

Sesión Extraordinaria N°27-94
12-05-94

Acta de la Sesión Extraordinaria N°27-94 que celebra el Concejo Municipal de Belén, a las cinco de la tarde del doce de Mayo de mil novecientos noventa y cuatro, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de Belén en, San Antonio.

Miembros Presentes

REGIDORES PROPIETARIOS:

Sr. William Murillo Montero
Sr. Victor Manuel Sanabria V.
Sr. Oscar Emilio Pérez Zumbado
Sr. Francisco Javier Sánchez Zumbado
Sra. Leandra Alfaro Chaves

REGIDORES SUPLENTE

Sra. Yineth Céspedes Serrano

SINDICOS PROPIETARIOS

Sr. José Francisco Zumbado Arce
Sr. Federico Rodríguez Madrigal
Sr. Rodrigo Fuentes Acosta

SINDICO SUPLENTE

Sr. Juan José Rodríguez Campos

FUNCIONARIOS MUNICIPALES

EJECUTIVO MUNICIPAL

Lic. Luis Orlando Rodríguez González

SECRETARIA MUNICIPAL

Señorita Mónica González Pérez

MIEMBROS AUSENTES

REGIDORES PROPIETARIOS:

Sr. Carlos Enrique Brenes Rodríguez

REGIDORES SUPLENTE

Sr. José Guillermo Delgado A.
Sr. Pascual Gerardo Arroyo M.

SINDICOS PROPIETARIOS

SINDICO SUPLENTE

Sr. Marcos Porras Quesada
Sr. Román Villegas Alfaro

ARTICULO I. PLAN REGULADOR DE BELEN 1994

1. El Concejo Municipal atendió al señor Arturo Arguello, del **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**. Quien explicó aspectos relacionados con el CABILDO ABIERTO, que se estará llevando a cabo el viernes trece de Mayo de 1994 a las 6:00 p.m.

El Sr. Arguello mostró a los señores del Concejo planos del Plan Regulador. Manifiesta que al **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo** es a quien le corresponde asesorar y mantener vigentes todas aquellas propuestas que el pueblo belemita exponga en el CABILDO ABIERTO.

Este Reglamento está complementado por planos de Zonificación, Vialidad y Cuadrante Urbano, así como todas las normas legales y reglamentarias.

El Plan Regulador establece normas para el sector residencial, comercial, industrial, agrícola, etc. Además, de la regulación para los permisos de construcción, (creación de parques, aumento en número de aulas, etc.), retiros, coberturas, frente de lote. .

El Plan Regulador establece zonas residenciales de alta, media y baja densidad.

El señor Arturo Arguello explica que la Red Vial, tiene como objetivo abrir otras vías de acceso para aligerar el tránsito de vehículos pesados.

Manifiesta que una vez aprobado el Plan Regulador este se debe respetar.

Ante las explicaciones dadas por el Señor Arturo Arguello, los señores del Concejo se mostraron muy preocupados; ya que una vez aprobado el Plan Regulador para el Cantón de Belén pasa a ser Ley; por lo tanto es más difícil modificarlo.

El Presidente Municipal William Murillo M, manifiesta su preocupación ante las zonas de protección de agua, ya que no están bien definidas.

El Regidor Propietario Lic. Oscar Pérez expresa que en el cantón de Belén el área urbana es a la que se le debe dar más énfasis, por ser el agua elemento fundamental. Además, expone que debería definirse las áreas de zona de protección de los Manantiales.

El Presidente Municipal William Murillo M, preguntó al señor Arturo Arguello en que otros cantones del País está vigente el Reglamento del Plan Regulador.

El Sr. Arguello responde que en Moravia, Tibás, Cartago, y en otras provincias del país existe el Reglamento el cual es similar, solamente con algunas variantes.

El Presidente Municipal, William Murillo, manifiesta que la Zona Agrícola, es una zona que en el plano se presenta de una maneja muy confusa. Además, piensa que el Plan Regulador es muy técnico, que no involucra los aspectos jurídicos de otras leyes.

El Regidor Propietario Lic. Oscar Pérez expresa que las regulaciones de las leyes especiales de cada zona, no implica lograr una convergencia de todas estas leyes (aguas, tajos, etc). Por lo que piensa que dentro del Plan Regulador deben incorporarse estas leyes de manera que no se incumplan.

El Presidente Municipal William Murillo M, pregunta cual es el mecanismo a seguir en un CABILDO ABIERTO.

El Sr. Arguello explica:

1. El Concejo Municipal abre la Sesión.
2. La agenda para la Sesión es: Presentación del Plan Regulador para el Cantón de Belén.
3. El Sr. Arturo Arguello, procede a explicar la Zonificación, Vialidad y Cuadrante Urbano.

4. El público presenta objeciones escritas al Reglamento.
5. Se cierra la Sesión.

Después, en una sesión posterior, se procede a analizar y realizar un estudio de todas las observaciones presentadas.

El Presidente Municipal, William Murillo agradece al Arquitecto Arturo Arguello por la explicación dada a todos los señores del Concejo, sobre El Plan Regulador, y realización del CABILDO ABIERTO.

ARTICULO II. ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO EN EL EDIFICIO DE GALERIAS CHAYFER.

El Concejo Municipal atendió al Ingeniero Luis Bogantes del Departamento de Ingeniería de la Municipalidad de Belén, quien explicó todos los aspectos relacionados a **Galerías Chayfer**.

El Ingeniero Luis Bogantes explicó a los señores del Concejo que es difícil controlar el uso de los locales en una Galería o Centro Comercial, si en planos se presenta como oficinas. Además, manifestó que los propietarios de Galería Chayfer hicieron ampliaciones sin permiso, construcción que se intento paralizar y que se levantó acta notarial.

El Ejecutivo Municipal Lic. Luis Orlando Rodríguez informa que a los señores del Concejo que en el plano original de Galería Chayfer, existían siete espacios de parqueo. Y que actualmente en la planta baja, tres de esos espacios de estacionamiento se están utilizando como Centros Comerciales. Además, informa que existe una hipoteca por ₡2.000.000.00 (dos millones de colones).

El Presidente Municipal William Murillo plantea a los compañeros del Concejo **posibles opciones**, para resolver dicho problema.

1. Aceptar que los locales destinados a oficina se conviertan en locales comerciales, y exigirles los espacios de parqueo que la Ley establece.
2. Aceptar que los locales destinados a oficina se conviertan centros comerciales, y negociar para que se remunere los espacios de parqueo.

3. Reubicar los espacios de parqueo en otro sitio.

Ante las opciones planteadas por el Presidente Municipal William Murillo M, los compañeros del Concejo apoyaron al opción No.1; ya que consideran que se debe cumplir la Ley, para lo que fue establecida y además que no se deben dejar portillos, para que en futuros proyectos la gente exija flexibilidad con las leyes.

La Regidora Suplente Yineth Céspedes Serrano ratifica su apoya a la opción No.1; ya que no está de acuerdo en que se acepte el cambio de uso en los locales y que se negocie para que se remuneren los espacios de parqueo. Considera que el poder económico que posea una persona no amerita negociar de esa manera.

El Presidente Municipal William Murillo M, aclara a la compañera Yineth Céspedes Serrano, que respecto a la opción No. 2, se refería únicamente **posibles opciones**.

El Ejecutivo Municipal Lic. Luis Orlando Rodríguez informa a los señores del Concejo:

1. Ante las evidencias de Cambio de Uso en los locales para oficina a locales comerciales, en el edificio de **GALERIAS CHAYFER**, el Concejo Municipal de la Municipalidad de Belén solicitó pronunciamiento al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Se conoce oficio UR.401 con fecha 8 de abril de 1994, el cual dice textualmente: "Referente a los espacios de estacionamiento del Proyecto de Galerías Chayfer, planos 29-9-28, ubicados en esa Ciudad, me permito comunicarles que el número de espacios de estacionamiento fue aprobado en planos por cuanto cumplía la relación entre el número propuesto, el área a construir y el uso que se le pretendía dar a los aposentos, si el propietario cambió el destino de la construcción esta nueva situación debe analizarse bajo lo dispuesto en el Artículo XX.12 si el cambio de uso implica un mayor número de espacios, estos deberán ser suplidos como condición para autorizar el uso.
2. En función del oficio UR.401 con fecha 8 de abril de 1994, emitido por el I.N.V.U., el Departamento de Ingeniería de la Municipalidad, informa al Concejo que los datos que se presentan a continuación corresponden al cálculo del número de espacios de estacionamiento requerido si se desea un cambio de uso de acuerdo al Artículo XX.12 del Reglamento de Construcciones, el cual dice textualmente: Cambio de Uso **"Cuando el uso de un terreno o edificio se**

cambie de forma tal que implique un aumento en el estacionamiento requerido, el propietario de dicho terreno o edificio deberá proveer el espacio adicional como condición para el cambio de uso. En este caso se trata del cambio de uso de locales para oficina en locales para uso comercial y cambio de edificio denominado Galerías (oficinas y tiendas) a Centro Comercial.

- 2-1. Planos No. 13-05-27 de Comisión Revisora de Permisos de Construcción (proyecto original) según artículo XX.2 segundo párrafo: "En Centros Comerciales Planificados se concederá un estacionamiento por 50 M2 de construcción excluyendo áreas de circulación y servicios sanitarios", de acuerdo a lo anterior para un área de 808 M2 se requieren 16 espacios de estacionamiento.
- 2-2. Planos No. 29-09-28 de Comisión Revisora de permisos de Construcción (ampliación) según artículo XX.2 del Reglamento de Construcciones antes citado, para un área de 214 M2 se requieren cuatro espacios de estacionamiento. Cada espacio de estacionamiento debe tener 5.50 mts. de largo por 2.60 mts. de ancho.

SE ACUERDA:

- A. Por unanimidad, notificar al Propietario de Galerías Chayfer que si prevalece la iniciativa de cambiar el uso de los locales de oficina a uso comercial en dicho edificio, deberá ajustar los espacios de parqueo a lo establecido por el artículo XX.12. del Reglamento de Construcciones.
- B. Hasta tanto no se formalice el cambio de uso de locales de oficina para uso comercial, el Departamento de Rentas y Patentes de la Municipalidad de Belén no otorgará más patentes.
- C. La Garantía existente de ₡2.000.000.00 (dos millones de colones 00/100), se mantendrá vigente, hasta tanto se construyan los espacios adicionales de parqueo.

ARTICULO III. VARIOS

1. El Ejecutivo Municipal, Lic. Luis Orlando Rodríguez informa a los señores del Concejo que en días pasados representantes del periódico LA REPUBLICA, le han solicitado información sobre el Cantón de Belén, para sacar un suplemento por celebrarse el 87 Aniversario. Los señores de LA REPUBLICA desean información de proyectos, hacer entrevista, tomar fotografías, etc.

El Ejecutivo Municipal solicita a los señores del Concejo autorización para facilitarles a los señores de LA REPUBLICA toda la información deseada.

Los señores del Concejo manifestaron estar de acuerdo. Además, sugieren formar comisión, integrada por Francisco Zumbado, William Murillo y Luis Orlando Rodríguez; para que preparen información.

2. El Presidente Municipal William Murillo M, comunica a los señores del Concejo que el próximo jueves 26 de Mayo de 1994, a las 5:00 p.m. se estara realizado una Sesión Extraordinaria con el Sr. Gonzalo Zumbado del Departamento de Rentas y Patentes, para tratar asuntos de dicho departamento, además de otros puntos importantes.

SE ACUERDA.

Por unanimidad, convocar al Sr. Gonzalo Zumbado del Departamento de Rentas y Patentes, para tratar asuntos importantes de dicho departamento.

Sin más asuntos que tratar a las 8:30 p.m. Se levanta la sesión.

Sra. Mónica González Pérez
SECRETARIA MUNICIPAL

Ingeniero William Murillo M.
PRESIDENTE MUNICIPAL