



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

ACTA EXTRAORDINARIA 22

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

Celebrada por el Honorable Concejo Municipal de Talamanca virtualmente y algunos miembros asisten a la sala de sesiones municipales, al ser las dieciséis horas con treinta y tres minutos del día miércoles catorce de abril del año dos mil veintiuno, con la siguiente asistencia y orden del día.-----

REGIDORES PROPIETARIOS

- Sr. Freddy Soto Álvarez Vicepresidente Municipal -----
- Sra. Enid Villanueva Vargas -----
- Sr. Adenil Peralta Cruz -----
- Sr. Jorge Humberto Molina Polanco -----

REGIDORES SUPLENTE

- Sra. Ginette Jarquín Casanova -----
- Sr. Julio Rivas Selles -----
- Sra. Patricia Eugenia Chamorro Saldaña -----
- Dra. Gabriela Matarrita Córdoba -----
- Licda. Lorena Rojas Walker – Alcaldesa a.i. -----

SÍNDICOS PROPIETARIOS

- Sr. Bivian Zúñiga Zúñiga -----
- Sra. Cándida Salazar Buitrago-----

Presentes también: Tatiana Sánchez y el Ing. Jorge Peralta del departamento tributario. Arq. Karla Soto de CFIA, Ing. Javier Chacón, Director de Operaciones del CFIA, Ing. Karol Monge de CFIA, y el señor Olman Vargas Director Ejecutivo CFIA.

AUSENTES: El Regidor Arcelio García Morales. Los síndicos Manuel Zúñiga, Miguel Adolfo Pita Selles y Randall Osvaldo Torres Jiménez. Las síndicas Maribel Pita, Miriam Morales y Steicy Obando.

Nota: El regidor Freddy Soto Álvarez, Vicepresidente, fungió como presidente en ejercicio en vista que la regidora Yahaira Mora Blanco se conectó tarde. A su vez la regidora Ginette Jarquín fungió como propietaria.

Presidente Municipal en ejercicio: Freddy Soto Álvarez



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 **Secretaria de actas: Yorleni Obando Guevara**

2 **ARTÍCULO I: Comprobación del quórum**

3 Una vez habiendo comprobado el quórum el señor Presidente Municipal en
4 ejercicio Freddy Soto Álvarez, inicia la sesión, dando una cordial bienvenida a
5 cada uno de los presentes. -----

6 **ARTÍCULO II: Aprobación del orden del día**

7 Se da lectura al orden del día establecido y es aprobado por el Concejo Municipal,
8 mediante votación verbal.

9 **I. Comprobación del quórum**-----

10 **II. Lectura y aprobación del orden del día**-----

11 **III. Oración**-----

12 **IV. Atención al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica**

13 para compartir información sobre obras sin permiso y obra menor-----

14 **V. Clausura**-----

15 **ARTÍCULO III: Oración**

16 La síndica Cándida Salazar Buitrago, dirige la oración. -----

17 **ARTÍCULO IV: Atención al Colegio Federado de Ingenieros y de**
18 **Arquitectos de Costa Rica para compartir información sobre**
19 **obras sin permiso y obra menor**

20 El señor Freddy Soto, Presidente en ejercicio, a continuación tenemos a los
21 representantes del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos que nos van a compartir
22 información sobre obras sin permiso y obras menores, les damos la palabra, buenas
23 tardes.

24 El Lic. Olman Vargas, Director Ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y de
25 Arquitectos de Costa Rica, estamos acá y agradecemos mucho la oportunidad que nos
26 dan para comentar los análisis estadísticos que nosotros llevamos en los diferentes
27 cantones y específicamente en el cantón de ustedes, con respecto a lo que es el
28 desarrollo de las obras constructivas, me acompañan el Ing. Javier Chacón, que es
29 nuestro Director de Operaciones, la ing. Karol Monge, agente de la Sede Regional y la
30 Arquitecta Karla Soto que es nuestra Arquitecta que está ubicada en la zona donde está
31 la Municipalidad de Talamanca, en ese sentido esperamos que la información que les



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 vamos a brindar sea de interés para ustedes, y podemos coordinar algunas acciones en
2 conjunto para mejorar algunos de los datos y de las situaciones que hemos encontrado,
3 le voy a pedir al Ingeniero Chacón y la Ingeniera Monge, que hagan la presentación que
4 les traemos y que espero a partir de ahí podamos establecer algunas acciones en
5 conjunto. Tiene el espacio Javier y Karol.

6 El ing. Javier Chacón, Director de Operaciones del CFIA, muchas gracias por darnos este
7 espacio, la información que les vamos a compartir va en tres líneas, la primera es
8 compartirles unos datos históricos, recabados, sobre inspecciones que hemos hecho en
9 los diferentes cantones, obviamente nos vamos a centrar en Talamanca. La segunda es
10 poder definir algunas acciones en conjunto, que nosotros podamos apoyar a la
11 Municipalidad, y la tercera es mostrarles una herramienta que le sirva a la parte política y
12 la parte administrativa de la Municipalidad, para tomar decisiones a nivel de estadística,
13 voy a compartir la pantalla, no sé si Karol desea agregar algo.

14 La Ing. Karol Monge, en realidad justamente la intención de haberles solicitado este
15 espacio es para buscar ese acercamiento y como bien decía don Javier, ver como
16 logramos unir esfuerzos y tratar de trabajar de la mejor forma, lo que pretendemos es
17 buscar una mejora conjunta y buscar ese ganar, ganar para ambas partes.

18 El Ing. Javier Chacón, Director de Operaciones del CFIA; primero que todo explicarles la
19 metodología y como se hace esta labor, nosotros lo que hacemos es con los diferentes
20 inspectores que tenemos asignados en todo el país, una labor que llamamos de barrido,
21 con una frecuencia semestral o anual, el año pasado tuvimos todo el reto del grueso de
22 la pandemia, pero los inspectores lo que hacen es recorrer los diferentes cantones y cada
23 obra en ejecución ellos se presentan, indican que son del Colegio Federado, y solicitan
24 la información que debe constar en cada una de las construcciones, eso significa los
25 planos debidamente registrados y sellados por el Colegio Federado, segundo la bitácora
26 de las obras, que tiene que estar debidamente autorizada, y también el permiso que
27 otorga la municipalidad, si alguno de esos requisitos no está, digamos que no tuviera
28 permiso de la Municipalidad, se hace una anotación correspondiente, se remite un
29 informe a la Municipalidad, porque puede que talvez no estuviera en el sitio, y la
30 Municipalidad si ha otorgado el permiso, y una vez de todo ese proceso de revisión



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 entonces se genera el resultado final, todo esto se compara, nosotros lo comunicamos a
2 las Municipalidades, y después se hace presentación a nivel nacional a entidades como
3 el IFAM, algunas federaciones municipales, etc. pero también hacemos otra valoración
4 que es cuál es el área de la obra, cuál es la medida de la obra que se está edificando,
5 porque puede y ahora vamos a revisar un caso, puede que se haya otorgado una licencia
6 para un proyecto de 80 metros cuadrados, pero nuestros inspectores en sitio identifican
7 que se está construyendo 250 metros cuadrados, o trescientos metros cuadrados,
8 entonces si hay un registro, si hay un permiso, dado por la municipalidad, pero no se está
9 construyendo lo que se solicitó y más bien se está haciendo una obra mucho mayor. De
10 manera general cuando visitamos las obras, que son de todo tipo, un 50% de las
11 inspecciones que realizamos, están en procesos de acabados, un 37% eran obras con
12 cierto avance, y había un 7% que a nivel de fundación estaba iniciando la construcción y
13 un 6% ya había estructura de techo. Importante, la normativa legal vigente establece que
14 toda obra indistintamente pública o privada, debe ser registrada en el Colegio Federado
15 y específicamente todo plano de construcción y así dice en el artículo 54 de la ley
16 orgánica, debe contar con el sello del Colegio Federado para que puedan ser presentados
17 en las entidades encargadas de aprobar los planos, y eso porqué lo decimos, porque
18 indistintamente si es una obra, una vivienda, un local comercial, una institución educativa,
19 una obra vial, cualquiera de estas deben contar con el trámite correspondiente. En el caso
20 específicamente de la provincia de Limón, un 28% histórico, en los últimos dos años, no
21 cuenta con permisos, y un 72% si cuenta con los permisos correspondientes,
22 dependiendo del cantón, eso lo pongo a manera general como provincia, porque talvez
23 por la particularidad del cantón de ustedes no necesariamente tenga ese tipo de obra,
24 que vamos a ver más adelante. En el caso de los resultados para Talamanca, se da un
25 giro de lo que existe a nivel de la provincia, por eso conversábamos de la posibilidad de
26 tener esta reunión, es que más bien se da al revés, un 22% contaba con los permisos y
27 78% no contaba con los permisos, la mayoría de estos proyectos, eran proyectos
28 habitacionales, algunos proyectos comerciales, bazares, supermercados, etc. proyectos
29 como tapias, y no tapia que uno pensaría que es pequeña, sino más bien estructura,
30 cerramientos importantes, en propiedades importantes, este es el primer caso que nos



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 llama la atención ver como podíamos hacer de manera conjunta para tratar de garantizar
2 que las obras que tienen que tramitarse se puedan tramitar, y debemos ver por la
3 seguridad que le genera a cualquiera de nosotros, como propietarios de un inmueble, el
4 contar con la asesoría de un profesional responsable, por una solicitud de nuestra junta
5 directiva hace algunos años, una manera de dimensionar el impacto, es lo que ven abajo
6 a la derecha, para este periodo algunos meses de 2019 y algunos meses del 2020, la
7 cantidad de metros cuadrados identificados sin permiso fue de 930 m², que si lo
8 multiplicamos por un valor promedio de metro cuadrado y le aplicamos el 1% que es el
9 monto por concepto de construcción municipal, nos da un aproximado de 3 millones de
10 colones, que sería el impacto económico de la no tramitación, esto podría servir para
11 alguna mejora del proceso, a lo interno de la misma municipalidad. Aquí voy a tener en la
12 pantalla algunos ejemplos que quisiéramos mostrarles, siempre que hagamos un proceso
13 de inspección, una labor de verificación, siempre vamos a remitir una notificación formal
14 a la municipalidad, esta notificación explica los hallazgos, identifica las obras y nos
15 ponemos a disposición para poder hacer procesos de capacitación más adelante, talvez
16 es importante aclararle a los funcionarios municipales que es una obra mayor, que es una
17 obra menor, que dice la legislación de construcciones al respecto, y tenemos algunos
18 ejemplos que vamos a ver, podemos ver una vivienda nueva, que tiene un permiso de la
19 municipalidad de 45 m², pero cuando vamos al sitio realmente lo que se construyó fueron
20 76.5 m², por ejemplo una vivienda nueva también de dos plantas que tenía una
21 aprobación de la municipalidad por 50 m² y lo que se construyó fueron 111 m², ahorita
22 vamos a hablar de las obras menores, pero siempre nosotros acompañamos el informe
23 con este detalle, cuando decimos registro de CFIA desconocido es porque esta obra no
24 cuenta con un registro ante el CFIA, hay una tapia que tiene identificación por parte de la
25 Municipalidad, que se trata de una obra menor, se muestran ejemplos, una que no tiene
26 registro ante el Colegio Federado, y tiene un registro y un permiso de construcción
27 municipal, y como les decía se debe registrar la responsabilidad con CFIA y
28 posteriormente presentarse en las entidades encargadas de aprobar esos planos, y
29 otorgar el permiso, y aun así con el permiso otorgado el permiso, el área construida es
30 de 112 m². Nosotros hicimos algún análisis y tratar de identificar las posibles causas, y



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 algunos casos trabajamos con los profesionales, mejorando los sistemas de capacitación,
2 procesos de simplificación de trámites, estamos muy contentos con la provincia de Limón,
3 porque es la única provincia que las Municipalidades son cien por ciento digital, en
4 permiso de construcción, eso es algo bueno, pero también hay aspectos que al hacer el
5 análisis de causa, podrían ser importante analizar y como lo ven aquí marcado, esto está
6 en la información de la misma municipalidad, sería importante corroborarlo, pero una de
7 las variables es que hay una posibilidad de dar proyectos de 60 m² con un croquis dado
8 por un profesional, se podría ser una de las razones, por las cuales esa obra que están
9 viendo en pantalla, se haya tramitado sin el registro ante el colegio, que cuente con esa
10 licencia municipal, pero que se termina construyendo un área mucho mayor a lo
11 establecido, aquí es importante aclarar los aspectos de obra menor. Voy hacer un
12 paréntesis, no sé si don Olman quiere ampliar un poquito, antes de pasar al segundo
13 tema de las estadísticas.

14 El señor Olman Vargas, Director Ejecutivo CFIA; indica de mi parte está bien así Javier,
15 no hay problema.

16 La Ing. Karol Monge de CFIA; talvez un comentario y es que si podemos ver las imágenes
17 y en donde se muestra el permiso de construcción, se genera un rango a nivel de área,
18 también puede ser esto lo que se está señalando a nivel de municipalidad que genere
19 alguna confusión para la persona que va a construir y por eso pueda estarse extendiendo
20 a nivel de metros cuadrados o metros lineales dependiendo de lo que corresponda al
21 proyecto, más sin embargo si es a nivel de página web si tienen específico que para el
22 tema de obra menor señalan que son los 60 m².

23 El Ing. Javier Chacón, Director de Operaciones del CFIA; gracias por el aporte, hay
24 aspectos de obra menor y es importante, a finales de la administración pasada, en la
25 legislatura pasada se dio una modificación de la ley de construcciones, la ley 833, que
26 establecía el famoso monto de los cinco mil colones, que cualquier persona podía hacer
27 cualquier reparación o mejoras, siempre y cuando no excediera los cinco mil colones, eso
28 se ajustó en una modificación, un artículo 83 bis, que elimina el monto de los cinco mil
29 colones, y lo sustituye por diez salarios base, que sería alrededor de cuatro millones
30 quinientos mil colones, lo importante es que en esa reforma, se establece que siempre y



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 cuando esa obra no modifique o no genere los sistemas básicos, podría ser considerada
2 una obra menor, pero si eso significa que hay una modificación o una alteración de los
3 sistemas, o más bien está generando un sistema, que podría ser una vivienda, eso no es
4 considerado una obra menor, y sobre todo por el tema de riesgo, la seguridad del
5 patrimonio, el cuerpo de bomberos tiene estadística y es que el proyecto de 60 metros
6 cuadrados en el caso de un evento puede consumirse totalmente en menos de tres
7 minutos, la mayoría de estos ejemplos con sistemas eléctricos, algún momento sistemas
8 estructurales, proyectos que es una adición a una estructura original, y no se hace análisis
9 adecuado de la estructura y los sistemas, esos son algunos de los casos que podrían
10 poner en riesgo y por eso la importancia de cumplir con la normativa. Que hemos hecho
11 con otras municipalidades y que estaríamos pensando que podríamos hacer con la
12 municipalidad de ustedes, hemos hecho procesos de capacitación constante para los
13 inspectores, inspectoras, las personas que hacen los procesos de revisión, procesos de
14 ayuda y simplificación de trámites, compartimos información. Si tienen alguna consulta
15 para hacer cambio de pantalla.

16 El señor Freddy Soto, presidente en ejercicio, buenas tardes don Olman, nos gustaría
17 saber o cómo podríamos hacer para obtener toda esta información que ustedes nos están
18 brindando en físico, eso para empezar a ver qué es lo que está pasando, y eso es un
19 problema que esta administración heredó con todos estos desordenes de construcción
20 que a su vez tanto la parte administrativa como la parte de tributación están tratando de
21 ir enderezando pero eso es un camino muy labrado, ha habido desordenes de
22 construcciones en el cantón por años, incluso aquí presente está el Ingeniero Peralta que
23 ha sido uno de los que se ha encontrado con un sinnúmero de problemas tanto de
24 construcciones como de obras, estamos tratando de enderezar esta barca, para nosotros
25 como municipalidad, como regidores, esta reunión es sumamente importante, y sería
26 bueno que si tratáramos de enlazar para capacitaciones de los inspectores y de todo el
27 personal a cargo del tema de construcciones, para evaluar y tratar de ir mejorando esa
28 situación, como usted lo decía ahora, con el ejemplo que nos dio, en estas construcciones
29 vimos que hay una pérdida de más de tres millones de colones, imagínese el montón de
30 plata que este municipio ha perdido durante años por una mala ejecución, para nosotros



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 es muy importante, agradecidos enormemente con ustedes por esta reunión y no sé si
2 alguno de mis compañeros regidores, quiere hacer alguna consulta, o alguno de la sala
3 o los que están conectados, si gusta seguimos.

4 El Ing. Javier Chacón, talvez le contesto que vamos a preparar toda la información y se
5 las hacemos llegar, con el detalle, las visitas, toda esa documentación que puedan revisar
6 y a partir de ahí está la Arquitecta Karla Soto coordinadora del Caribe, ponemos a
7 disposición los procesos de capacitación, hoy estamos de forma virtual, pero conforme
8 vaya normalizándose este tema de la pandemia y demás podemos ir ampliando todavía
9 esos procesos, nosotros le hacemos llegar la información vía comité regional. Voy a
10 compartir de nuevo la pantalla porque uno de los aspectos, estrategias y acciones que
11 pueden ser de mucha ayuda para ustedes, es que en nuestra página web, <http://cfia.or.cr>,
12 acá en el medio hay una sección exclusiva de estadística y porqué esto es importante,
13 porque lo que hacemos acá es poner a disposición de todas las personas en tiempo real,
14 los datos de la cantidad de proyectos por metros cuadrados, de las diferentes provincias,
15 cantones, y distritos, si hacen clic en el círculo azul les va a llevar a una plataforma que
16 se va ir cargando, voy a poner la provincia de Limón, cantón Talamanca y lo que nos dice
17 es que el año pasado se tramitaron ante el Colegio casi 40 mil metros cuadrados, de los
18 cuales el 60% son proyectos nuevos y el 64% de esos metros cuadrados son proyectos
19 habitacionales, esto es importante porque - obviamente ustedes conocen mucho más de
20 la zona - les puede ayudar a ustedes el tipo de proyecto que se está tramitando, donde
21 pueden estar ubicados, si son proyectos nuevos, el hecho que diga que son proyectos
22 nuevos les puede hacer a ustedes más fácil la labor de inspección, podrían ubicarla con
23 mucho más detalle, por distrito, de esos 39900 metros cuadrados, 20 mil fueron en el
24 distrito de Cahuita, 13 mil en Bratsi, 4 mil en Telire, y 3 mil en Sixaola. Uno de los temas
25 de capacitación que ponemos a su disposición, donde puede participar la parte técnica
26 de la municipalidad, control urbano, ustedes mismos si lo tienen a bien, la parte de
27 atención al cliente, les puede ser para la toma de decisiones por ejemplo, esto les da una
28 luz de que es lo que podría pasar el siguiente mes, por un promedio histórico, a partir de
29 las fechas que se solicita en el colegio el proyecto pasa más o menos seis meses que
30 inicia la construcción, puede ser más rápido o más lento, esto más el esquema de la



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 municipalidad podría ser de mucha ayuda para ustedes. Una forma adicional es por
2 donde se están catastrando los proyectos, el tema de hoy es las construcciones que se
3 hacen sin permiso, pero esa construcción sin permiso o con permiso, se realiza la mayoría
4 de las veces en un terreno que si fue catastrado, les muestro los planos de agrimensura
5 que se registraron el año pasado, eso se da mucho antes de ir al Colegio a registrar las
6 obras y que la municipalidad otorgue el permiso, eso les puede dar a ustedes una luz por
7 dónde están esos desarrollos, como se pueden hacer las inspecciones hasta un poco
8 más eficientes, esto es lo que les traemos en forma resumida, agradeciéndoles este ratito,
9 nosotros les vamos a alistar los datos de las construcciones, les vamos aportar los
10 detalles, los vínculos para que puedan acceder a esta información, y nos ponemos a
11 disposición para en mayor detalle, si es del caso, poder explicarles cómo pueden utilizar
12 esta herramienta, y a partir de ahí todos los procesos de canalización de información en
13 los que podamos colaborarles. No sé si tienen alguna consulta adicional.

14 El señor Freddy Soto, presidente en ejercicio, cede la palabra al regidor Adenil Peralta.

15 El regidor Adenil Peralta, buenas tardes compañeros, para el caballero Javier, este
16 estudio no es de este año o si, o más o menos de que año para acá.

17 El Ing. Javier Chacón dice muchas gracias por la pregunta y totalmente necesaria, no, lo
18 que les traemos es un promedio y unos ejemplos de años anteriores, principalmente de
19 mitad del año 2020 hacia atrás, ahora estos estudios realmente es un proceso constante
20 que nosotros hacemos durante todos los meses del año, quisiéramos tener muchos más
21 inspectores, pero tenemos un recurso humano definido, entonces lo que hacemos es
22 barrer la zona por lo menos dos veces al año, y si contestamos la pregunta es de 2020
23 hacia atrás, y ahora lo que vamos hacer es reportar a la municipalidad los datos de
24 manera semestral, en este momento lo estamos haciendo, todo el análisis de este primer
25 semestre, todavía nos falta unos meses, y la información de esos seis meses, conciliada
26 y analizada, se la pasamos a finales de julio, tomamos unos quince o veinte días del mes
27 siguiente que termina el semestre para que se detalle la información, eso no quita que
28 cada vez que se encuentra algún tipo de obra sin permiso, o alguna situación se hace el
29 canal directo con la municipalidad, porque como les decía al inicio el hecho que en obras
30 no tengamos los permisos talvez es un asunto que no esté ahí, pero si existe en la



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 municipalidad, en el 2021 si estamos trabajando en eso, y les entregaríamos en el mes
2 de julio los primeros seis meses, podríamos hacer el informe, les pedimos una reunión,
3 talvez presencial o virtual, les damos los datos con más detalle, que encontramos en esos
4 seis meses, y ahí vamos con esa colaboración para poder ir atendiendo esas situaciones.
5 El señor Presidente en ejercicio indica que está contestada su pregunta Adenil, doña
6 Karla Soto adelante.

7 La Arq. Karla Soto, buenas tardes, solo para reforzar la respuesta de Javier, los datos
8 reportados que se suministraron en la presentación, son datos del año 2019, los datos de
9 este año 2021 como lo repitió don Javier se van a dar en este corte de este semestre, ya
10 el lugar fue visitado por los compañeros de la parte de inspecciones, pero las fotografías
11 y demás son del 2019.

12 El señor Freddy Soto, Presidente en ejercicio, muchas gracias, don Javier una consulta,
13 que pasa en el ejemplo que nos pusieron y ahora que está más claro el asunto, dicen que
14 todo esto se viene haciendo desde mediados del 2020 hacia atrás, un ejemplo cuando el
15 Ingeniero Peralta llega a una propiedad a ver si hay una denuncia donde la cantidad de
16 metros es superior a lo que se dio en el permiso, pero fue en el 2019, al 2021 se puede
17 ejecutar todavía el cobro de más de esos metros o hay algún problema, como se haría,
18 porque en teoría ese permiso y esa supervisión la hizo acompañada de los Ingenieros en
19 ese entonces, del personal en ese entonces, entonces me queda una duda o un sinsabor
20 de cómo se podría hacer para ejecutar un cobro posterior, si la ley lo permite.

21 El Ing. Javier Chacón indica que va ir contestando, al final me dice si le atendí la consulta,
22 pongamos este ejemplo, una persona hace un trámite, hace ciertas averiguaciones, uso
23 de suelo, alineamiento, etc. y una vez que tiene todo eso, lo que debe hacer es registrarlo
24 ante el colegio, eso es el termino correcto, lo que nosotros decimos el visado de plano,
25 por eso presenta toda la información ante el colegio de manera digital y habiéndose
26 registrado nosotros ponemos un sello y tiene una leyenda que dice este sello vence tal
27 fecha, si por ejemplo se registra un proyecto hoy 14 de abril de 2021, el sello dirá que
28 este sello tiene una vigencia hasta el 14 de abril del 2022, esa vigencia se estableció hace
29 algunos años, en los tiempos de la crisis inmobiliaria de ese momento y precisamente
30 escuchando las municipalidades, se puso esa leyenda en el sello que está asociado a un



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 reglamento interno del Colegio Federado, y ese reglamento es que si las obras no inician
2 en el plazo de un año, deberá tramitarse un resello, y eso es hacer una solicitud ante el
3 colegio y se recalcula ese monto, y le genera una nueva fecha a ese proyecto, eso lo
4 puede hacer hasta por dos veces más, dos resellos podría hacer, digamos que se dan
5 tres años, el sello queda válido y la municipalidad podría hacer ese registro a sabiendas
6 que se está actualizando el valor de la obra, quiero aclarar algo acá, si bien es cierto
7 conocemos que la mayoría de las municipalidades usan como referencias los datos de
8 tasación que hace el colegio federado, estamos claros que si hay procesos internos de la
9 municipalidad, tienen toda la potestad de hacerlo, entonces eso sería la primera
10 respuesta. Qué pasa si ese proyecto se construyó y ustedes se dan cuenta un tiempo
11 después, cuando nosotros nos damos cuenta de eso que hay una casa digamos de cien
12 metros cuadrados, que no registra y tiene notificado un profesional que estuvo
13 participando en esa obra, la legislación nuestra nos da la potestad de una revisión del
14 ejercicio profesional de esa persona, y eventualmente podría acarrearle una
15 amonestación y una sanción, eso es lo que puede hacer el colegio. Si la persona dice voy
16 a ponerlo a derecho, que tiene que hacer esa persona tramitarlo totalmente nuevo, porque
17 no había registro y con ese registro va a la municipalidad para que haga el registro
18 correspondiente, hay municipalidades que establecen un porcentaje de multa, para que
19 la persona se ponga a derecho, hay municipalidades que tienen porcentajes mayores de
20 multa, hay municipalidades que no tienen multa porque dicen que quieren facilitarles que
21 se pongan a derecho, pero hay mucha diferencia, pero resumiendo y respondiendo su
22 pregunta ante el Colegio Federado si hay el trámite que se llama resello y que le permite
23 a la municipalidad hacer el cobro por el valor estimado, ajustado y actualizado de esa
24 obra.

25 El señor Presidente en ejercicio le agradece, damos espacio al compañero Jorge.

26 El regidor Jorge Molina muchísimas gracias compañeros, había levantado la mano para
27 lo mismo, para el tema de lo que son las multas, como se manejaba en el caso de que la
28 construcción se encontrara algo ilegal. Otro también es que cuando pusieron la primera
29 filmina, decía que menos de 500 metros viabilidad ambiental, y pienso que es mayor de



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 500 metros viabilidad ambiental, sino me equivoco. El tercer punto no pude anotar.
2 Muchas gracias.
3 El Ing. Javier Chacón, le contesto muy rápido a don Jorge, con lo de las multas les conté
4 que hay municipalidades que van desde porcentajes importantes hasta cero, nosotros
5 somos del criterio que si generamos un esquema preventivo y de acompañamiento, ese
6 esquema de multas puede hasta obviarse, porque la gente sentiría un doble castigo, hay
7 que buscar los mecanismos para hacerlo a derecho. Lo segundo de la viabilidad lo
8 tomamos directamente de la página de la municipalidad, pero lo que más bien podemos
9 hacer es poner a disposición a la Ing. Karol Monge como a la Arquitecta Karla Soto, para
10 ayudarles, hacemos una revisión de esos aspectos, y si hay normativa que es importante
11 que ustedes puedan conocer a nivel administrativo y político también lo hacemos. Y la
12 tercera nosotros les vamos a pasar también a ustedes para que quede nuestros
13 contactos, y si recuerda la consulta la puede hacer.
14 El regidor Jorge Molina indica que ya la recordó, cuando la municipalidad o el Colegio de
15 Ingenieros lo que eran terrazas, medias áreas, espacios abiertos, eso todavía el colegio
16 lo cobra.
17 El Ing. Javier Chacón responde que no, conforme fue pasando el tiempo y los
18 mecanismos de medición y los sistemas informáticos nos fueron generando mayor
19 facilidad de revisión, entonces todo eso se fue eliminando, en qué sentido, cuando se
20 hacía el trámite de una cochera, era considerada como media área, porque no era
21 completa, nosotros ya no lo hacemos así, lo que se trata es de dividir las obras en sub
22 obras de manera de los aspectos de una sub obra, por ejemplo si tengo una cochera,
23 esta cochera tiene una pared, pero esa pared también es la misma pared de la estructura
24 central de la casa, hay otros aspectos que si se fueron modificando, obras, sub obras,
25 acabados, que podrían ser parte de un proceso de formación en lo que podríamos
26 ayudarles porque también les podría ser de mucha utilidad para ustedes, pero eso ya lo
27 superamos por la facilidad de la tecnología.
28 El regidor Jorge Molina indica que preguntaba eso porque hay muchos hoteles, casas de
29 alquiler, más ahora con la pandemia que todo el mundo quiere al aire libre todo, incluso
30 el tipo de arquitectura tropical, caribeña, por lo general no hablamos de la arquitectura de



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 la meseta central o ciudad, donde son paredes de edificios hechos, así las estructuras
2 son un poco más livianas, segundo no cuentan con paredes muchas de ellas, ni siquiera
3 con puertas y ventanas, eso la parte comercial y en la parte residencial por lo general son
4 cuartos cerrados, se presentan los dos tipos de construcciones, con una arquitectura un
5 poco más tropical, más liviana, más ambiental, más con la naturaleza, incluso con esto
6 de la pandemia al aire libre, creo que va a seguir de moda.

7 El Ing. Javier Chacón, ahí lo que les propongo es que pueden revisar lo que el reglamento
8 y la misma ley de construcciones, que Karla y Karol lo anoten para hacerles llegar esa
9 información, habla de lo que son las obras menores porque talvez esa ampliación que
10 pueda ser un hotel o un restaurante que talvez son cuatro palos y un techo talvez eso no
11 sea lo importante de esa estructura, pero si es importante la obra eléctrica, hay que
12 garantizarle ciertos servicios a la gente, ahora nadie se imagina a ir a un lugar sin internet,
13 entonces hay una obra de telecomunicaciones, hay una obra mecánica, no veamos solo
14 ese registro de responsabilidad profesional o la estructura civil, sino también por lo
15 eléctrico, lo mecánico, lo de telecomunicaciones, se lo vamos a detallar bien, les vamos
16 a enviar cosas importantes para que podamos evacuar todas las consultas.

17 El señor Freddy Soto, Presidente en ejercicio, agradecerles por esta información que nos
18 han brindado y nos va a ayudar a ir mejorando día a día la captación de recursos, y que
19 todo se haga apegado a la ley y sobre todo apegado al Colegio de Ingenieros que es la
20 base fundamental, sin más que agregar agradecerle de parte mía y la Alcaldesa, y todos
21 mis compañeros, quedamos atentos y esperando la información para darle seguimiento,
22 sobre todo a las capacitaciones de personal, que nos ayuden con eso, eso sí nos gustaría
23 que nos echen el hombro con eso, muchas gracias don Javier.

24 El Ing. Javier Chacón de nuestra parte muchísimas gracias a ustedes, a la señora
25 Alcaldesa y los que están presentes y se conectaron virtual, que dicha que tienen las
26 cámaras ellas, para que las conozcan, son las jefas de todo lo que hacemos en las
27 diferentes regiones, les vamos a pasar toda la información, de hecho nosotros tenemos
28 reunión mañana y creo que de una vez lo vamos a canalizar con la dirección
29 correspondiente el tema de la capacitación y a disposición para cualquier consulta.



MUNICIPALIDAD DE TALAMANCA
Acta Extraordinaria N° 22 del 14/04/2021

1 El señor Presidente en ejercicio le agradece y sin más que agregar compañeros llegamos
2 al final de esta reunión, muchas gracias que Dios los bendiga.

3 **ARTÍCULO V: Clausura** Al ser las diecisiete horas con treinta minutos el señor
4 Presidente Municipal en ejercicio agradece a todos por su participación, y da por
5 finalizada la sesión. -----

6

7 Yorleni Obando Guevara
8 Secretaria

Sr. Freddy Soto Álvarez
Presidente en ejercicio

9 yog