- sur, es donde se concentra el 60% de la cobertura y de donde termina la zona industrial a donde termina la finca (zona de protección) es de 134 metros de distancia, en el lindero oeste de la finca para un total de 325.13 metros.

Imagen No.9

Mapa de estudio del SENARA, zona La Gruta (vulnerabilidad y curvas de nivel)



Fuente: Proporcionado por la Unidad de Topografía, Área Técnica Operativa.

En estos mapas se observa:

- Área de recarga del manantial La Gruta, Sitio H-94PA.
- Ubicación de La Gruta, Zona 1 y Zona 2 de protección según Plan Regulador del Cantón de Belén; aplicación Artículo 7, punto 4.4 cobertura máxima 60%.
- La aplicación del estudio sobre Delimitación de Zonas de Protección a los acuíferos de junio de 1995, que para el estudio en análisis se incluye la Zona 1 y la Zona 2 son indicativas y fueron consideradas o incluidas en el Plan Regulador del Cantón de Belén.
- Aplica la restricción de la Zona 2 como zona de protección basado en lo establecido en el artículo 10. Zonas de Protección (ZP) del Plan Regulador del Cantón de Belén. ARTICULO 10.
- Distancias del terreno referido a la zona de protección de nacientes y la naciente La Gruta y el tubo de flujo.
- Correspondan a la vulnerabilidad a la protección de aguas subterráneas y curvas de nivel, específicamente en el sector de la Gruta.
- Las zonas en amarillo son de vulnerabilidad media, ahí se encuentran las fincas (según estudio de SENARA 2016). De acuerdo con el Estudio de Geotest 2014, los administradores realizaron los estudios UGH-392/ UGH-210-2015 /UGH-327-2015. Estos estudios ubicaron a la finca en vulnerabilidad baja (2015). Sin embargo, rigen las mismas condiciones para la zona industrial, según la matriz de Poás, ya sea vulnerabilidad baja o media.
- El terreno se ubica bajo la categoría de vulnerabilidad baja (color verde). Se ha categorizado como una condición de baja vulnerabilidad, fundamentado en estudios de hidrogeología y riesgos de contaminación de acuífero elaborado por especialistas en hidrología, por parte del SENARA. Se exceptúa el extremo sur de la propiedad, que ha sido definida como extrema vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y que coincide como zona de protección de nacientes en ese extremo. En

este caso aplica lo dispuesto en el Plan Regulador del Cantón de Belén en su Artículo 2, Párrafo 3, cuando hay coincidencia de dos tipos de zonas en un mismo terreno.

- El color rosado (palo de rosa) es la zona o radio de protección de las nacientes (SENARA 2020) de 100 metros (brotes de agua).
- El color gris - celeste es la zona de protección según lo establecido en el Plan Regulador de la Municipalidad de Belén, aprobado en 1997.
- Lo marcado en rosado claro, corresponde a un estudio que realizó SENARA en el 1995, que recomendó como zona de protección (Zona 1); sin embargo, la Municipalidad tomó ese estudio más otras variables y consideró la zona de protección menor, y que es la oficial y vigente a la fecha.
- Actualmente, se redujo la zona de protección, de acuerdo con las nuevas condiciones de protección según el estudio de SENARA 2015 (lo marcado en verde en forma de campana), donde el tubo de flujo se reduciría.
- Las líneas intermitentes son las líneas de alta tensión del ICE.
- En la Zona 2, la parte de la finca No.154664, no tiene restricciones de uso, aunque se demarque una zona de tubo de flujo en el mapa de afectaciones de pozos, nacientes y vulnerabilidad a la contaminación del agua y amenazas naturales potenciales según CNE, ya que esa zona no fue considerada en el Plan Regulador, por lo que está habilitada para construcción.
- A partir del 2020, producto de un nuevo estudio del MINAE 2020, la finca tiene una afectación por protección de una naciente no captada.

En resumen y fundamentado en el criterio profesional experto (ingeniera forestal con especialidad en evaluación ambiental) y en los estudios realizados por profesionales externos en la materia, contratados por el propietario del terreno y avalados por SENARA según los criterios emitidos ya mencionados durante el análisis expuesto se anota lo siguiente:

1. **Pozos;** Los pozos cercanos a la finca No.154664 están ubicados en un **rango entre 112 y 289 metros de distancia**, por consiguiente, esta propiedad no está afectada en cuanto distanciamientos a guardar por la existencia de pozos de agua.
2. **Nacientes;** Hay dos nacientes que interceptan la finca No.154664 a una **distancia de 15 metros** aproximadamente, por lo tanto, en ese sector que está al sur de esta finca no es permitido llevar a cabo ninguna obra, actividad o proyecto por estar en zona de protección, extrema, como establece la Ley Forestal No.7575, artículo No.33.
 - La finca No.154664 se ubica a un **radio de 134 metros de distancia**, (basado en estudios de topografía de la Municipalidad de Belén DTO-065-2022 del 26 de abril de 2022) la naciente llamada La Gruta, la cual no es de captación de consumo humano, por tanto, cumple con la normativa del artículo 33 de la Ley Forestal que establece un radio a la redonda de 100 metros.
 - Existe otra naciente ubicada a **250 metros y otra a 269 metros** de distancia del punto centroide identificado en la finca No.154664, por consiguiente, no tiene afectaciones este terreno respecto a márgenes de afectaciones según legislación de aguas y Ley Forestal vigente.
 - La finca se ubica **fuera de los 100 metros de distancia** de la Naciente La Gruta, que establece la Ley Forestal, artículo 33, inciso a). Tampoco tiene restricción alguna por aplicación de la Ley de Aguas

No.276, Artículo 31, la cual no está captada como tal para uso y consumo humano, y por tanto, no aplica restricción alguna a este terreno, en la zona de protección de la naciente.

3. **Tubo de flujo;** La zona dividida en Zonas (1 y 2); es el **tubo de flujo (captación)**

- La distancia de la esquina nor-este del tubo de flujo o zona de protección (campana verde) **a 90 grados a la finca es de 25 metros**, es decir que hay 25 metros entre el lindero de la finca y la esquina del tubo de flujo.
- La distancia entre la esquina nor-este del tubo de flujo (zona de protección) SENARA 2015, a la esquina suroeste de la sección del 60% de cobertura industrial de la finca, **son 38.38 metros lineales**. Lo que significa que si se construyera en el límite del 60% están retirados por 38.38 metros.
- Del tubo de flujo, la propiedad está **126 metros de distancia** y el terreno no se ubica en la zona de captura establecida a 20 grados de rotación en dos sentidos y no alcanza la propiedad.
- Las dimensiones del tubo de flujo o zona de captura o zona de protección SENARA 2015, que corresponden a la campana del centro, es de **127 metros a lo largo** y la distancia a lo ancho es de **126 metros**.
- De la calle publica, **191.13** metros hacia adentro de la finca, con sentido norte – sur, es donde se concentra el 60% de la cobertura y de donde termina la zona industrial a donde termina la finca (zona de protección) es de **134 metros de distancia**, en el lindero oeste de la finca para un **total de 325.13 metros**.

4. **Zona Protección;** La Finca No.154664 **está fuera de la zona de protección de la naciente permanente La Gruta** que establece la Ley Forestal No.7575, artículo No.33, inciso a, ya que se encuentra a más de un **radio 127 metros** de distancia de la naciente La Gruta, en cuanto al área de terreno que correspondería a la superficie máxima de ocupación del suelo (área efectiva 7.256,45 m2) del 60% que según el artículo 7, Zona Industrial del Plan Regulador del Cantón de Belén.

5. **Zona de captura Naciente La Gruta;** El Oficio UGH-362-15-SENARA del 3 de noviembre de 2015, establece que luego de medirse el caudal de la naciente La Gruta se realizan los cálculos, y resulta que la zona de protección es ajustada a la rotación de 20° perpendicular a la línea de flujo de la naciente, y que hay una distancia de 127 metros aguas arriba con un ancho máximo de 126 metros. Por consiguiente, el terreno de la finca No.154664 **está fuera de la zona de protección del área de recarga del manantial La Gruta**. Se cumple de esta forma con el artículo 33, inciso d, de la Ley Forestal, referido a que estos límites son determinados por los órganos competentes, y SENARA que es el órgano competente oficial que corresponde para aguas subterráneas.

6. **Criterio SENARA:** La finca No.154664 **está fuera de la zona de protección del área de recarga y del acuífero del manantial La Gruta**, según lo dispuesto en el Oficio UGH-362-15 del 03 de noviembre del 2015, criterio fundamentado en el documento elaborado en el 2014, “Estudio hidrogeológico para revisión de zona de protección de pozos, manantiales y del mapa de vulnerabilidad a la contaminación acuífera de la finca No.82013, plano catastro 4-7691-1970 (antiguo centro de Acuamanía).

Importante indicar que el INVU mediante el oficio DU-UCTOT-102-2017 del 6 de setiembre de 2017, hace referencias al respecto de las competencias de cada ente rector, según lo establecido en la Ley

No.8220 Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos, en el artículo 3; indica que *“no objeta que los estudios técnicos elaborados y avalados por SENARA números Oficio UGH-362-15 y Oficio UGH-210-15, se apliquen en la determinación del certificado de usos de suelos, en el sector denominado como naciente La Gruta, por ser competencia propia de las municipalidades.”*

7. **Plan Regulador:** El Plan Regulador está conformado por lo literal como lo gráfico, que lo conforman para el caso que nos ocupa el mapa y el artículo 2 y 7 de dicho Plan, que establece que si una finca queda dividida por un límite entre 2 zonas (industrial y de protección), **se puede extender 100 metros**, lo cual se representa en el mapa como la zona marcada de color celeste, “Ext. Zona”.
 - **Área 20%;** Para la **zona del 20%**, en aplicación al artículo 7 del Plan Regulador del Cantón de Belén, en la finca No.154664 se debe destinar a la siembra de especies arbóreas de bajo porte y especies arbustivas nativas locales para afecto de repoblar este sector importante para protección del acuífero Barva y nacientes aguas abajo.
 - **Área 40%;** En cuanto al **área del 40%** del terreno de la finca No.154664 en el sector sur, hay limitación y restricción por zona de protección de nacientes al aplicar la Ley Forestal, artículo 33. El área para restringirse estaría incluida en el 20% de uso en zona por arborizar basado en Plan Regulador.
 - **Área 60%;** La zona marcada de demarcada de la de la finca en estudio se representa **el 60% de la finca**, es la zona de cobertura de la zona industrial (artículo7), según el Plan Regulador, que considera el 60%, lo cual significa que se puede construir dentro de esa aérea de la finca (7.256 m2), del área total.
8. **Vulnerabilidad:** En cuanto afectaciones potenciales de riesgo de contaminación por vulnerabilidad al recurso hídrico al acuífero, en la finca No.154664, por la aplicación de usos potenciales establecidos en la Zona Industrial como se define por la ubicación del terreno por aplicación del artículo 7 del Plan Regulador del Cantón de Belén, y en específico para uso de bodegas, comercial, otros y hotelería según la Lista de Usos Anexo I-1., no se hayan no conformidades para estos usos.
 - Según el Estudio Hidrogeológico Detallado, elaborado por GEOTEST del 2014, y avalado por SENARA, el terreno de la finca No.82013 (antigua Acumania), se ubica en una **vulnerabilidad Baja**, y, por consiguiente, con la aplicación de la Matriz de Criterios de Uso de Suelo según Vulnerabilidad, corresponde para usos de suelos por actividades.
 - Por lo anterior, para los certificados de usos de suelo de interés del propietario de la finca No.154664 para comercio, industria, depósitos, etc., se aplica lo indicado en la Matriz de Criterios de uso del suelo de SENARA, la cual **establece las mismas condiciones para la vulnerabilidad baja, como la media** para este tipo de actividad. (Resolución DTO-OF-016-2020 del 28 de mayo del 2020).
9. **Sitios Arqueológicos;** La finca No.154664 no presenta afectaciones ni limitaciones sobre aspectos arqueológicos. El sitio arqueológico Puerta de Alcalá H-94PA se ubica a 67.95 metros lineales de distancia de esta finca (esquina sur-oeste del 60% de cobertura por la zona industria).

Fundamentado en el análisis técnico realizado, se evidencia que las restricciones de carácter ambiental que presenta el terreno con Plano catastro 4-134668-1993, finca No.154664, señaladas en los l Certificados de Uso de Suelo, están indicadas *conforme lo establece el Plan Regulador* del Cantón de Belén, en su artículo 7, Zona Industrial, punto 2,3 y 4 en todas sus partes, con las restricciones en la parte sur de la propiedad colindante con la zona de protección de nacientes aguas abajo y el artículo 2 de Zonificación.

Dado el análisis técnico realizado respecto a posibles afectaciones y que está relacionado con la finca H-154664-000 y el otorgamiento del certificado de uso del suelo, no se determinó nada que llame la atención respecto a un posible incumplimiento sobre el marco legal y técnico, debido a que éstos se dieron de acuerdo con lo establecido en los artículos 2 y 7.2,7.3,7.4 del Plan Regulador del Cantón de Belén y fundamentado en los criterios técnicos emitidos por SENARA como ente rector en la materia, según informe de Hidrogeológico presentado por el administrado interesado.

De acuerdo con la evaluación de los criterios técnicos y legales utilizados como soporte por parte de la Administración para otorgar los certificados de usos de suelos de la propiedad a nombre de Pleasure Island, S.A., finca No.154664, **no se logró identificar algún aspecto que llamara la atención** por parte de esta Unidad de Fiscalización, que fuera contrarios al Plan Regulador del Cantón de Belén según lo establecido en su Reglamento de Zonificación y demás normativa relacionada vigente.

- **Criterio técnico-legal de la administración municipal**

Antes de iniciar con el punto de análisis es importante y necesario tratar dos temas relacionados como es el de la protección al ambiente propiedad y el de la protección al ambiente.

En el segundo caso la Sala Constitucional externo respecto al derecho fundamental a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, se debe partir de su reconocimiento de manera expresa y claramente individualizado (voto No. 1394 de las 15:21 horas del 16 de marzo de 1994) mediante la reforma introducida al artículo 50 constitucional por la Ley No. 7412 de 3 de junio de 1994:

“Toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Por ello, está legitimada para denunciar los actos que infrinjan ese derecho y para reclamar la reparación del daño causado.

Pero también está el criterio por la propia Sala Constitucional, en apego a los principios de la protección de la propiedad que señala (Resolución No. 2345-96 de las nueve horas veinticuatro minutos del diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y seis) lo siguiente:

"Es decir, pueden limitarse los atributos de la propiedad, en tanto el propietario reserve para sí la posibilidad de explotar normalmente el bien, excluida claro está, la parte o la función afectada por la limitación impuesta por el Estado.⁴

Por lo que es importante que se tengan presentes ya que uno no es excluyente del otro.

Por otra parte, una vez revisado (con el soporte técnico y legal respectivo) el informe Técnico Jurídico, de la Municipalidad de Belén, de la Dirección del Área Técnica Operativa y Desarrollo Urbano, DTO-OF-001-209 y de la Dirección Jurídica DJ-006-2019, de fecha 10 de enero de 2019, se extrae en lo que interesa (copia de imagen), lo siguiente:

"12. Los planes reguladores que emitan las Municipalidades, como es el caso del Plan Regulador de Belén, 1997 en ejercicio de su competencia tiene carácter normativo. Sin embargo, con respecto a la jerarquía normativa de los reguladores, ya la Procuraduría General de la República indicó en el dictamen 456 del 20 de diciembre de 2007, entre otros que su objetivo no es completar la ley, concretizar sus alcances, precisar o interpretar su contenido, sino que, establezcan la ordenación urbanística aplicable a un determinado territorio, por lo que las zonas de protección de las nacientes entre otros no pueden ni deben ser definidas por la Municipalidad, sino más bien por el ente rector de acuerdo a la Legislación vigente y estas no deben incorporarse como zonificación, sino más bien como restricción al uso de suelo.

13. Las normas jurídicas están jerarquizadas según el mayor o menor grado de generalidad, en consecuencia, las normas superiores pueden modificar o derogar válidamente las normas inferiores y éstas a su vez deben respetar el contenido de las normas superiores. Lo anterior aplica al caso de la modificación de la zona de protección de la naciente la Gruta por parte del SENARA, ya que, si la Municipalidad en función del Plan Regulador mantiene la restricción a la finca 154664 y otras colindantes, se daría que una norma inferior desconoce una norma superior y se producirá una nulidad de la norma inferior pues viola el principio de jerarquía.

14. La Municipalidad de Belén como parte de la Administración Pública debe guiar sus acciones por el principio de legalidad, sujeción que se encuentra fundamentada en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública (LGAP), la cual es reafirmada por la jurisprudencia constitucional y de los tribunales ordinarios.

POR TANTO:

- 1. Para nuevos Certificados de Uso de Suelo, siendo esta una competencia propia de la Municipalidad en concordancia por lo establecido por el INVU mediante oficio DU-UCTOT-102-2017, de fecha 6 de*

⁴ Constitución Política: "ARTÍCULO 45.- La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.

Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social."

setiembre de 2017, en el caso de la finca 154664 y colindantes con igualdad de condiciones que la finca citada del sector conocido con la Gruta, no puede ni debe la administración municipal restringir el uso de los terrenos usando como respaldo la zona de protección de la naciente la Gruta según la Zonificación del Plan Regulador ya que ha quedado demostrado científicamente que esta zona es inferior en dimensiones a la demarcada en la zonificación del plan regulador, situación validada y oficializada por el SENARA en calidad de ente rector y en aplicación de la Ley N°6877, artículo 3, incisos ch),e) y h) de fecha 18 de julio de 1983 y tomando en cuenta la Ley Forestal 7575, artículo 33, inciso d), de fecha 5 de febrero de 1996, siendo que el Plan Regulador del Cantón de Belén es un reglamento de orden inferior y considerando además que no le corresponde a la Municipalidad establecer las dimensiones de una zona de protección de una naciente, situación que no debe repetirse en lo sucesivo en el plano o mapa de Zonificación sino más bien, utilizar un Mapa de Restricciones y Afectaciones que puede ajustarse en forma pronta y cumplida dependiendo de lo que dicten los entes rectores en la materia y en consecuencia de la Normativa vigente. En este caso se debe aplicar el principio de Jerarquización de Normas y las reglas univoca de la Ciencia y la Técnica según el artículo 16.1 de la Ley General de la Administración Pública. (LGAP).

2. Según la Zonificación del Plan Regulador y considerando el presente Informe Técnico-Jurídico, ante gestión del interesado con el fin de lograr un aprovechamiento racional del suelo en la finca 154664, estando ésta dividida por dos zonas, las regulaciones de la zona industrial o de uso condicional (acuerdo del Concejo Municipal en la sesión ordinaria N°61-2016, artículo 15 de fecha 18 de octubre de 2016), puede extenderse al resto de la finca de acuerdo con sus dimensiones con las precauciones necesarias que impidan conflictos de uso y atendiendo las recomendaciones del SENARA según el Informe UGH-327-05 de fecha 24 setiembre de 2015 para construcciones mixtas, destinado a Comercio, ofibodegas, almacén fiscal o eventualmente un Hotel mientras estas se lleven a cabo con las condiciones descritas en el Informe citado y considerando acciones preventivas como el caso de la utilización de una Planta de tratamiento de aguas residuales, entre otros.”

Por lo anterior, y no pudiendo contrariar lo dicho por la Dirección Jurídica de esa Municipalidad en el informe citado, no queda sino concurrir con el criterio ahí emitido y que se esboza de buena manera en las conclusiones y por tanto que se extrae.

En tal sentido, y siguiendo lo ahí indicado, es claro que SENARA modificó la zona de protección y los parámetros, para la protección de las nacientes que habían generado con anterioridad una zona de protección que afectaba de manera más integral la cabida de la Finca H-154664-000, por medio, del posterior dictamen o criterio de la dependencia publica competente y acreditada por disposición de ley para otorgar con un grado de certeza científica suficiente y atinente, dado el nivel de conocimiento a un momento dado, y si la instancia con tales características emite criterio en materia de su competencia, no queda sino, con apoyo de los artículos 16 y 160 de la Ley Nro.6227 Ley General de la Administración Pública, que viene a dar un mayor fundamento a lo dicho en el citado informe de las áreas Técnica y Jurídica de esa Municipalidad.

Esto es, en términos prácticos, que no sería posible sostener sin caer en contradicción con el artículo 16 y seria objeto de la sanción de nulidad del artículo 160, ambos de la Ley 6227, si se mantiene una actuación de restricción sobre el uso del suelo en la finca H-154664-000 bajo la premisa de las

disposiciones del Plan Regulador de esa Municipalidad, haciendo caso omiso al informe de la SENARA UGH-327-15 de 24 de setiembre de 2015 ⁵, por efecto del cual, se permite una mayor utilización y más variada de su cabida.

Por lo que, en caso de que se mantenga una actuación de restricción sobre el uso del suelo en la finca H-154664-000 bajo la premisa de las disposiciones del Plan Regulador de esa Municipalidad, haciendo caso omiso al informe de la SENARA UGH-327-15 de 24 de setiembre de 2015 ⁶, por efecto del cual, se permite una mayor utilización y más variada de su cabida, siendo de lógica la posibilidad de uso de suelo más amplio.

Es permitido pensar que, dado el nivel de conocimiento actual sobre la situación de la finca, que la actuación de la SENARA es válida y en su condición de dependencia competente y de autoridad formal, su acto es conforme con la ciencia y la técnica.

Además, de que legalmente está facultada dentro del ámbito de sus competencias, las cuales se encuentran en la Ley Nro.6877, en el artículo 3, inciso h) que reza así;

“Vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en las materias de su incumbencia. Las decisiones que por este motivo tome el Servicio, referentes a la perforación de pozos y a la explotación, mantenimiento y protección de las aguas que realicen las instituciones públicas y los particulares serán definitivas y de acatamiento obligatorio.”

3. Análisis comparativo de los casos en estudio

De acuerdo con el análisis técnico y evaluación de la documentación contenida en los expedientes administrativos, de cada uno de los casos en estudio a saber de la finca No.154664 propiedad de Pleasure Island, S.A. y las fincas No.205858 y No.231767 de la Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania, ambas situadas en la Asunción, Distrito Asunción, Cantón Belén, Heredia, al realizar un comparativo de las situaciones presentadas en ambos casos y la forma en que fueron resueltas se determinó lo siguiente:

- Las zonas de uso de de se encuentran ubicadas la finca No.154664 propiedad de Pleasure Island, S.A. y las fincas No.205858 y No.231767 de la Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania, **son distintas**, según el Plan Regulador del Cantón de Belén; la primer propiedad está situada en Zona Industrial (ZI) y las siguientes en Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD) situaciones que enmarcan cada uno de los terrenos de manera específica, como es el caso de las zonas de protección, por lo que le aplican aspectos normativos diferentes.

⁵ Por medio de oficio SENARA-DIGH-0089-2022 del 3 de julio de 2022, se acredita de forma técnica-científica la vigencia de los pronunciamientos emitidos en su momento por parte de ésta, los cuales son vinculantes y obligatorios.

⁶ Por medio de oficio SENARA-DIGH-0089-2022 del 3 de julio de 2022, se acredita de forma técnica-científica la vigencia de los pronunciamientos emitidos en su momento por parte de ésta, los cuales son vinculantes y obligatorios.

- Para la finca No.154664 propiedad de Pleasure Island, S.A. se solicitó la aprobación de usos de suelos para la construcción de: mini bodegas (en contenedor), venta de autos usados y venta de repuestos automotrices y de hotel, los cuales fueron aprobados de acuerdo con el Plan Regulador del cantón de Belén, artículo 7. Zona Industrial (ZI) y los criterios del SENARA UGH-210-15 del 10 de junio del 2015, UGH-327-15 del 24 de setiembre y UGH-362-15 del 3 de noviembre de 2015 y también del artículo 2 de este.
- La finca No.154664 se ubica Zona de **Categoría Industrial (ZI)** con las restricciones que ya están establecidas en el Plan Regulador del Cantón de Belén. También en el terreno convergen dos tipos zonas de uso (**Zona Industrial y zona de protección por extrema vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos**), por tanto, aplica la normativa establecida del Plan Regulador cuando hay dos tipos de zonas en un mismo terreno (artículo 2), además de que se encuentra en la periferia de la Zona Residencial de Alta Densidad (ZRDA).

Por otra parte, la finca No.205858 y No.231767 se sitúan en una **Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD)**, cuyos usos permitidos corresponden a residencial, hoteles y áreas de recreo y otros usos compatibles con el residencial, en cumplimiento de lo establecido en el Plan Regulador, artículo 6.

- En relación con la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, y de acuerdo con lo establecido por el Método DRASTIC del Cantón de Belén, Estudio Hidrogeológico y de vulnerabilidad, SENARA. Octubre 2016 y la Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico, ambas propiedades se encuentran en **Vulnerabilidad media**, lo cual significa que se cuenta con una regulación para la protección del recurso hídrico en función a la contaminación acuífera.
- Referente a las Zonas arqueológicas, ambas propiedades no se presenta afectaciones ni limitaciones sobre aspectos arqueológicos, según aplica la normativa vigente.
- Con respecto a las nacientes, se determina que en la finca No.154664 no hay pozos dentro del terreno y tampoco en sus colindancias, por tanto, no aplica ningún tipo de retiro que establece la Ley Forestal No.7575, Artículo No.33, inciso a (un radio de cien metros medidos de modo horizontal), encontrándose fuera de la zona de protección de la naciente La Gruta, ya que se encuentra a más de un radio 127 metros de distancia de la dicha naciente; en cuanto al área de terreno que correspondería a la superficie máxima de ocupación del suelo (Área efectiva 7256,45 m²) del 60% que según el Artículo 7, Zona Industrial del Plan Regulador del Cantón de Belén.

Tampoco tiene restricción alguna por aplicación de la Ley de Aguas No.276, artículo 31, la cual no está captada como tal para uso y consumo humano, y por tanto, no aplica restricción alguna a este terreno, en la zona de protección de la naciente.

Asimismo, para la finca No.205858 y No.231767, no aplican restricciones de carácter de nacientes o manantiales y tampoco tomas de agua captadas para consumo humano, que afecten el uso del suelo de estos terrenos.

En resumen, son fincas que presentan características y condiciones diferentes, por lo que no es factible realizar comparaciones o relaciones entre éstas.

ORIGINAL FIRMADO

Cuadro No.5
Comparativo de los casos en estudio de las propiedades a nombre de
Pleasure Island, S.A. (finca No.154664) y Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania (finca No.205858 y No.231767)

Pleasure Island, S.A.				Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania		
Descripción	Uso de suelo solicitado	Normativa	Situación	Uso de suelo solicitado	Normativa	Situación
a) Uso de suelo	1. Mini bodegas (en contenedor), Venta de autos usados y Venta de repuestos automotrices. 2. Hotel.	Plan Regulador del cantón de Belén, artículo 7. Zona Industrial (ZI). Oficio SENARA UGH-210-15 Oficio SENARA UGH-327-15 Oficio SENARA UGH-362-15. Oficio SENARA-DIGH-0089-2022 del 3 de julio de 2022.	Uso permitido según Plan Regulador, Reglamento de Zonificación.	1. Centro educativo. 2. Centro corporativo - oficentro. 3. Edificio de oficinas. 4. Hotel y residencial. 5. Casa adulto mayor. 6. Sitio de reunión pública e instalaciones deportiva.	Plan Regulador del cantón de Belén, artículo 6. Zona Residencial de Baja Densidad. Oficio SENARA UGH-210-15. Oficio SENARA UGH-327-15. Oficio SENARA UGH-362-15. Oficio SENARA-DIGH-0089-2022 del 3 de julio de 2022.	El uso permitido según el Plan Regulador es de Hotel y residencial.
b) Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.	Vulnerabilidad media.	Método DRASTIC del Cantón de Belén. Estudio Hidrogeológico y de vulnerabilidad. SENARA. Octubre 2016.	Según la vulnerabilidad indicada en certificado de uso de suelo es baja; sin embargo, las medidas de contención son las mismas tanto para baja como media según matriz de Poás.	Vulnerabilidad media	Método DRASTIC del Cantón de Belén. Estudio Hidrogeológico y de vulnerabilidad. SENARA. Octubre 2016.	

Pleasure Island, S.A.			
Descripción	Uso de suelo solicitado	Normativa	Situación
		Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico.	
c) Zona arqueológica	El sitio arqueológico Puerta de Alcalá H-94PA. se ubica 68 metros de distancia de esta finca.	Ley de Patrimonio Nacional Arqueológico. del 28 de diciembre de 1981 No.6703.	La Finca No.154664 no presenta afectaciones ni limitaciones sobre aspectos arqueológicos.
d) Nacientes	En la Finca No.154664 no hay pozos dentro del terreno y tampoco en sus colindancias, por tanto, no aplica ningún tipo de retiro que establece la normativa al respecto. Está fuera de la zona de protección de la naciente permanente La Gruta que establece la Ley Forestal	Ley Forestal No.7575, Artículo No.33, Inciso a. UGH-362-15 de SENARA del 03 de noviembre del 2015.	Está fuera de la zona de protección del área de recarga y del acuífero del manantial La Gruta, fundamentado en lo dispuesto en el Oficio d SENARA UGH-362-15 del 03 de noviembre del 2015, criterio fundamentado en el documento elaborado en el año 2014 "Estudio

Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania		
Uso de suelo solicitado	Normativa	Situación
	Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico.	
El sitio arqueológico registrado cercano, ubicado al otro lado del Río Burío, a 90.5 metros de distancia y que aplica la normativa vigente.	Ley de Patrimonio Nacional Arqueológico. del 28 de diciembre de 1981 No.6703.	No se presenta afectaciones ni limitaciones sobre aspectos arqueológicos.
No aplica para la finca No.205858 y No.231767, restricciones de carácter de nacientes o manantiales y tampoco tomas de agua captadas para consumo humano, que afecten el uso del suelo de estos terrenos.	Ley Forestal No.7575, Artículo No.33, Inciso a. UGH-362-15 de SENARA del 03 de noviembre del 2015.	

Pleasure Island, S.A.			
Descripción	Uso de suelo solicitado	Normativa	Situación
	No.7575, Artículo No.33, Inciso a, ya que se encuentra a más de un radio 127 metros de distancia de la naciente La Gruta, en cuanto al área de terreno que correspondería a la superficie máxima de ocupación del suelo (Área efectiva 7256,45 m2) del 60% que establece el Artículo 7, Zona Industrial del Plan Regulador del Cantón de Belén.		hidrogeológico para revisión de zona de protección de pozos, manantiales y del mapa de vulnerabilidad a la contaminación acuífera de Finca 82013 plano catastro 4-7691-1970 (antiguo centro de Acuamanía). El análisis del tubo de flujo dice que la propiedad está 126 metros de distancia y el terreno no se ubica en la zona de captura establecida a 20 grados de rotación en dos sentidos y no alcanza la propiedad. La finca se ubica fuera de los 100 metros de distancia de la Naciente La Gruta, que establece la Ley Forestal, artículo 33, inciso a). Tampoco tiene

Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania		
Uso de suelo solicitado	Normativa	Situación

Pleasure Island, S.A.				Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania		
Descripción	Uso de suelo solicitado	Normativa	Situación	Uso de suelo solicitado	Normativa	Situación
			restricción alguna por aplicación de la Ley de Aguas No.276, Artículo 31, la cual no está captada como tal para uso y consumo humano, y por tanto, no aplica restricción alguna a este terreno, en la zona de protección de la naciente.			

Fuente: Elaboración propia.

VII.CONCLUSIONES

De acuerdo con la revisión efectuada, se concluye lo siguiente, en relación con el otorgamiento de certificados de usos de suelos tanto a la propiedad de Pleasure Island, S.A. como de la Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania:

1. Una vez evaluados los criterios técnicos y legales utilizados como soporte por parte de la Administración para otorgar los certificados de usos de suelos de la propiedad a nombre de Pleasure Island, S.A., finca No.154664, no se logró identificar algún aspecto que llamara la atención por parte de esta Unidad de Fiscalización, que fuera contrarios al Plan Regulador del Cantón de Belén según lo establecido en su Reglamento de Zonificación y demás normativa técnica aplicable, debido a lo siguiente:
 - En el terreno convergen dos tipos zonas de uso; Zona Industrial y zona de protección por extrema vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, por tanto, aplica la normativa establecida del Plan Regulador, en el artículo 2 cuando hay dos tipos de zonas en un mismo terreno, prevaleciendo la zona industrial.
 - Se encuentra fuera del área de protección, a 127 metros de distancia de la Naciente La Gruta y de la recarga acuífera referida a esta naciente, por lo que no procede aplicar restricciones o afectaciones de uso, según criterio emitido por SENRA, Ente Rector en la materia.
 - Los pozos cercanos a la finca están ubicados en un rango entre 112 y 289 metros de distancia, por consiguiente, esta propiedad no está afectada en cuanto distanciamientos a guardar por la existencia de pozos de agua.
 - La finca No.154664 se ubica a un radio de 134 metros de distancia de la naciente llamada La Gruta, la cual no es de captación de consumo humano, por tanto, cumple con la normativa del Artículo 33 de la Ley Forestal que establece un radio a la redonda de 100 metros y procede las restricciones legales.
 - Para dos nacientes que interceptan la finca No.154664, de acuerdo con la distancia a ésta, se ubican dentro de la zona de restricción del terreno en la parte del mismo, respecto a márgenes de retiro según la Ley de Aguas y Ley Forestal vigente.
 - La Finca No.154664 no presenta afectaciones ni limitaciones sobre aspectos arqueológicos, ni pozos existentes.
 - Basado en lo dispuesto en la Matriz de Criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico (conocida como Matriz de Poás),

el terreno de la Finca No.154664 corresponde a una **Vulnerabilidad Hidrogeológica Media**, la cual, en la Zona Industrial, no presenta diferencia en relación con la **Vulnerabilidad Hidrogeológica Baja**, indicada en el certificado.

- Los criterios técnicos utilizados por la administración se fundamentan en los emitidos por la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del SENARA, ente rector en la materia, quien manifiesta en julio de 2022, que los criterios técnicos emitidos de su parte en el 2015, están vigentes y su aplicación es vinculante (SENARA-DIGH-0089-2022).
 - Adicionalmente, para la valoración de la zonificación del Plan Regulador en función del otorgamiento del uso de suelos, ésta se hace en forma integral considerando el mapa de zonificación y el Reglamento de Zonificación ambos que forman parte del Plan Regulador, el cual no se está modificando ya que dicho Plan en su artículo 2, permite la extensión de zona, que se indica en los certificados de usos de suelo, el cual esta sustentado por los criterios del ente rector en la materia SENARA.
2. En síntesis, el otorgamiento de certificados de uso de suelo por parte de la Administración para la finca No. 154664, esta Unidad de Fiscalización se ajustan con lo que establece la normativa técnica y legal vigente, dado que concuerda con lo que permiten los artículos 2 y 7 del Plan Regulador del Cantón de Belén. Por lo que, en caso de que se mantenga una actuación de restricción sobre el uso del suelo en la finca H-154664-000 bajo la premisa de las disposiciones del Plan Regulador de la Municipalidad, haciendo caso omiso al informe de la SENARA UGH-327-15 de 24 de setiembre de 2015 ⁽⁷⁾, por efecto del cual, se permite una mayor utilización y más variada de su cabida, siendo de lógica la posibilidad de uso de suelo más amplio, no sería posible sostener sin caer en contradicción con lo que establece el artículo 16 y podría ser objeto de sanción de nulidad según el artículo 160, ambos de la Ley 6227.
 3. Dada la actuación de la SENARA por medio de los criterios emitidos de conocimiento durante el desarrollo del informe, como ente rector en materia de aguas subterráneas, esta es válida en su condición de dependencia competente y de autoridad formal, por lo que su acto es conforme con la ciencia y la técnica.
 4. Así las cosas, y en relación con el otorgamiento de certificados de uso de suelo por parte de la Administración para la finca No. 154664, esta Unidad de Fiscalización no obtuvo evidencia de que los mismos incumplan con la normativa técnica y legal vigente.
 5. Respecto al otorgamiento de Certificados de Uso de Suelo por parte de la Administración de la Municipalidad de Belén para las fincas de las fincas No.205858 y No.231767, propiedad de la Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania, algunos fueron otorgados conforme con lo establecido en el Plan Regulador del Cantón de Belén, artículo 6 que determina para estos terrenos un uso clasificado como Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD); sin embargo, los del alcance del estudio, se distancian de lo establecido en la zonificación definida en el Reglamento del Plan Regulador

⁷ Por medio de oficio SENARA-DIGH-0089-2022 del 3 de julio de 2022, se acredita de forma técnica-científica la vigencia de los pronunciamientos emitidos en su momento por parte de ésta, los cuales son vinculantes y obligatorios.

de la Municipalidad, que por consiguiente, se alinea con las acciones dirigidas al proceso de lesividad gestionado por la administración, conforme al marco legal aplicable.

6. En el análisis de este estudio, es importante tener en cuenta dos aspectos, el primero; la jerarquía de las fuentes del ordenamiento jurídico administrativo, establecido en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública, que permite establecer el orden de aplicabilidad de las normas jurídicas y el segundo aspecto; es el respeto de competencias de los entes públicos, según la Ley No.8220 Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos, en el artículo 3, en que cada ente es el rector de la materia que le corresponde por lo que estas deben respetarse ya que son de carácter obligatorio.
7. El otorgamiento de certificados de uso de suelos en estudio para la finca No.154664 propiedad de Pleasure Island, S.A. y las fincas No.205858 y No.231767 de la Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania, corresponden a zonas de uso distintas, según el Plan Regulador del Cantón de Belén; la primera propiedad en Zona Industrial (ZI) y las siguientes en Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD), situaciones que enmarcan a cada uno de los terrenos de manera específica, como es el caso de las zonas de protección, por lo que le aplican aspectos técnicos y características ambientales diferentes.

Por lo anterior, **no se considera que exista ambigüedad, dado que son situaciones distintas en cada caso**, ya que uno es Zona Industrial (ZI) y el otro Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD) y el análisis debe realizarse dependiendo de la zonificación en que se sitúen, derivando de ellos los usos permitidos y si están afectadas por restricciones de tipo ambiental, arqueológicas o normativo, lo cual se ha detallado a lo largo de este informe.

VIII. CONSIDERACIONES FINALES

De conformidad con lo descrito, en el presente documento, se exponen las siguientes consideraciones para su atención, con el fin de fortalecer el sistema de control interno a nivel otorgamiento de usos de suelos:

1. Para el otorgamiento de certificados de uso de suelo, reforzar que la Administración continúe aplicando en toda su extensión lo que establece el Plan Regulador del cantón de Belén y demás normativa conexas.
2. Es importante que la Administración considere en el análisis de la nueva Propuesta del Plan Regulador los criterios emitidos por SENARA, dado que mediante el oficio SENARA-DIGH-0089-2022 del 3 de julio de 2022, se acredita de forma técnica-científica la vigencia de los pronunciamientos emitidos en su momento por parte de este, como Ente rector en la materia a nivel nacional.
3. Es conveniente que el Concejo Municipal valore el **no recurrir a un proceso de lesividad** de los certificados de uso de suelo en estudio de la finca No.154664 propiedad de Pleasure Island, S.A., dado lo expuesto y concluido en el presente informe, así como el impacto y consecuencias como las económicas que podría exponer a la institución por las acciones que decidan, teniendo posible afectación en la hacienda municipal.
4. Considerar en el caso de que se realicen ajustes en el Plan Regulador para las fincas propiedad de la Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania, también valorar el aspecto vial en la zona cercana a estos dos terrenos, dado que, si a futuro hay cambio de uso de suelo para estas dos fincas, el aumento del flujo vial será aumentado considerablemente, con todos los efectos negativos que dicha situación significa.
5. Dado que a nivel nacional se dispone de una serie de Instituciones Públicas que actúan como entes rectores en diferentes materias, se debe respetar el tema de competencias de forma tal que para el caso que nos ocupa, lo concerniente a las aguas subterráneas recae en el SENARA, por lo que los criterios de ésta son vinculantes, y deben ser considerados, de ahí que se debe evitar usurpar una competencia exclusiva de este Ente Rector.
6. Adicionalmente, como un aspecto que llamo la atención se indica que la Administración considere llevar a cabo análisis respecto al Plan Vial en la zona cercana a las fincas propiedad de la Asociación Watch Tower Bible and Tract Society of Pensilvania, dado que, si a futuro se diera un cambio de uso de suelo para éstas, el flujo vial podría verse aumentado considerablemente, con todas las consecuencias que dicha situación significa.

Lo anterior se presenta a la administración superior como una asesoría que agregue valor en la gestión del otorgamiento de certificados de uso de suelo y la toma de decisiones de forma oportuna, de acuerdo con los aspectos de tipo legal y técnico, entre otros que puedan impactar de manera directa o indirecta a la Municipalidad.

Atentamente,

LICDA. MARIBELLE SANCHO GARCIA
AUDITORA INTERNA

LICDA. ERICKA REYES GARCIA
ASISTENTE DE AUDITORIA

Copia: Alcaldía
Archivo / Expediente.

ORIGINAL FIRMADO