



CMD CERVANTES
SESIÓN EXTRAORDINARIA

Acta N°02-2026

Acta número dos de la Sesión Extraordinaria que celebra el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, el veintisiete de julio del dos mil veintiséis, a las diecisiete horas y nueve minutos, con la asistencia de los siguientes concejales:

CONCEJALES PRESENTES

Renato Ulloa Aguilar	Presidente
Andrea Carolina Sanabria Sojo	Propietaria
Edwin Egidio Molina Casasola	Propietario
Eduardo Sanabria Robles	Propietario
Cristhian Antonio Brenes Salas	Propietario
Juan Carlos Vega Zúñiga	Suplente
Magaly Chacón Araya	Suplente

AUSENTES

Narelle Teresita Chinchilla Castillo	Suplente
José Adrián Molina Vega	Suplente

FUNCIONARIOS PRESENTES

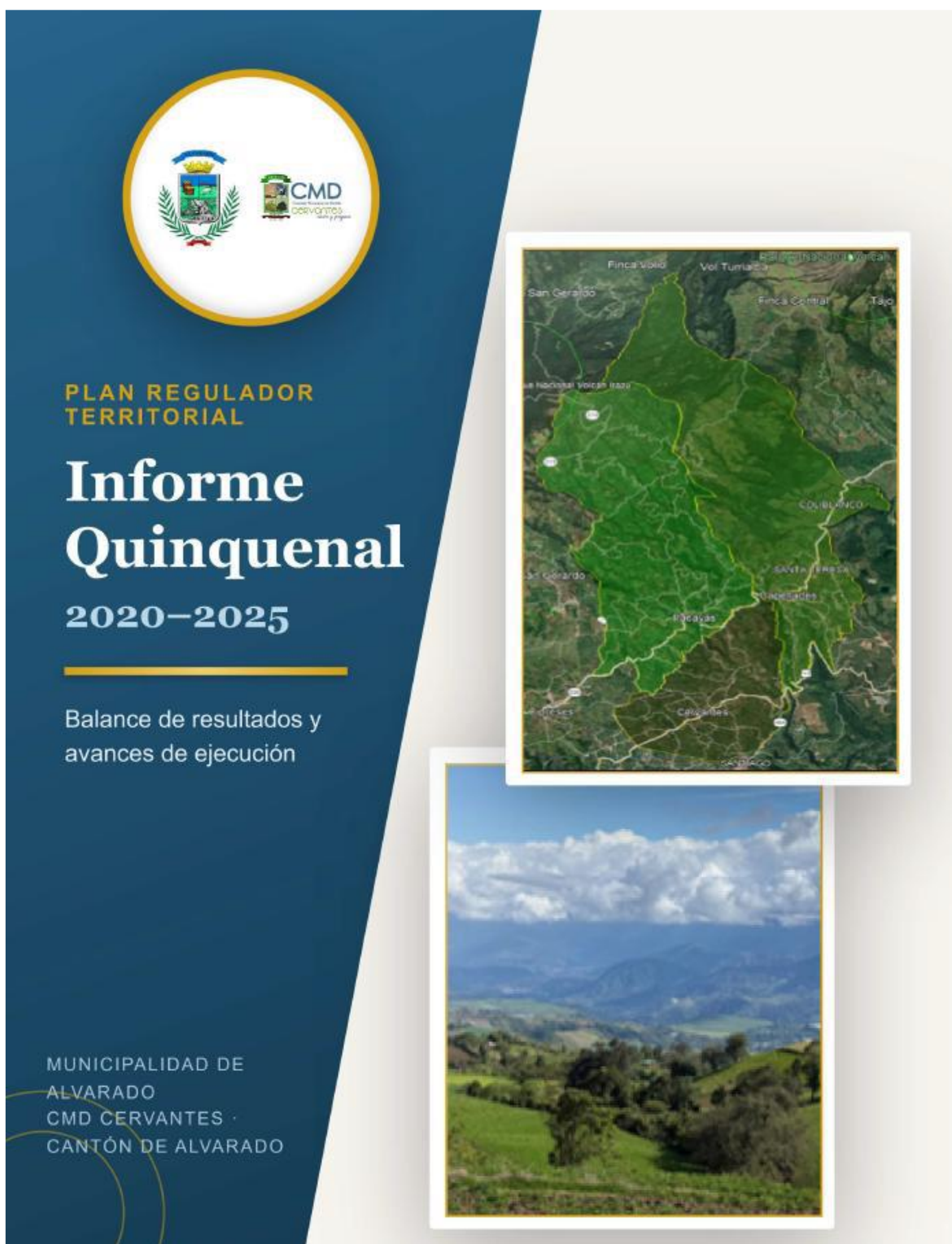
Mariana Calvo Brenes	Intendente Municipal
Alberto Brenes Fonseca	Secretario

- Se concede licencia a la concejal suplente Narelle Teresita Chinchilla Castillo para ausentarse en las sesiones de este órgano, conforme a lo establecido en el artículo 32, inciso a) del Código Municipal. Dicha licencia tendrá vigencia desde marzo de 2026 hasta agosto de 2026.
- Se concede licencia al concejal suplente José Adrián Molina Vega para ausentarse en las sesiones de este órgano, conforme a lo establecido en el artículo 32, inciso a) del Código Municipal. Dicha licencia tendrá vigencia desde abril de 2026 hasta setiembre de 2026.

Renato Ulloa Aguilar comenta, listo, bueno, buenas tardes, al ser las 5:32 damos inicio a la sesión extraordinaria número 2. Para hoy tenemos el Conocimiento del diagnóstico que justifica la modificación del plan regulador.

Artículo I: Punto Único:

Conocimiento del diagnóstico que justifica modificación de Plan Regulador.





Municipalidad de Alvarado



Página i de 54

Contenido

Equipo técnico.....	1
Introducción y antecedentes.....	2
Objetivos del informe	3
Objetivo general	3
Objetivos específicos	4
Alcances y limitaciones.....	4
Alcances	4
Limitaciones	5
Informe Quinquenal Plan Regulador Territorial de Alvarado 2020-2025	5
Objetivos institucionales a partir de la aplicación del Plan Regulador	6
Gestión relacionada a la modificación del Plan Regulador.....	8
Inversiones potenciadas a través de los certificados de Uso de suelo	9
Hallazgos por requerimientos ciudadanos y uso de la herramienta	17
Zonas urbanas.....	17
Zonas rurales y paisaje.....	20
Recurso hídrico y zonas de protección.....	23
Red de agua potable existente en el cantón	23
Catastro de la red existente y catastro de usuarios.....	28
Compra de terrenos y protección del recurso hídrico.....	35
Tarifa de Protección del Recurso Hídrico (TPRH).....	35
Pago por Servicios Ambientales (PSA).....	36

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página ii de 54

Vialidad y movilidad.....	37
Rehabilitación y renovación urbana.....	42
Logros alcanzados por la aplicación Plan Regulador	46
Seguimiento, aprobación e implantación del Plan Regulador.....	47
Hallazgos y mejoras en la propuesta de modificación	47
Conclusiones.....	49
Recomendaciones.....	50

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 1 de 54

Equipo técnico

El equipo técnico que estuvo a cargo de la preparación de este informe:

Municipalidad de Alvarado

Ing. Gerardo Hernández Gómez, MBA, MAP.
Construcciones

Ing. Greddy Vargas Aguilar
Acueducto Municipal

Ing. Rosario Chacón Mora
Gestión Ambiental

Licda. Evelyn Brenes Morales
Administración Tributaria

Diplo. Pablo Torres Roque
Patentes

Ing. Betsy Quesada Echavarría
Unidad Técnica de Gestión Vial

Concejo Municipal de Distrito de Cervantes

Arq. Óscar López Valverde
Control Constructivo

Ing. Francisco Castro Calvo
Bienes inmuebles

Licda. Meilyn Araya Orozco
Acueducto

Ing. Daniela Serrano Mata
Unidad Técnica de Gestión Vial

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 2 de 54

Introducción y antecedentes

El presente documento corresponde al Informe Quinquenal 2020 - 2025 del Plan Regulador Territorial del cantón de Alvarado, elaborado por las unidades técnicas de la Municipalidad de Alvarado en conjunto con el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes. Su propósito es dejar constancia técnica de la gestión, los hallazgos y los resultados obtenidos durante la aplicación del Plan Regulador vigente desde junio del 2016, como insumo directo para sustentar la propuesta de modificación. Este informe da seguimiento a la gestión desarrollada a partir de los antecedentes legales de la promulgación del Plan Regulador que se detallan; prestando particular atención al análisis de los trámites realizados entre el 2020 y el primer trimestre del 2026.

Durante los últimos diez años con la utilización y aplicación del Plan Regulador como herramienta de planificación y control urbano, conjuntamente con las unidades técnicas municipales sean de la Municipalidad de Alvarado o del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, específicamente: Acueducto, Unidad Técnica de Gestión Vial, Construcciones, Control Constructivo, Gestión de Patentes, Gestión Ambiental, así como las comisiones técnicas especiales y permanentes, se detectan algunas inconsistencias en dicha herramienta, principalmente entre la variable ambiental y las actividades propuestas en la zonificación en términos de fragilidad ambiental, así como el crecimiento de manchas urbanas en zonas de producción agrícola. De esta manera, en zonas periféricas a los centros urbanos, sea en el distrito de Pacayas, Cervantes o Capellades, prevalece una tendencia de crecimiento urbano sobre zonas de protección, incluyendo las agropecuarias y de protección de nacientes o bien de altas pendientes con accesos inadecuados que son toleradas o autorizadas sin considerar los riesgos asociados al mediano o largo plazo.

Por otra parte, se manifiestan algunas carencias en cuanto a variedad de usos de suelo para promover y respaldar las actividades comerciales y productivas en las zonas residenciales y algunas actividades industriales inofensivas en las zonas mixtas y agrícolas. Además, existe un margen de solicitudes muy alto que no se materializa, por lo que es evidente la necesidad de ajustar la herramienta a las necesidades de desarrollo de la población. Asimismo, se valora que

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 3 de 54

los tamaños de lote mínimo en zonas previamente urbanizadas, fuera de los centros urbanos, son inadecuados por su tamaño para instalar sistemas de tratamiento de aguas residuales eficientes o bien potenciar los bonos en patio o verticales para densificar las zonas residenciales. Consecuentemente, esta condición no favorece la producción o emprendimiento en las viviendas, desconociendo el patrón cultural de las zonas rurales, por lo que se requieren lotes de mayor tamaño que permitan replicar el modelo de granja productiva propio del cantón. Estas mismas unidades productivas normalmente requieren la segregación de uno o dos lotes para acceder a bonos de vivienda y otras necesidades propias de estos desarrollos de producción agrícola que ya cuentan con los servicios e infraestructura necesarios para ser densificados.

Asimismo, el crecimiento lineal generado por el fraccionamiento agrícola y el fraccionamiento simple frente a vías públicas de conectividad hacia zonas rurales sigue propiciando el fenómeno de la conurbación entre Pacayas, Cervantes, Capellades y las zonas aledañas, lo cual va en detrimento de salvaguardar el paisaje, las zonas de producción agrícola y los recursos naturales en general, principalmente el recurso hídrico y el paisaje natural, lo que a todas luces es insostenible pues además resta competitividad al cantón de Alvarado como región ecológica turística. Esta situación se agrava por la construcción ilegal de viviendas que anteriormente obtenían servicios de aguas y electricidad sin los permisos correspondientes.

Objetivos del informe

A continuación, se detallan el objetivo general y los objetivos específicos de este informe.

Objetivo general

- Evaluar la aplicación del Plan Regulador del cantón de Alvarado durante el periodo 2020 - 2025, mediante el análisis de la gestión territorial, los hallazgos técnicos y el estado de la infraestructura asociada, justificando así la propuesta de modificación.

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 4 de 54

Objetivos específicos

- Describir el estado de la infraestructura de acueducto, la red vial cantonal y los proyectos de rehabilitación y renovación urbana vinculados a la gestión territorial.
- Cuantificar la gestión municipal en materia de certificados de uso de suelo, permisos de construcción y patentes comerciales tramitados entre 2020 y el primer trimestre del 2026, diferenciando Pacayas, Capellades y Cervantes.
- Analizar los hallazgos técnicos por zona: urbana, rural y de protección del recurso hídrico, detectados por las unidades técnicas municipales durante la aplicación de la herramienta.
- Justificar técnicamente los ajustes de zonificación, usos de suelo y parámetros urbanísticos propuestos en la modificación del Plan Regulador, con base en los hallazgos técnicos documentados y las tendencias actuales del territorio.
- Formular líneas de acción para la toma de decisiones y las modificaciones en materia de ordenamiento territorial por parte del Concejo de la Municipalidad de Alvarado y el Concejo de Distrito Municipal de Cervantes.

Alcances y limitaciones

Se detallan a continuación los alcances y limitaciones considerados para este análisis.

Alcances

Este informe abarca la gestión desarrollada en los tres distritos del cantón: Pacayas, Capellades y Cervantes, e integra la información de los departamentos de Construcciones, Control Constructivo, Acueducto, Unidad Técnica de Gestión Vial, Patentes, Gestión Ambiental, Bienes Inmuebles, y Administración Tributaria, tanto de la Municipalidad de Alvarado como del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes. El periodo de análisis corresponde, según el indicador, a los años 2020 al primer trimestre del 2026, con series más amplias en el caso de las patentes comerciales y de licores (2013 - 2026) por su valor para el análisis de tendencia. El documento cubre trámites urbanísticos, infraestructura de acueductos y vialidad, proyectos de rehabilitación

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 5 de 54

y renovación urbana, instrumentos ambientales como el Pago por Servicios Ambientales, y los hallazgos técnicos que sustentan la propuesta de modificación del Plan Regulador del cantón de Alvarado.

Limitaciones

Los datos del año 2026 corresponden únicamente al primer trimestre, por lo que no representan el comportamiento anual completo y se excluyen de los promedios históricos. La información proviene de los sistemas administrativos municipales: Sitrimu y Sigramu, y no de un levantamiento catastral independiente, por lo que refleja la gestión de trámites y no necesariamente la totalidad de las construcciones o actividades existentes en el cantón, incluyendo aquellas informales aún no detectadas. Algunos registros históricos, particularmente de patentes en Cervantes previas al 2018, no están disponibles (SR: sin registro). Finalmente, acciones estratégicas mencionadas en este informe como la compra de terrenos de protección, la tarifa hídrica y el Reglamento de Movilidad, se encuentran en etapa de formulación, por lo que su impacto todavía no puede medirse con datos.

Informe Quinquenal Plan Regulador Territorial de Alvarado 2020-2025

Publicación: 9 de junio del 2016, diario oficial la Gaceta Alcance No. 94¹

Resolución Ambiental: No. 2352-2011-SETENA²

Inicio de aplicación: junio 2016

Responsable: Equipo Técnico del Plan Regulador de la Municipalidad de Alvarado

Antecedentes: La Municipalidad de Alvarado y el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, en adelante nombrados como la Municipalidad, en ejercicio de las facultades que le otorga la Ley de

¹ La Gaceta, Alcance No. 94 del 9 de junio de 2016. Imprenta Nacional: imprentanacional.go.cr

² Resolución Ambiental No. 2352-2011-SETENA. Expediente Plan Regulador de Alvarado publicado en 2016



Municipalidad de Alvarado



Página 6 de 54

Planificación Urbana No. 4240, del 15 de octubre de 1968 y sus modificaciones, en los artículos 15, 19, siguientes y concordantes; así como el Código Municipal, Ley No. 7794³, del 30 de abril de 1998 y sus modificaciones, en el artículo 4, siguientes y concordantes, promulga el presente Plan Regulador del cantón de Alvarado, en adelante llamado Plan Regulador desde junio del 2016. El Plan Regulador se implanta de conformidad con el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana. El procedimiento se describe a continuación:

- a. Se convocó a una audiencia pública por medio del diario oficial La Gaceta, No. 222⁴ del lunes 18 de noviembre del 2013. Dicha audiencia se realizó el sábado 14 de diciembre del 2013 en las instalaciones del Ministerio de Agricultura y Ganadería de Pacayas, donde se dio a conocer el proyecto y la reglamentación propuesta, y se recogieron las observaciones verbales y escritas formuladas por los interesados.
- b. Se obtuvo la aprobación de sus reglamentos por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo mediante el acuerdo de la Junta Directiva Institucional No. 6113, Art. IV, Inc.1) del 26 de marzo del 2014, según oficio C-UCTOOT-D-076-12-2015, del jueves 10 de diciembre del 2015.
- c. El Concejo Municipal acordó la adopción formal de sus reglamentos y mapas, por mayoría absoluta de votos, en la sesión ordinaria No. 295, efectuada el 21 de diciembre del 2015, según acuerdo No. ACMA-302-12-2015.

Objetivos institucionales a partir de la aplicación del Plan Regulador

El objetivo primordial del Plan Regulador es el ordenamiento integral del territorio del cantón de Alvarado para propiciar un desarrollo sostenible y una mejor calidad de vida para sus habitantes contemplando una planificación estratégica. Para el cumplimiento de estos fines, se adoptan los siguientes propósitos:

- a. Constituir un esquema normativo básico que permita integrar, delimitar y dar contenido al

³ Ley de Planificación Urbana No. 4240 (1968) y Código Municipal, Ley No. 7794 (1998). SCLJ: pgrweb.go.cr

⁴ La Gaceta, No. 222 del 18 de noviembre de 2013. Imprenta Nacional: imprentanacional.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 7 de 54

derecho de propiedad, que comprende, entre otros, los derechos especiales de posesión, usufructo y transformación que tienen los sujetos en sus propiedades. Dicha integración y delimitación se da dentro del ámbito enmarcado por los artículos 21, 45, 50, 89 y 169, de la Constitución Política⁵.

- b. Establecer un modelo de Centralidades Densas Integrales Periféricas (CDIP-GAM) equilibrado de desarrollo en el cantón de Alvarado, en el marco del componente ambiental, que permita un crecimiento sostenible del cantón, a través de la promoción de programas de renovación, rehabilitación, restauración, regeneración y gestión del riesgo, en su jurisdicción; además de fomentar e implementar en todo el territorio cantonal, prácticas de conservación de suelo y recuperación de los mismos, por lo que toda iniciativa que conlleve a fortalecer las ideas antes citadas es apoyada.
- c. Hacer del cantón un territorio sostenible y competitivo, para mantener y potenciar su rol como territorio agro-ecoturístico con valor escénico de paisaje y como destino turístico. Para ello procura mejorar la accesibilidad de los distintos sectores del cantón, modernizar las redes de servicios, conservar y restaurar edificaciones patrimoniales de los tres distritos, configurar la red vial cantonal y de transportes, debidamente jerarquizada, establecer zonas de seguridad, planes de emergencia, conservar la belleza escénica del cantón, pues es uno de los puntos fuertes del territorio de Alvarado; ordenar la construcción en el cantón, fomentar el desarrollo agropecuario sostenible, agroindustria y agro-ecoturismo con el fin de resaltar el potencial de los tres distritos en cuanto a esos temas.
- d. Consolidar el equilibrio ambiental en el cantón, de modo que se alcance una mejor calidad de vida y se refuerce el componente productivo y agro-ecoturístico de manera competitiva y sostenible a través del concepto de redes verdes y protección del recurso hídrico, considerando las amenazas existentes; además, como se indica en el punto anterior, incluir el elemento paisajístico en el equilibrio ambiental.

⁵ Constitución Política de Costa Rica, arts. 21, 45, 50, 89 y 169. imprentanacional.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 8 de 54

- e. Mitigar y revertir la segregación socio-espacial mediante la promoción de programas de regulación territorial de asentamientos irregulares, unificación de fincas, uso mixto de los terrenos, mejoras de infraestructura y servicios. Además, regular los proyectos de interés social, de modo que éstos sean en zonas adecuadas y que contengan todos los servicios con el fin de evitar el desarrollo urbano prematuro.

Gestión relacionada a la modificación del Plan Regulador

En 2026 se requiere a SETENA, a través del oficio AMA-120-2026, la aprobación para programar una nueva audiencia para la propuesta de modificación del Plan Regulador del cantón de Alvarado utilizando la misma Resolución Ambiental No. 2352-2011-SETENA⁶, dado que durante los 10 años de aplicación de la herramienta se identifican una serie de inconsistencias y oportunidades de mejora entre la zonificación propuesta, los parámetros y las recomendaciones contenidas en el análisis ambiental del territorio, particularmente en los últimos estudios de zonas de protección de nacientes de agua potable para el consumo humano, así como la atención de distintas necesidades planteadas por los habitantes del cantón.

Con la contratación de profesionales para el debido control urbano y constructivo en los últimos cinco años, se detectan zonas de crecimiento urbano en sectores rurales que no se ajustan a los alcances del reglamento de zonificación y, por ende al análisis ambiental, pues en muchos casos se utilizan servidumbres agrícolas como servidumbres urbanas generando caseríos y crecimiento lineal descontrolado con accesos inadecuados; desconociendo los parámetros establecidos en cuanto a tamaño de terrenos, áreas de cobertura y densidades. De esta manera, la modificación del Plan Regulador responde no solo a las necesidades propias de la población sino también al proceso continuo y adecuado de gestión del territorio como parte de las actuaciones administrativas municipales y a las buenas prácticas de los procesos de ordenamiento territorial, dada la normativa vinculante en materia de planificación urbana y gestión ambiental. Se pretende regularizar en lo posible estos sectores creando manchas acordes a un crecimiento controlado y

⁶ Resolución Ambiental No. 2352-2011-SETENA. Expediente Plan Regulador de Alvarado 2016



Municipalidad de Alvarado



Página 9 de 54

gestionando nuevas vías que articulen el territorio favoreciendo un desarrollo integral.

Inversiones potenciadas a través de los certificados de Uso de suelo

Con el fin de analizar las inversiones potenciadas a partir de la aplicación de la herramienta del Plan Regulador, a través de los certificados de Uso de suelo, en la tabla 1 se puede observar la cantidad de documentos tramitados y emitidos como no conformes en el periodo del 2023 hasta el primer trimestre del 2026, la información se desglosa en Pacayas y Capellades, y el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes. En las dos últimas columnas se presenta el total de trámites realizados para el cantón. En las líneas inferiores de la tabla se muestra el promedio de los datos, sin considerar el 2026 debido a que el dato de ese año es parcial. Además, se indica el porcentaje promedio de certificados emitidos como no conformes con respecto al total para dimensionar la efectividad de la herramienta en la orientación de inversiones.

Tabla 1. Cantidad de certificados de Uso de suelo tramitados y emitidos como no conformes durante el periodo 2023 - 2026⁷

Año	Pacayas y Capellades		Cervantes		Alvarado	
	Tramitados	No conformes	Tramitados	No conformes	Tramitados	No conformes
2023	219	21	193	1	412	22
2024	227	32	217	9	444	41
2025	213	31	231	12	444	43
2026	111	12	77	6	188	18
Cantidad promedio	220	28	214	7	433	35
Porcentaje promedio no conformes		13 %		3 %		8 %

Fuente: Control Constructivo Cervantes, Construcciones Alvarado, 2026

La tendencia ha sido constante en el número de trámites de certificados de uso de suelo tanto

⁷ Se considera el primer trimestre: enero, febrero y marzo del 2026



Municipalidad de Alvarado



Página 10 de 54

para Pacayas y Capellades como para el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, en promedio se emiten alrededor de 433 documentos lo que se traduce como expectativas de inversión en el cantón; lo cual implica que el Plan Regulador está cumpliendo con su cometido potenciando inversiones con mayor seguridad y brindando información valiosa a los interesados, previo a la ejecución de sus proyectos. Respecto a la cantidad de documentos emitidos como no conformes, aunque varía cada año, su porcentaje promedio es menor al 13 % anual, lo cual sugiere un desarrollo armónico con la planificación programada, al menos en lo que respecta a las inversiones formales. En la tabla 2 se muestra la cantidad de permisos de construcción emitidos entre los años 2020 y el primer trimestre del 2026. La información mostrada se descompone en Pacayas y Capellades, y Cervantes.

Tabla 2. Cantidad de permisos de construcción aprobados en 2020 y 2026⁸

	Año	Pacayas y Capellades	Cervantes	Total Alvarado
Cantidad total de permisos aprobados por año	2020	23	38	61
	2021	37	70	107
	2022	41	76	117
	2023	12	78	90
	2024	37	35	72
	2025	80	71	151
	2026	23	21	44

Fuente: Sitrimu y Sigramu, 2026

La tabla 3 brinda los datos de los permisos para el mismo periodo del 2020 al primer trimestre del 2026, agrupados de acuerdo con los usos generales de la tabla del Anexo 2 del Plan Regulador del cantón de Alvarado denominada: Tabla general de usos conformes. Se omiten aquellos usos que para los cuales no se emiten permisos, a saber: almacén, cultura, educación, industria, protección ambiental, recreación, salud, transporte y turismo. En la última columna se muestra el total por año. El objetivo de mostrar estos datos es verificar la correlación entre los certificados

⁸ Se considera el primer trimestre: enero, febrero y marzo del 2026



Municipalidad de Alvarado



Página 11 de 54

de Uso de suelo y su impacto en la concreción de inversiones. La mayor cantidad de licencias que se tramitan son para uso habitacional, principalmente para la construcción de viviendas unifamiliares. En segundo lugar, se tramitan los permisos para usos varios que corresponden a instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, campos feriales, canteras y tajos, y cementerios. En un tercer lugar se encuentran los permisos de uso agropecuario. En menores cantidades se tramitan los permisos relacionados con comercio y servicios, aunque su cantidad no se relaciona con el número de patentes tramitadas. Se identifica como oportunidad de mejora la necesidad de fortalecer el control urbano y las construcciones mediante la inspección y la reglamentación adecuada de las obras menores.

Tabla 3. Cantidad de permisos de construcción aprobados en 2020 y 2026⁹ de acuerdo con el uso general establecido en la tabla 2 del Anexo del Plan Regulador

Tipo de permiso	Año	Pacayas y Capellades	Cervantes	Total Alvarado
Agropecuario	2020	1	1	2
	2021	3	2	5
	2022	7	2	9
	2023	0	1	1
	2024	6	0	6
	2025	17	4	21
	2026	1	1	2
Subtotal		35	11	46
Comercio y servicios	2020	1	2	3
	2021	0	1	1
	2022	1	3	4
	2023	1	3	4
	2024	1	5	6
	2025	2	2	4
	2026	5	1	6

⁹ Se considera el primer trimestre: enero, febrero y marzo del 2026



Municipalidad de Alvarado



Página 12 de 54

Tipo de permiso	Año	Pacayas y Capellades	Cervantes	Total Alvarado
Subtotal		11	17	28
Comunidad	2020	0	0	0
	2021	0	0	0
	2022	0	0	0
	2023	0	0	0
	2024	0	0	0
	2025	0	1	1
	2026	1	1	2
Subtotal		1	2	3
Deporte	2020	0	0	0
	2021	0	1	1
	2022	0	1	1
	2023	0	0	0
	2024	0	0	0
	2025	0	0	0
	2026	1	0	1
Subtotal		1	2	3
Habitacional: vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominio	2020	21	30	51
	2021	34	42	76
	2022	33	49	82
	2023	10	57	67
	2024	29	19	48
	2025	59	24	83
	2026	15	15	30
Subtotal		201	236	437
Varios	2020	0	5	5
	2021	0	24	24
	2022	0	21	21
	2023	1	17	18
	2024	1	11	12

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 13 de 54

Tipo de permiso	Año	Pacayas y Capellades	Cervantes	Total Alvarado
	2025	2	40	42
	2026	0	3	3
Subtotal		4	121	125

Fuente: Sitrimu y Sigramu, 2026

Los datos recopilados sobre patentes se muestran en la tabla 4 donde se detalla la cantidad de patentes comerciales y de licores aprobadas por año entre el 2013 y el primer trimestre del 2026. De la información recopilada se puede concluir que existe una tendencia hacia el incremento en el número de licencias hasta el año 2020; sin embargo, los efectos de la pandemia se pueden apreciar en una disminución en la cantidad de trámites para el 2021. La tendencia hacia el crecimiento continua posterior a ese año, con valores superiores a los años anteriores al 2020.

Tabla 4. Cantidad de patentes comerciales y de licores aprobadas por año entre 2013 y 2026¹⁰

Año	Pacayas y Capellades		Cervantes		Alvarado
	Licencias comerciales	Licencias de licores	Licencias comerciales	Licencias de licores	Licencias comerciales y de licores
2013	28	0	SR ¹¹	SR	28
2014	28	4	SR	SR	32
2015	45	1	SR	SR	46
2016	39	1	SR	SR	40
2017	38	5	SR	SR	43
2018	21	0	10	0	31
2019	33	1	4	1	39
2020	78	0	17	0	95
2021	23	0	23	2	48
2022	44	2	11	0	57

¹⁰ Se considera el primer trimestre: enero, febrero y marzo del 2026

¹¹ SR Sin registro



Municipalidad de Alvarado



Página 14 de 54

Año	Pacayas y Capellades		Cervantes		Alvarado
	Licencias comerciales	Licencias de licores	Licencias comerciales	Licencias de licores	Licencias comerciales y de licores
2023	45	4	22	3	74
2024	33	3	23	1	60
2025	28	5	41	3	75
2026	3	1	10	1	15

Fuente: Sitrimu y Sigramu, 2026

En la tabla 5 se puede observar una lista de los certificados de Uso de suelo emitidos como no conformes durante el primer trimestre del 2026. Adicional a los datos de número de certificado, distrito y finca; se detalla el uso solicitado y su fin, así como la zona existente para su análisis con respecto a la modificación del Plan Regulador. El uso solicitado se refiere a los usos generales indicados en la Tabla 2 del Anexo del Plan Regulador; su fin puede ser: construcción nueva, remodelación, condominio, urbanización, fraccionamiento, patente o traslado de patente.

Tabla 5. Certificados de Uso de suelo emitidos como no conformes durante el 2026¹²

Número de certificado	Distrito	Finca	Uso solicitado y su fin	Zona existente
CUS-013-2026	Pacayas	0024207	Habitacional para fraccionamiento	ZP Zona protección
CUS-016-2026	Pacayas	0020637	Servicios: patente taller mecánico	ZRMBD Zona residencial muy baja densidad S-1
CUS-017-2026	Pacayas	0010188	Deporte: patente cancha sintética	ZAG Zona agropecuaria S-7
CUS-018-2026	Pacayas	0010188	Deporte: construcción cancha sintética	ZAG Zona agropecuaria S-7
CUS-025-2026	Capellades	0270092	Agropecuario: ganadería CVO	ZP Zona protección

¹² Se considera el primer trimestre: enero, febrero y marzo del 2026



Municipalidad de Alvarado



Página 15 de 54

Número de certificado	Distrito	Fincas	Uso solicitado y su fin	Zona existente
CUS-026-2026	Pacayas	0239440	Industria: patente elaboración bebidas artesanales con y sin licor	ZM Zona uso mixto S-5 A
CUS-027-2026	Pacayas	0185053	Agropecuaria: construcción nueva bodega agrícola	ZAG Zona agropecuaria S-7 / ZM Zona protección
CUS-079-2026	Pacayas	0212958	Habitacional: construcción nueva vivienda unifamiliar	ZP Zona protección
CUS-084-2026	Capellades	0115280	Agropecuaria: ganadería CVO	ZM Zona uso mixto S-5 A / ZRMBD Zona residencial muy baja densidad S-4 B
CUS-085-2026	Pacayas	0055848	Servicios: patente oficina administrativa	ZP Zona protección
CUS-086-2026	Pacayas	0267166	Agropecuaria: patente venta y almacenamiento insumos agrícolas	ZRAD Zona residencial alta densidad S-4 B / ZP Zona protección
CUS-087-2026	Pacayas	0267166	Agropecuaria: remodelación	ZRAD Zona residencial alta densidad S-4 B / ZP Zona protección

Fuente: Construcciones Alvarado, 2026

Al considerar la cantidad de certificados de Uso de suelo emitidos como conformes, condicionados o no conformes tolerados, y la cantidad de permisos de construcción tramitados en el mismo periodo; de acuerdo con los datos recopilados en la tabla 6, se obtiene el porcentaje de certificados que se convierten en un permiso de construcción durante los años comprendidos entre el 2023 y el primer trimestre del 2026. Para el periodo se emiten en total 357 permisos de construcción y 1 364 certificados de Uso de suelo lo que corresponde a un promedio por año del 26 % de certificados que se concretan en licencias. La cantidad de certificados de Uso de suelo tiende a mantenerse constante, mientras que las cantidades de licencias varían, sobresaliendo el año 2025 con un dato significativamente mayor. Además, el uso habitacional corresponde a un

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 16 de 54

64 % de los permisos, seguido por las licencias para usos varios con un 21 %, el uso agropecuario 8 %; mientras que comercio y servicios 6 %. Los dos últimos porcentajes se relacionan con oportunidades de empleo para la población del cantón.

Tabla 6. Porcentaje de certificados de Uso de suelo que se concretan en permisos de construcción entre 2023 y 2026¹³

Año	Certificados de Uso de suelo	Permisos de construcción emitidos	Porcentaje
2023	390	90	23%
2024	403	72	18%
2025	401	151	38%
2026	170	44	26%
Cantidad total	1 364	357	26%

Fuente: Control Constructivo Cervantes, Construcciones Alvarado, 2026

En 2018 la presidencia de Costa Rica anunció medidas para la reactivación económica y el fortalecimiento de los pequeños emprendedores y las Pymes; además, medidas específicas sobre la simplificación de trámites como parte de la estrategia integral de reactivación económica y generación de empleo. Lo anterior repercute a nivel nacional en el incremento de trámites en los gobiernos locales, que se reflejan en los datos de las tablas anteriores para el caso del cantón de Alvarado. El trámite de certificados de Uso de suelo en el cantón se ha facilitado ya que a partir del 2026 se reciben solicitudes con firma digital.

Se espera que con la propuesta de modificación que incluye la ampliación de actividades, la densificación de zonas previamente urbanizadas y la creación de nuevas zonas mixtas en ejes de conexión entre los distritos y cantones, la economía del cantón se dinamice en beneficio de todos sus habitantes. En la tabla 7 se muestran los datos para el mismo periodo. Se considera la cantidad de certificados de Uso de suelo emitidos como conformes, condicionados o no conformes tolerados. De los 1 364 certificados de Uso de suelo emitidos, 224 se convierten en

¹³ Se considera el primer trimestre: enero, febrero y marzo del 2026



Municipalidad de Alvarado



Página 17 de 54

licencias comerciales o de licores, lo que corresponde al 16 %.

Tabla 7. Porcentaje de certificados de Uso de suelo que se concretan en licencia para comerciales y de licores entre 2023 y 2026¹⁴

Año	Certificados de Uso de suelo	Licencias comerciales y de licores	Porcentaje
2023	390	74	19 %
2024	403	60	15 %
2025	401	75	19 %
2026	170	15	9 %
Cantidad total	1 364	224	16 %

Fuente: Control Constructivo Cervantes, Construcciones Alvarado, 2026

Se identifica la existencia de una serie de emprendimientos informales como alojamientos tipo Glamping que sugieren una nueva forma de vender el territorio por lo que es de suma importancia potenciar estas actividades y algunas otras similares en las zonas agrícolas del cantón. Para ello se debe considerar la ampliación de coberturas y eliminar las zonas turísticas previamente autorizadas para que todo el territorio tenga la oportunidad de aprovechar estos usos.

Hallazgos por requerimientos ciudadanos y uso de la herramienta

Se procede con el análisis de los principales hallazgos determinados en las distintas zonas de acuerdo con los requerimientos de los ciudadanos y el uso de la herramienta establecida al entrar en vigencia el Plan Regulador en el año 2016.

Zonas urbanas

En los trámites de certificados de Uso de suelo se detecta la carencia de zonas de uso mixto en concordancia con la tendencia de Uso de suelo actual y el concepto de Ciudades Densas Integrales del Plan GAM 2013-2030, aún y cuando el Plan Regulador plantea el uso de ejes de

¹⁴ Se considera el primer trimestre: enero, febrero y marzo del 2026



Municipalidad de Alvarado



Página 18 de 54

conectividad para potenciar dichos usos. Tal parece que son insuficientes para apoyar las necesidades de la población del cantón, situación que se agrava con la aparición de la pandemia por Covid-19 en el 2020. Por otra parte, en las zonas de protección se determina que se solicitan certificados para uso agropecuario, habitacional o de comercio y servicios, por lo que manifiestan incompatibilidades con las actividades establecidas en el Plan Regulador.

Se presenta la necesidad de analizar cómo armonizar las actividades con las demandas ciudadanas en zonas agropecuarias y de protección, diferenciando entre zonas mixtas *residenciales con comercio* y zonas mixtas *comerciales con industria inofensiva*, ya que, algunas actividades consideradas como *comercio industrial*, por ejemplo: estaciones de servicio, talleres de reparación o electromecánicos, predios, fábricas de categoría inofensiva o emprendedurismo actualmente no son permitidas en zonas residenciales o agrícolas, pero, bien podrían establecerse zonas que combinen la vivienda con actividades comerciales y de servicios, incluso talleres artesanales para promover el emprendimiento, para lo cual hay que considerar el tamaño de los predios y su respectiva cobertura. En el actual Plan Regulador se tipifican como usos industriales inofensivos a ubicar en zonas agropecuarias, lo cual impide una dinámica socioeconómica ajustada a la realidad del cantón y del país en general.

Asimismo, se puede potenciar la agroindustria e industria inofensiva en zonas agrícolas y comercio industrial en las rutas nacionales que propicien corredores económicos y favorezcan los usos comerciales en detrimento del componente habitacional ya que algunas actividades son incompatibles con el uso residencial. Toda esta estrategia local debe ir de la mano de la conceptualización del territorio en el paisaje y con el paisaje y su respectiva vocación agroecoturística en el extremo este de la GAM. Es de trascendental importancia que todos los planes reguladores de la subregión de Cartago se complementen y propicien un desarrollo que proteja el paisaje y promueva los corredores biológicos que interconectan las zonas de protección del territorio donde se produce la mayor cantidad de recurso hídrico para toda la GAM.

En la imagen 1 se observa parte del análisis subregional realizado en el seno del Comité de Enlaces Técnicos sobre las zonas urbanas de Cartago pertenecientes a la GAM, donde

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 19 de 54

claramente se detalla que el territorio de Alvarado está en una zona altamente privilegiada en cuanto a paisaje y las vistas hacia el Valle del Guarco. De allí la importancia de establecer un desarrollo sostenible como una zona de descanso entre ciudades como Cartago, Paraíso y Turrialba, protegiendo los valores paisajísticos y fortaleciendo el componente verde y ecológico del cantón. Promover un plan de desarrollo turístico que permita a la población aprovechar de la mejor manera la regulación del Plan Regulador y desincentivar el fraccionamiento de las fincas agrícolas y la venta de derechos indivisos que se están haciendo frecuentes en este territorio como medio de burlar la zonificación y los parámetros implementados por el Plan Regulador es uno de los objetivos de la modificación que se requiere.

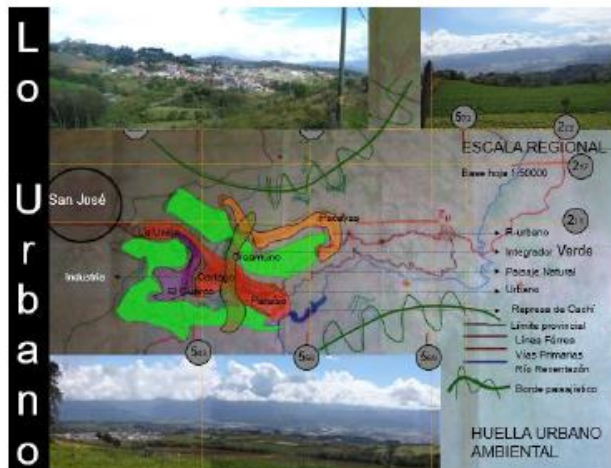


Imagen 1. Zonas urbanas pertenecientes a la GAM vecinas a Alvarado
Fuente: Mesa de Enlaces Técnicos Municipales y Civco, 2015 - 2020

En la imagen 2 se muestra la ubicación de los centros urbanos del Valle del Guarco o cuenca del Reventazón, los cuales están inmersos en un territorio verde, donde Alvarado, lejos de ser una urbe con cuadrantes urbanos tradicionales, se vislumbra como un collar urbano alrededor de zonas verdes, ya sean de producción o de protección, por lo que hay que potenciar una

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@municipalvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 20 de 54

conectividad más orgánica acorde a su topografía y medios de producción.



Imagen 2. Zonas urbano ambientales en la provincia de Cartago
Fuente: Mesa de Enlaces Técnicos Municipales y Civco, 2015 - 2020

Zonas rurales y paisaje

En las zonas rurales del cantón, generalmente de vocación agrícola, se utiliza la figura de parcelación agrícola para el desarrollo de conjuntos residenciales de muy baja densidad que no están contemplados en el Plan Regulador; pues aún con áreas de 5 000 y 7 000 metros cuadrados, como lo indica el Reglamento de Zonificación, para ser utilizadas como medio de producción, éstas son promocionadas en el mercado inmobiliario como quintas habitacionales, desfigurando así el ordenamiento territorial desde el ámbito de producción agropecuaria y protección paisajística del territorio. La imagen 3 muestra parte del análisis realizado sobre el centro urbano de Pacayas, donde se proponen las zonas de crecimiento residencial, las zonas institucionales y las zonas comerciales, evidenciando la importancia de los cordones verdes y el borde paisajístico bajo un patrón ajustado a la situación del lugar, e incluyendo propuestas de

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 21 de 54

conectividad para pacificar el centro urbano. Esta modificación continúa con ese ejercicio de zonificación acorde con estos principios.

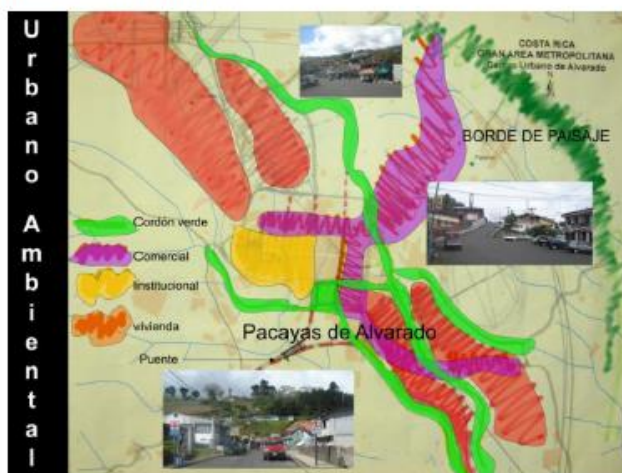


Imagen 3. Ciudad de Pacayas, cantón de Alvarado

Fuente: Mesa de Enlaces Técnicos Municipales y Civico, 2015 - 2020

Desde la promulgación del decreto No. 25902 de 1997¹⁵ donde se establece un área de control urbanístico en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica con el objetivo de regular el crecimiento urbano y mejorar la planificación territorial; dichas zonas funcionan como franjas de amortiguamiento entre las áreas urbanas de la GAM, las zonas agrícolas y de protección. La práctica indiscriminada de segregar y vender fincas con la excusa de estar frente a vías públicas y contar con servicios eléctricos y de agua potable para fines exclusivamente residenciales, incluso recurriendo a la venta de derechos indivisos agrava el fenómeno de conurbación que se ha presentado en las últimas tres décadas en las zonas agrícolas del cantón por el crecimiento vegetativo de la mancha urbana, lo cual genera una gran presión a las administraciones

¹⁵ Decreto Ejecutivo No. 25902-MIVAH-MP-MINAE de 1997 (GAM). INVU: invu.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 22 de 54

municipales de zonas rurales, ya que están recibiendo gran cantidad de población sin un debido proceso de crecimiento en cuanto a infraestructuras y servicios.

Lo anterior hace indispensable zonificar considerando aspectos como tamaños, usos, paisaje, pendientes, conectividad, productividad, recurso hídrico, entre otros, sin caer en una homogeneización que impida el desarrollo integral del cantón. Adicionalmente en las zonas de protección se identifican usos inadecuados de acuerdo a los Índices de Fragilidad Ambiental y tipologías arquitectónicas contrarios a la historia, la cultura y el paisaje del lugar. Las imágenes 4 y 5 ejemplifican las actividades agropecuarias y los paisajes.



Imágenes 4 y 5. Zonas agropecuarias y paisajes del cantón de Alvarado

Fuente: Municipalidad Alvarado, 2026

El Plan Regulador permite actualmente para las zonas agropecuarias segregar frente a vías públicas tomando como base el mapa de vías cantonales existentes para desarrollo agropecuario y acatando las siguientes disposiciones por parte de la Municipalidad de Alvarado, aspectos que requieren de un ajuste acorde a la realidad del cantón en la modificación:

1. Servidumbre de paso de siete metros de ancho mínimo para el resto de finca que no se puede segregar.
2. Se permite segregar dos lotes de 200 metros cuadrados, con siete metros de frente cada uno con cobertura máxima de 30 %.

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 23 de 54

3. Para optar para el visto bueno de esta segregación, el área de la finca madre debe ser superior a 5 500 metros cuadrados; el propietario debe presentar las boletas de trámite para bono de vivienda o constancia de solicitud de préstamo bancario. Además, su destino no es para la venta, sino para herencia familiar.

Recurso hídrico y zonas de protección

En los próximos apartados se analiza la red de agua potable existente en el cantón de Alvarado, el catastro de la red y de usuarios separando la información por distrito.

Red de agua potable existente en el cantón

La red del acueducto de la Municipalidad de Alvarado data del año 1908; la mayor parte está compuesta por tubería de policloruro de vinilo, mejor conocido como PVC, de diferentes diámetros que van desde media hasta seis pulgadas; y tuberías de polietileno con diámetros de dos hasta seis pulgadas; tanques de concreto, prefabricados y plásticos ubicados en puntos estratégicos para una distribución óptima del recurso hídrico. Se cuenta con alrededor de 25 nacientes concesionadas por Dirección de Agua según los expedientes 5629A para abastecimiento a los distritos de Pacayas y Capellades. El catastro de red, catastro de usuarios, líneas de conducción, ubicación de nacientes y cobertura de la red del acueducto están inventariadas mediante diferentes capas en formato shapefile lo que permite al departamento de Acueducto de la Municipalidad de Alvarado su gestión. En la imagen 6 se muestra la ubicación de las nacientes que abastecen el acueducto de Pacayas y Capellades.



Municipalidad de Alvarado



Página 24 de 54

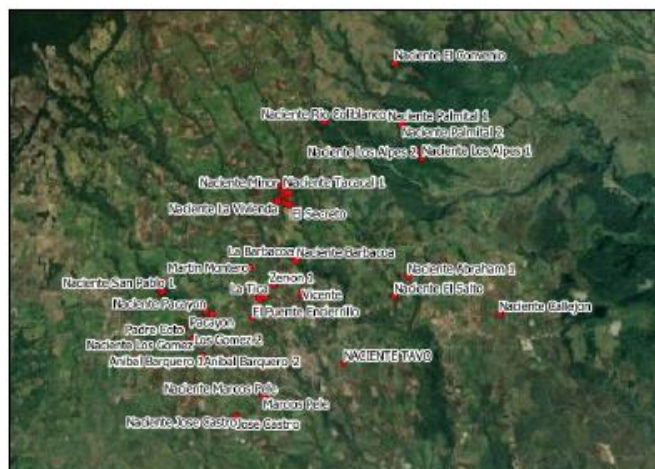


Imagen 6. Nacientes del acueducto de Pacayas y Capellades
Fuente: Mapa base QGis y Municipalidad Alvarado, 2026

En la tabla 8 se muestran las características más relevantes de la línea base de tuberías del acueducto operado por la Municipalidad de Alvarado el cual consta actualmente de 13 sistemas conformados por 93 651 kilómetros de tubería para brindar 2 840 servicios (dato contabilizado a junio del 2021). El 100 % de la tubería es de material PVC y se estima que la densidad promedio es de 2 095 servicios por kilómetro cuadrado.

Tabla 8. Características del acueducto de Alvarado

Indicador	Información
Número de sistemas del acueducto	13
Kilómetros totales de tubería	93 651
Cantidad de servicios totales (junio 2021)	2 840
Densidad promedio	2 095 servicios/km ²
Porcentaje de km de tubería en PVC	100 %

Fuente: Municipalidad Alvarado, 2021

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@municipalvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 25 de 54

El acueducto está compuesto por 13 sistemas compuestos por un conjunto de líneas de tuberías, tanques y otros elementos que permiten la distribución del agua potable, los cuales se enumeran a continuación en la tabla 9 donde se muestra su ubicación mediante coordenadas que utilizan el sistema de proyección CRTM05, y el caudal asignado a cada fuente.

Tabla 9. Caudal y ubicación de las fuentes de agua del Acueducto de la Municipalidad de Alvarado con puntos de referencia y caudal asignado según la Dirección de Aguas de MINAE

Fuente	Punto de toma		Caudal asignado (l/s)
	Hoja: Istarú		
	Latitud	Longitud	
Nacimiento Callejón	211.913	560.749	7.78
Nacimiento San Pablo 1	211.310	554.920	2.25
Nacimiento San Pablo 2	212.311	554.544	0.90
Nacimiento Tacacal 2	214.024	557.000	2.40
Nacimiento Tacacal I	214.091	556.991	2.16
Nacimiento El Salto	212.204	558.937	2.70
Nacimiento La Isla	213.847	557.001	7.20
Nacimiento Los Gómez	211.445	555.406	1.60
Nacimiento Padre Coto	211.644	555.203	0.45
Naciente Martín Montero	212.713	556.386	8.37
Naciente La Tica	212.177	556.551	1.42
Naciente María Cristina	212.211	556.649	1.90
Naciente Etelvina	213.816	557.058	1.42
Naciente La Vivienda	213.918	556.889	2.72
Naciente Pacayón	211.987	555.612	2.37
Naciente Coliblanco	215.272	557.677	10.60
Naciente Minor	214.208	556.887	1.42
Naciente Barbacoas	212.856	557.190	1.90
Naciente Alpes I	214.633	559.390	0.19
Naciente Alpes 2	214.738	559.296	0.28
Naciente José Castro	210.139	556.170	3.29

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 26 de 54

Fuente	Punto de toma		Caudal asignado (l/s)
	Hoja: Istarú		
	Latitud	Longitud	
Naciente Los Sancho	211.946	555.615	0.47
Naciente Marcos Pelé	210.503	556.628	0.95
Naciente Zenón Leandro	212.413	556.838	2.95
Naciente Vicente Serrano	212.243	557.281	1.82
Naciente Abraham 1	212.566	559.146	0.36
Naciente Aníbal Barquero	211,179	555.584	3.42
Naciente Palmital	215.236	559.018	9.49
Nacimiento Puente Encierillo	211.851	556.463	1.80
Nacimiento El Convenio	216.061	558.778	5.30

Fuente: Oficio R-1386-2023-AGUAS-MINAE de la Dirección de Aguas del MINAE, 2023

En la imagen 7 se puede observar la red del Acueducto Municipal de Alvarado, mientras que en la imagen 8 se presenta su cobertura.



Imagen 7. Red de Acueducto Municipal de Alvarado
Fuente: Mapa base QGIS y Municipalidad Alvarado, 2026

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 27 de 54

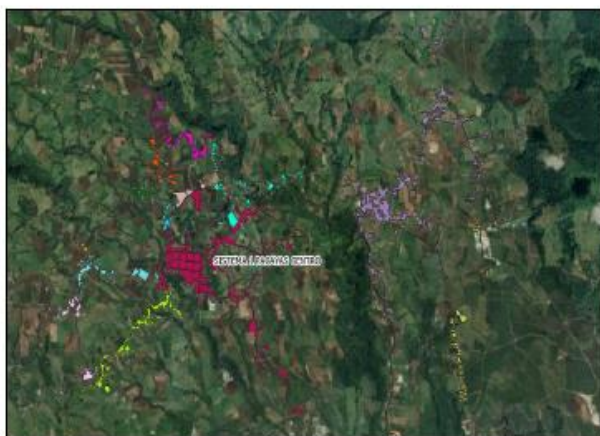


Imagen 8. Cobertura del Acueducto Municipal de Alvarado
Fuente: Mapa base QGis y Municipalidad Alvarado, 2026

En la tabla 10 se presentan los datos respecto al área y cantidad de servicios para la distribución de la densidad promedio cuyo valor es de 2 095 servicios/km² por sistema del acueducto operado por la Municipalidad de Alvarado.

Tabla 10. Distribución de la densidad promedio 2 095 servicios/km² por sistema del Acueducto operados por la Municipalidad de Alvarado

Sistema	Área (km ²)	Servicios	Densidad (servicios/km ²)
Sistema 1 Pacayas Centro	0,406	839	2 066,50
Sistema 2 Patalillo	0,070	120	1 714,29
Sistema 4 José Castro	0,120	203	1 691,67
Sistema 6 Vicente Serrano	0,030	72	2 400,00
Sistema 7 Buenos Aires	0,060	129	2 150,00
Sistema 8 y 9 Llano Grande	0,060	121	2 016,67
Sistema 10 Llano Grande	0,060	96	1 600,00
Sistema 11 Llano Grande	0,001	11	1 1000,00

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 28 de 54

Sistema	Área (km ²)	Servicios	Densidad (servicios/km ²)
Sistema 12 Lourdes La Capilla	0,020	54	2 700,00
Sistema 14 Encierrillo	0,050	91	1 820,00
Sistema 15 Buenos Aires	0,029	129	4 448,28
Sistema 1 Capellades Centro	0,389	937	2 408,74
Sistema 2 Callejón	0,080	38	633,33
13 sistemas del Acueducto	1,355	2 840	2 095,00

Fuente: Municipalidad Alvarado, 2021

Catastro de la red existente y catastro de usuarios

El acueducto municipal abarca parte del distrito de Pacayas ya que en la zona norte están ubicadas varias asadas entre ellas: la Asada de San Rafael de Irazú, Asada de San Pablo, Asada de San Martín, Asada de Buena Vista y la Asada de Irazú Sur. Esta red de abastecimiento consta de 94 km de tubería de diferentes diámetros como se muestra en la imagen 9:



Imagen 9. Catastro de red y de usuarios para los distritos de Pacayas y Capellades
Fuente: Mapa base QGis y Municipalidad Alvarado, 2026

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 29 de 54

El distrito de Capellades está cubierto casi en un 100 % por el Acueducto Municipal que se circunscribe al oeste con el límite cantonal con Turrialba, al este con el límite con Oreamuno, al sur con el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes y al norte desde el Barrio San Martín de Irazú, específicamente del Río Birris hacia el sur. Las zonas de protección potenciadas por el Plan Regulador no han sido debidamente reforestadas en concordancia con la Ley Forestal 7575¹⁶ y las normas conexas. Entre las razones de esta situación se pueden enumerar principalmente: mala praxis debido a sobre usos agropecuarios y constructivos, falta de incentivos para los propietarios, laxo control urbano y restricciones derivadas de la Ley Forestal 7575 que impiden el desarrollo de proyectos productivos y recreativos que consideren las características de la zonificación establecidas y acciones para protección del ambiente. En este sentido se requiere la participación del INVU, IFAM, Mivah para cambiar algunos artículos de la ley vigente, y en lo relativo a este Plan Regulador corregir los mapas de zonificación para que se visualicen las capas de los estudios de los tubos de recarga acuífera de las nacientes administradas por la Municipalidad.

El Acueducto Municipal propone la inversión en la compra de terrenos en las zonas de protección con el fin de fortalecer los programas de conservación y protección del recurso hídrico; en áreas definidas por estudios técnicos para su delimitación con el fin de proteger las diferentes fuentes de abastecimiento de agua potable. Igualmente, es necesaria la implementación de programas de Pagos por Servicios Ambientales bajo convenios a realizarse con fincas inscritas para custodiar las zonas de protección. El departamento de Construcciones y Control Constructivo considera desestimular la segregación y construcción en dichas zonas condicionando la infraestructura a la implementación de un sistema de tratamiento de aguas no contaminantes a nivel de suelo y aguas subterráneas, ya que el mal manejo de las aguas residuales, pone en riesgo la vida de los usuarios debido a la contaminación de los suelos y mantos acuíferos y, en consecuencia, a la calidad de agua potable. Se propone como oportunidad de mejora, que toda actividad, proyecto de infraestructura o edificación a ejecutarse en zonas agropecuarias o

¹⁶ Ley Forestal, No. 7575 de 1996. SINAC-MINAE: sinac.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 30 de 54

protegidas de alta fragilidad ambiental contemple dentro de su aprobación un plan de manejo de sitio que garantice el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en la Resolución Ambiental de esta Plan Regulador. Asimismo, se requiere proponer la creación de zonas de control especial para coordinar lo pertinente con otros entes vinculantes en el control y administración de territorio como lo son el Minae, Senara, Setena, CNE y el MAG entre otros. En la imagen 10 se puede observar la red hidrográfica del cantón de Alvarado.

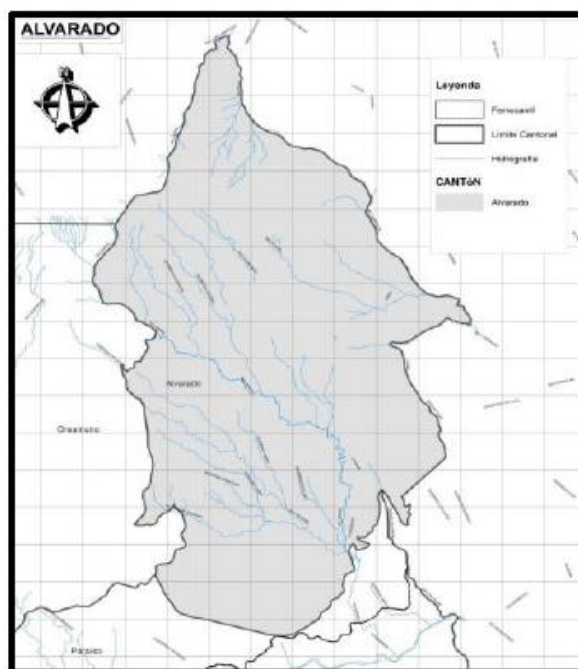


Imagen 10. Red hidrográfica del cantón de Alvarado
Fuente: Proyecto Prugam, 2015

Por otra parte el desarrollo de actividades industriales, aún en zonas previstas, cercanas a quebradas y ríos ha provocado importantes daños ambientales por la falta de regulación de las

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 31 de 54

instituciones competentes en cuanto al manejo y vertidos de residuos especiales líquidos y sólidos, de allí la necesidad de una mejor fiscalización por parte de Construcciones y Control Constructivo, el departamento de Patentes y el área técnica de Acueductos en coordinación con instituciones públicas estatales tales como el Ministerio de Salud, el Ministerio de Ambiente y Energía, el Ministerio de Agricultura, el AyA y el ICE, entre otras, para delimitar y proteger adecuadamente las zonas de protección de los cuerpos de agua superficiales.

La importancia que tiene el recurso hídrico en el desarrollo de la sociedad es justificación suficiente para que se considere en la formulación de políticas de desarrollo y como elemento decisorio en la administración de un territorio a partir de sus cuencas. La necesidad de mejorar la gestión y manejo de los recursos hídricos ha provocado una serie de estudios y análisis, que facilitan la toma de decisiones al respecto y la construcción de políticas complementarias. El fin último es la optimización en el aprovechamiento de los recursos hídricos y su conservación en el manejo integral a nivel de cuencas. Desde el año de 1998, por iniciativa de la SOR-ACCVC-Minae y en función de cumplir lo estipulado por el artículo 33 de la Ley Forestal No. 7575¹⁷ sobre las áreas de protección, se plantea, a todas las municipalidades de la provincia de Cartago, la posibilidad de realizar un proyecto dirigido a la protección de las nacientes.

Bajo esta premisa es necesario que la Municipalidad de Alvarado trabaje en dicho proyecto con la aprobación y apoyo del sector agropecuario y del Senara, para lo cual se solicita a esta institución la asignación de un geólogo para iniciar el proceso. El proyecto lleva por nombre *Identificación de las áreas de recarga acuífera y zonas de protección de los manantiales en la zona norte de Cartago* y su objetivo es establecer una base de datos sobre el recurso hídrico protegido para su manejo en forma sostenible, garantizando calidad y cantidad adecuadas de agua en beneficio de las actuales y futuras generaciones. Lo cual es totalmente afín a la viabilidad ambiental de los planes reguladores de la subregión. Como parte de dicho proyecto y en concordancia con el Plan Regulador y su resolución ambiental, se necesita identificar las áreas de recarga y las zonas de protección de las nacientes en Pacayas, Capellades y Cervantes.

¹⁷ Ley Forestal, No. 7575 de 1996, art. 33. SINAC-MINAE: sinac.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 32 de 54

Los estudios de estas nacientes deben ser aprobados por el Senara y contar con estudios de uso del suelo y de tenencia de la tierra que permitan su adecuado control. Para evitar los antiguos problemas tarifarios en relación con la protección del recurso hídrico, dado que la tarifa del agua no incluye históricamente el costo financiero de la protección ambiental, lo cual es necesario para garantizar la calidad y la cantidad de agua orientada al consumo humano; es imperioso implementar el cobro de la Tarifa Hídrica incluyendo el coste financiero de la protección ambiental, de previo a la publicación del Plan Regulador. Este cobro permite la compra de terrenos en zonas de protección, la implementación de programas de educación ambiental, la reforestación en zonas de protección y el Pago por Servicios Ambientales anteriormente mencionado, por lo que la gestión independiente del recurso hídrico ha permitido contrastar de múltiples modos la zonificación implantada en el Plan Regulador vigente.

En el año 2019, el Acueducto de Cervantes administrado por el Concejo Municipal de Distrito, realiza el catastro de la red y de los usuarios de todo el sistema de distribución de agua potable. Este catastro se elabora mediante un levantamiento topográfico en el cual se georeferencian todos los componentes e información del sistema. En la Imagen 11 se presenta parte de los resultados obtenidos, donde se generan distintas capas del sistema de información geográfica relevantes para la administración municipal. Los planos detallados del sistema se encuentran disponibles en formato CAD y shapefile, lo que permite su utilización tanto en software como AutoCAD como en diferentes plataformas de Sistemas de Información Geográfica (SIG).

El acueducto municipal abarca prácticamente la totalidad del distrito de Cervantes; se extiende desde los límites al oeste y sur con el cantón de Paraíso, hasta el límite este con el distrito de Capellades, hacia el norte alcanza el distrito de Pacayas, donde se ubican varias de las fuentes de abastecimiento identificadas en la cartografía como *nacientes*. La red de distribución está compuesta por aproximadamente 65 km de tubería de PVC con diámetros que varían entre media y cuatro pulgadas. Además, el sistema cuenta con 11 tanques de almacenamiento ubicados estratégicamente para garantizar una adecuada distribución del recurso hídrico. Concesionadas ante la Dirección de Agua del Minae con el expediente 9165-A, se encuentran actualmente en operación 10 fuentes con permiso sanitario de funcionamiento otorgado por el Ministerio de Salud.

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 33 de 54

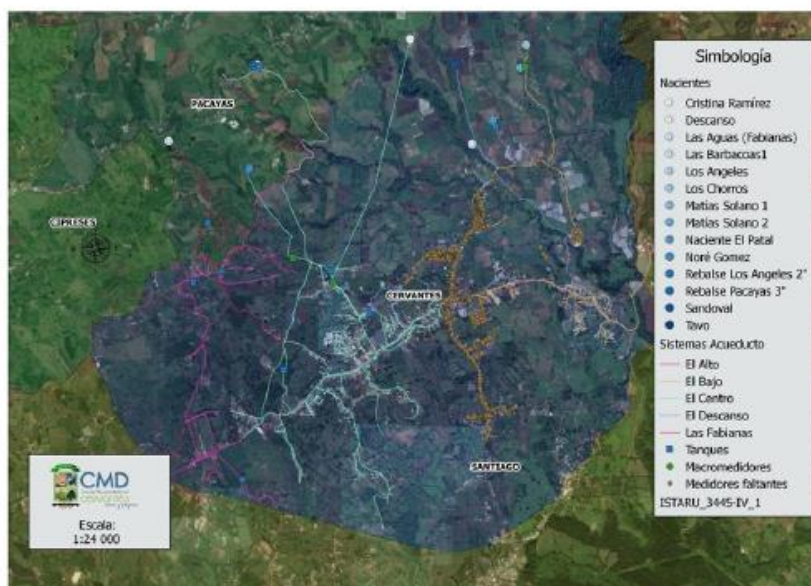


Imagen 11. Catastro del acueducto del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes
Fuente: Acueducto Cervantes, 2021

El acueducto está estructurado en siete sistemas operativos, definidos según sus fuentes de abastecimiento y tanques de almacenamiento asociados, lo que permite una gestión sectorizada del recurso. La última naciente concesionada corresponde a Barbacoas, cuyo aprovechamiento se desarrolla en tres etapas: las dos primeras a cargo del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes y la tercera por el Inder. Se proyecta que para el año 2027 se complete la instalación de la línea de conducción necesaria para su incorporación al sistema. En la tabla 11 se muestra la información general y ubicación de las fuentes de agua del Acueducto Municipal administrado por el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes. Las coordenadas utilizan el sistema de proyección CRTM05. Por otra parte, en la tabla 12 se muestran los sistemas que componen el acueducto municipal, la naciente de donde proviene el recurso hídrico y los tanques de

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 34 de 54

almacenamiento que poseen.

Tabla 11. Caudal y ubicación de las fuentes de agua del Acueducto Municipal de Cervantes

Fuente	Punto de toma		Caudal asignado (l/s)
	Hoja: Istarú		
	Latitud	Longitud	
Naciente Noré Gómez	209.281	556.391	2.31
Naciente Las Aguas	209.535	556.698	2.00
Naciente Doña Mencha	210.228	556.498	2.00
Naciente Sandoval	210.268	558.225	2.25
Naciente Matías Solano	210.175	558.702	2.25
Naciente El Patal	209.414	558.608	2.00
Naciente El Descanso	209.363	558.461	2.25
Naciente Los Chorros	210.275	558.702	2.00
Naciente Rodrigo Guillén	210.300	558.235	2.25
Naciente Tavo	211.061	558.040	3.00
Naciente Barbacoas	212.856	557.190	10.00

Fuente: Cervantes, 2026

Tabla 12. Sistemas que componen el acueducto municipal administrado por el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes

Sistema	Naciente	Tanque de almacenamiento
Las Aguas	Las Fabianas	Las Fabianas
El Descanso	El Descanso	—
El Bajo	Matías Solano, Chorros y Tavo	Matías Solano
El Centro	Noré Gómez, Los Ángeles y Rodrigo Guillén	El Tajo (cemento), El Tajo (Fibra), El Tajo (Plástico II), Arturo Quirós y Manuel Ulloa
El Patal	El Patal	El Patal
Sandoval	Sandoval	Linda Vista
El Alto	Noré Gómez y Los Ángeles	El Tajo (Plástico I), Los Gemelos, Celeste y Caprinos

Fuente: Cervantes, 2026

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 35 de 54

El acueducto cuenta con 2 346 abonados de los cuales el 92 % dispone de hidrómetro instalado y en funcionamiento. Se prevé alcanzar en el corto plazo una cobertura del 100 % en micromedición, lo cual contribuye a un control y gestión óptimos del consumo de agua potable.

Compra de terrenos y protección del recurso hídrico

Con la información de los estudios hidrogeológicos y la legislación nacional vinculante sobre protección de nacientes, se puede jerarquizar una lista de propiedades con el fin de gestionar su compra. Esto aunado a la información contenida en Plan Regulador y el sistema de GIS Municipal, permite identificar con mayor claridad la cantidad de áreas afectadas y sus propietarios para establecer un plan de compras que inicie en paralelo con el sistema de control urbano instaurado a partir de la modificación del Plan Regulador vigente. Dicho plan consiste en la compra de propiedades que contribuyan a la protección de nacientes a partir de una valoración técnica para determinar su conveniencia para la protección del recurso hídrico, contemplando su cercanía a la naciente y el riesgo potencial que presenta su contaminación. De esta manera se garantiza la producción de agua potable que cuenta actualmente el cantón de Alvarado y su aprovechamiento para abastecer a las distintas comunidades. Esto justifica la necesidad de retirar los sobre usos de fincas no aptas para el desarrollo urbano. La Administración tiene como proyecto la contratación de un estudio para definir estrategias para la implementación del Programa de Pago de Servicios Ambientales mediante la tarifa hídrica y la caracterización de las microcuencas.

Tarifa de Protección del Recurso Hídrico (TPRH)

La Tarifa de Protección del Recurso Hídrico (TPRH), también conocida como tarifa hídrica, es un instrumento económico que permite a los prestadores del servicio de acueducto, incluidas las municipalidades, incorporar en la tarifa que cobran a sus usuarios el costo de proteger y conservar las fuentes de agua de las que se abastecen. Su fundamento legal está en los artículos 31 y 14 inciso c) de la Ley de la Aresep No. 7593¹⁸, que obligan a incorporar criterios de sostenibilidad

¹⁸ Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos, No. 7593 de 1996, arts. 14.c) y 31. aresep.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 36 de 54

ambiental y de protección del recurso hídrico en la fijación de tarifas, y se desarrolla técnicamente en la "Guía para la formulación de estudios tarifarios que promueven la Protección del Recurso Hídrico" (Aresep, enero 2019)¹⁹. El Reglamento para la Operación y Administración del Acueducto Municipal de Alvarado contempla esta tarifa en sus artículos 76 y 78, bajo la figura de un canon ambiental que se cobra como un porcentaje por metro cúbico o un monto fijo, destinado a financiar el programa municipal de protección y recuperación de fuentes de agua, mantos acuíferos, nacientes y cuencas hidrográficas.

Para el cantón de Alvarado, la tarifa hídrica representa una fuente de financiamiento adicional y específica, distinta del presupuesto municipal ordinario, para ejecutar la compra de terrenos en zonas de protección, la reforestación, los sistemas agroforestales, el Pago por Servicios Ambientales (PSA) y otros proyectos de protección de las nacientes que abastecen el acueducto. Esto reduce la dependencia de recursos generales, da sostenibilidad de mediano plazo a la protección del recurso hídrico y fortalece el respaldo técnico y legal de la modificación del Plan Regulador, al permitir costear y justificar las acciones de protección ambiental que la herramienta de ordenamiento territorial requiere.

Pago por Servicios Ambientales (PSA)

El Pago por Servicios Ambientales es una herramienta que busca incentivar a los propietarios o poseedores de tierras con aptitud forestal para que se conserve el bosque, zonas con árboles o incentivar acciones de reforestación. A nivel nacional el Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (Fonafifo) ha tenido un papel fundamental en la recaudación de fondos y su distribución. Los PSA pueden tener diferentes objetivos como la protección de la biodiversidad y la mitigación de gases de efecto invernadero, entre otros. En el caso del cantón de Alvarado lo que se busca primordialmente es la protección del recurso hídrico, específicamente resguardar las nacientes utilizadas para consumo humano y sus microcuencas, lo que finalmente redunda en un mejor entorno ecológico y ambiental en concordancia con las recomendaciones de la resolución

¹⁹ Guía para la formulación de estudios tarifarios de Protección del Recurso Hídrico, Aresep, enero 2019.



Municipalidad de Alvarado



Página 37 de 54

ambiental del Plan Regulador.

De esta manera la Municipalidad de Alvarado y la Intendencia de Cervantes tienen como objetivo coordinar acciones de articulación con la oficina del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac) de Cartago y Fonafito para fomentar la participación de pequeños y medianos propietarios de tierras con bosque o de aptitud forestal, con el fin de promover el mantenimiento y la recuperación de la cobertura boscosa en nuestro cantón. El propósito de esta iniciativa es brindar protección a las microcuencas dentro las cuales se encuentran las nacientes que se utilizan para consumo humano y a las zonas de interés hídrico del cantón, a través de un reconocimiento económico a los propietarios que de forma voluntaria vinculen sus propiedades a la conservación de bosque, actividades de reforestación, sistemas agroforestales o de regeneración de bosque mediante el pago por el servicio ambiental brindado.

Vialidad y movilidad

En materia vial, es necesario aclarar que, bajo el marco de la Ley para la Transferencia de Competencias y atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal No. 9329²⁰, se reestructura la gestión de caminos locales; por otra parte, bajo la Ley General de Concejos municipales de Distrito No. 8173²¹, en el cantón de Alvarado operan dos Unidades Técnicas de Gestión Vial:

1. La Unidad Técnica de Gestión Vial (UTGV) de la Municipalidad de Alvarado, bajo sus competencias generales y recursos, es responsable de atender la Red Vial Cantonal (RVC) en los distritos de Pacayas y Capellades; gestionando el mantenimiento, rehabilitación, construcción y mejoras de calles locales, caminos vecinales y aceras. Planifica y ejecuta recursos destinados a la vialidad, aprueba políticas generales, coordina con otras instituciones públicas para la mejora integral de la red vial cantonal y mantiene la responsabilidad última, por lo que el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes actúa

²⁰ Ley No. 9329, Transferencia de Competencias, Red Vial Cantonal, 15 de octubre de 2015. SCU: pgrweb.go.cr

²¹ Ley General de Concejos Municipales de Distrito, No. 8173 del 7 de diciembre de 2001. SCU: pgrweb.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 38 de 54

bajo la estructura municipal.

2. La Unidad Técnica de Gestión Vial (UTGV) del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, bajo su autonomía funcional, administra los intereses locales en el ámbito de la gestión vial. Actúa como gobierno local descentralizado con competencias y responsabilidades similares a las municipales dentro de su jurisdicción; enfocado en el mantenimiento y mejora de la red vial distrital, debiendo únicamente contar con el visto bueno técnico de la Municipalidad de Alvarado para todo trámite relacionado con el registro vial ante el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT); y, de igual manera que la primera, operando con una Junta Vial Distrital.

Tanto a la Municipalidad de Alvarado como al Concejo Municipal de Distrito de Cervantes se les transfiere la competencia plena y exclusiva sobre la red vial cantonal, regulada mediante la Ley General de Caminos No. 5060²² y la Ley para incorporar a los concejos municipales de distrito en los parámetros de distribución de recursos para la red vial cantonal en Costa Rica No. 10935²³; asumiendo los riesgos y responsabilidades derivados de la intervención de la red vial, bajo la rectoría de MOPT. Por ende, bajo el marco de legalidad vigente se obliga a las municipalidades a tener un Plan Quinquenal Vial con la finalidad de ordenar la inversión de los recursos ejecutados por la UTGV. Esta medida busca descentralizar la gestión vial, fortaleciendo sus capacidades técnicas para ejecutar las obras de manera eficiente, eficaz y responsable.

La Municipalidad de Alvarado trabaja en la actualización del Inventario de la Red Vial Cantonal (IRVC) procurando un registro ordenado, georreferenciado y sistemático que incluya las características físicas, técnicas y funcionales de cada vía, de manera que esta sea una herramienta que permita la cartografía vial, planificación de inversiones, gestión y ejecución presupuestaria. Su Plan Vial Quinquenal es el instrumento que facilita la priorización de la inversión, potenciando el desarrollo económico y social del cantón. La imagen 12 muestra las principales rutas viales que unen Pacayas y Cervantes con otros centros de población de la

²² Ley General de Caminos Públicos, No. 5060 del 22 de agosto de 1972. SCU: pgrweb.go.cr

²³ Ley No. 10935, distribución de recursos viales a concejos de distrito, 2026. SCU: pgrweb.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 39 de 54

provincia de Cartago mientras que en la imagen 13 se presentan las zonas principales de la ciudad de Pacayas y su conexión vial.



Imagen 12. Catastro del acueducto del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes
Fuente: Mesa de Enlaces Técnicos Municipales y Civico, 2015 - 2020



Imagen 13. Ciudad de Pacayas y sus principales zonas con respecto a la red vial
Fuente: Mesa de Enlaces Técnicos Municipales y Civico, 2015 - 2020

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 40 de 54

La ejecución de proyectos rezagados de periodos administrativos anteriores, busca la rehabilitación y mantenimiento de los caminos vecinales, priorizando obras de asfaltado, lastreado y mejora de drenajes. Estas obras mejoran la seguridad vial, la conectividad rural y reducen los tiempos de viaje. Con un empeño similar, la Administración trabaja en el tema de alianzas interinstitucionales, persiguiendo la vinculación y generación de proyectos conjuntos o cooperativos. Su fin es la unión de sinergias para el logro de los objetivos de mejora en la red vial cantonal. En el tema de la movilidad se requiere de una transición del modelo centrado en los vehículos particulares a uno sostenible y enfocado en las personas. Implica infraestructura adecuada y eficiente, integración de tecnologías inteligentes y el fomento de la movilidad activa mediante infraestructura para peatones y ciclistas.

En la imagen 14 se muestra el análisis de la conectividad vial entre los centros de población de Pacayas y Cervantes considerando la topografía y el paisaje existentes en el cantón.



Imagen 14. Conectividad vial entre Pacayas y Cervantes
Fuente: Mesa de Enlaces Técnicos Municipales y Civco, 2024

La Administración trabaja actualmente tanto en mejoras a las paradas de transporte colectivo, señalización vial y construcción de aceras como en el Reglamento de Movilidad para el cantón.

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 41 de 54

Esta última labor se lleva a cabo con la asesoría de la Mesa de Enlaces Técnicos Municipales coordinada por el Centro de Investigaciones en Vivienda y Construcción (Civco) que es una unidad del Tecnológico de Costa Rica. La imagen 15 muestra el mapa de la red vial distrital de Cervantes. La UTGV del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes trabaja actualmente con el Plan Vial Quinquenal 2023–2027, lo que le permite planificar de manera técnica sus recursos, acciones y prioridades en cuanto al mantenimiento, conservación y desarrollo de la red vial.

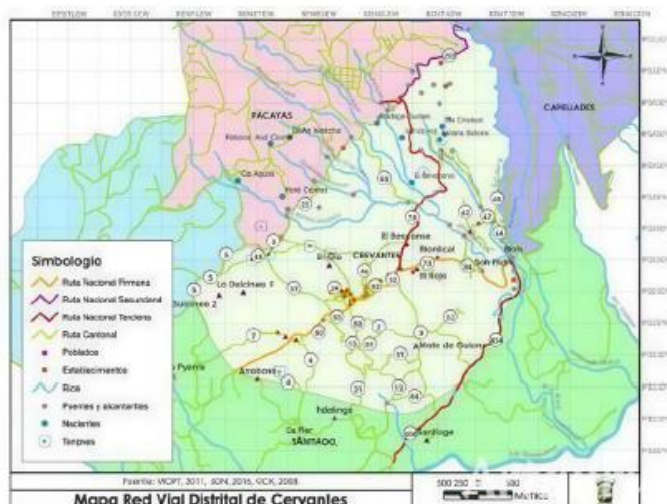


Imagen 15. Mapa de la Red Vial Distrital de Cervantes
Fuente: Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, 2026

Adicionalmente, en conjunto con el Departamento de Estudios y Diseños de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT se desarrolla un plan para el reordenamiento vial cuyo el objetivo es mejorar el flujo vehicular y resolver problemáticas existentes en el casco central de Cervantes; el mismo se denomina: *Mejoras viales en el casco central del distrito de Cervantes* MOPT 03-05-01-1347-2025 expediente ED-EE-24-0001. En la imagen 16 se muestra uno de los planos del proyecto con detalles para la señalización y demarcación vial.

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 42 de 54

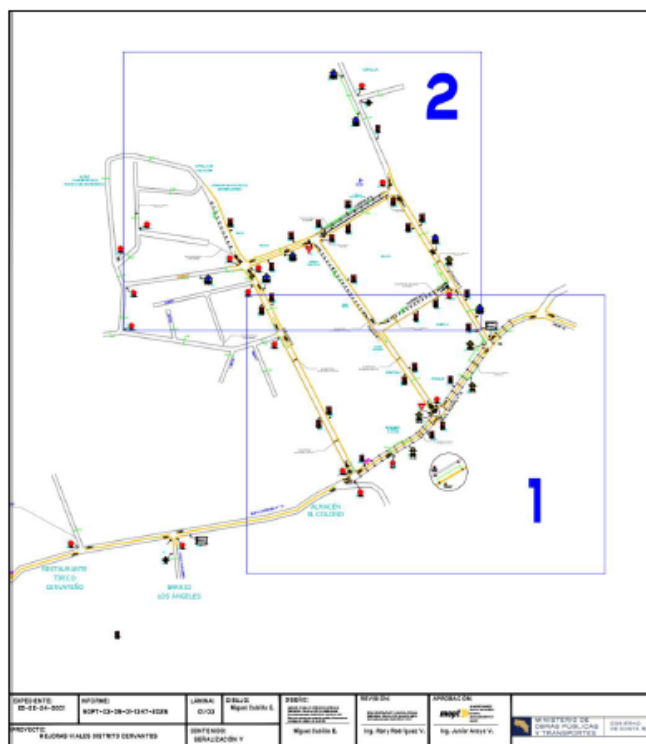


Imagen 16. Señalización y demarcación para mejoras viales en el casco central de Cervantes
Fuente: MOPT-03-05-01-1347-2025

Rehabilitación y renovación urbana

Un plan regulador como instrumento de planificación local que establece políticas de desarrollo mediante mapas y reglamentos, define elementos del desarrollo urbano como usos de suelo, distribución de la población, vialidad y servicios públicos contemplando la conservación ambiental

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@municipalidadalvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 43 de 54

del cantón. La rehabilitación urbana pretende la recuperación de áreas urbanas existentes, mejorando su infraestructura, servicios y espacios públicos sin alterar sustancialmente sus características diferenciadoras. Los proyectos que se establecen buscan revitalizar barrios, modernizar servicios públicos y garantizar un desarrollo ordenado y sostenible. En la imagen 17 se muestra un ejemplo de cómo se puede analizar un punto específico de la ciudad haciendo un levantamiento de la infraestructura y sus características para establecer proyectos de rehabilitación, en este caso es la propuesta de un boulevard con zona de parqueo en el casco central de Cervantes.



Imagen 17. Propuesta de un boulevard con zona de parqueo en el centro de Cervantes
Fuente: Control Constructivo, 2026

El cantón de Alvarado promueve el rescate, conservación y restauración de los elementos arquitectónicos relevantes a partir de la solicitud de anteproyectos y planes de manejo de finca, solicitados en los trámites de certificado de uso de suelo, patentes y permisos de construcción. El departamento de Construcciones de la Municipalidad de Alvarado gestiona en conjunto con la UTGV la eliminación de elementos u obstáculos existentes en el derecho de vía. El departamento de Control Constructivo del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes gestiona en conjunto con la UTGV la rehabilitación del casco central y la limpieza de las zonas comerciales eliminando rótulos tipo bandera, que no solo contaminan la imagen urbana sino también invaden la vía pública.

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 44 de 54

Se ha determinado que la ausencia de zonas peatonales y arborización impactan negativamente el paisaje de los centros urbanos del cantón y por ende la calidad de vida de los transeúntes, sometiéndolos a contaminación visual. A lo anterior se suma la falta de zonas de aparcamiento vehicular, y otras patologías urbanas en los centros de ciudad como lo son el caos vial, deterioro de edificaciones, falta de vegetación, eliminación de antejardines, demolición del patrimonio histórico arquitectónico, ventas ambulantes, carga y descarga de productos en sitios inadecuados, entre otros. Estas son situaciones sobre las cuales la Administración trabaja para rehabilitar y renovar los centros urbanos y sus alrededores. En la imagen 18 se puede observar una propuesta para la ampliación de aceras, arborización y espacio público en el borde de las plazas de deportes del cantón de Alvarado.



Imagen 18. Propuesta de ampliación de aceras, arborización y espacio público en el borde de las plazas de deportes del cantón de Alvarado
Fuente: Control Constructivo 2026

La renovación urbana implica intervenciones más profundas, como la sustitución de edificaciones obsoletas, rediseño vial y la creación de nuevos espacios, con el fin de revitalizar zonas marginadas. Los proyectos de rehabilitación y renovación urbana se basan en lo establecido en la Ley de Planificación Urbana No. 4240²⁴ que indica que los planes reguladores deben

²⁴ Ley de Planificación Urbana, No. 4240 del 15 de octubre de 1968. SCIJ: pgrweb.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 45 de 54

contemplar la construcción, conservación, rehabilitación y renovación de áreas urbanas como parte de la política de desarrollo cantonal. Es así que el Plan Regulador del cantón de Alvarado incluye reglamentos, procedimientos y criterios técnicos para tal fin. Se busca evitar el crecimiento desordenado y garantizar un uso racional del suelo, incentivar la inversión y mejorar la competitividad de zonas urbanas, prevenir riesgos por inundaciones, deslizamientos y contaminación; y mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón asegurando el acceso a infraestructura como parques, escuelas, centros de salud y espacios públicos adecuados, entre otros. Una propuesta de este tipo se muestra en la imagen 19 con el establecimiento de un teatro callejero en un sitio público.

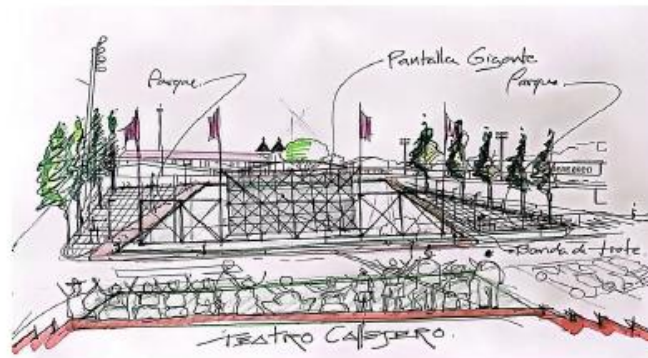


Imagen 19. Propuesta de un teatro callejero en un sitio público
Fuente: Control Constructivo, 2026

Las propuestas y nuevos proyectos de renovación urbana enfrentan desafíos como conflictos sociales ya que la renovación puede implicar la construcción de nuevos espacios públicos; costos elevados porque estas iniciativas generalmente requieren de una inversión pública y privada significativa; y no se debe dejar de lado que es esencial verificar la seguridad jurídica ya que los planes reguladores deben estar aprobados y actualizados, de allí que se esté planteando una modificación al plan actual. En la imagen 20 se muestra una propuesta para la construcción de un puente aéreo con mirador en una ruta estudiantil escuela, colegio y anfiteatro, aprovechando

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 46 de 54

la belleza paisajística que tiene el cantón de Alvarado y que lo caracteriza.



Imagen 20. Propuesta de un puente aéreo con mirador en una ruta estudiantil
Fuente: Control Constructivo, 2026

Logros alcanzados por la aplicación Plan Regulador

El Plan GAM 2014-2030 es publicado en abril del 2014. Su elaboración y aprobación se impulsa mediante la inclusión de la Municipalidad de Alvarado en la Mesa de Enlaces Técnicos Municipales apoyada por el Civco, donde se realizan una serie de acciones derivadas a partir de reuniones y acuerdos con la Dirección de Urbanismo del INVU, el Mivah y la vicepresidencia de la República para la implementación y puesta en práctica de un Plan GAM del valle central en Costa Rica y cinco Planes Reguladores de la provincia de Cartago. Esta mesa de trabajo revisa periódicamente una serie de temas vinculados a la gestión de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, lo que redundará en un beneficio integral para los habitantes de la provincia.

Consecuentemente se potencia el trabajo mancomunado en proyectos asociados al recurso hídrico, movilidad, paisaje y promoción de inversiones a través de certificados de uso de suelo, cuyas resoluciones se encuentran en apego a los nuevos planes reguladores de la región. En el

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 47 de 54

caso particular del cantón de Alvarado, con un promedio anual de 400 usos de suelo tramitados definitivamente se ha impulsado las inversiones en todo el cantón lo cual implica un mejoramiento en las condiciones de vida de la población, impulsando un desarrollo armónico con el componente ambiental en zonas agrícolas y de protección a través de planes de manejo vinculados a la resolución ambiental del Plan Regulador.

Seguimiento, aprobación e implantación del Plan Regulador

El objetivo general recurrente año con año desde la publicación del Plan regulador es el cumplimiento de la Ley de Planificación Urbana, encaminado a establecer un proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre el desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad de Alvarado. De allí que desde el 2021 a cinco años de publicado dicho plan regulador se inicia una propuesta de modificación del Plan Regulador a la espera de que Setena permitiera realizar una nueva publicación con los cambios que buscan mejorar la armonía entre el componente ambiental y la zonificación respectiva todo ello bajo los alcances de la Ley de Planificación Urbana.

Hallazgos y mejoras en la propuesta de modificación

- Ampliación de usos mixtos en zonas residenciales de todo el cantón en calles principales, junto con la ampliación de actividades económicas, a partir del documento base de la "Clasificación de actividades económicas de Costa Rica del INEC (CAECR-2011²⁵)". Se está promoviendo el emprendedurismo, ideas productivas, PYMEs y demás.
- Propuesta de nuevas zonificaciones para ampliar oportunidades de trabajo, construcción y controlar el ordenamiento territorial: zona residencial agrícola, para actividades agrícolas orgánicas o de pequeña escala y bonos de vivienda, zona de uso mixto Industrial con apertura de actividades industriales no peligrosas, y zona de uso mixto con vivienda para

²⁵ Clasificación de Actividades Económicas de Costa Rica, INEC. Nota: CAECR-2011 fue sustituida por CAECR-2023 (2024).



Municipalidad de Alvarado



Página 48 de 54

las zonas residenciales.

- Promoción del desarrollo a mediana altura y aumento de densidades en los centros urbanos para mitigar la descontrolada expansión urbana y rectificar los usos agrícolas del cantón, todo bajo el cuidado de la vialidad ambiental (IFAS).
- Cambio de parámetros en tamaños de lotes en todos los distritos para ampliar el desarrollo constructivo y promover la densificación a mediana altura en la ciudad.
- Clasificación de las zonas industriales 1 y 2 según el Reglamento de Higiene y el Reglamento de Zonas Industriales de la GAM para potenciar mayor inversión y fuentes de empleo.
- Clasificación de las zonas de renovación urbana, para encauzar las intervenciones municipales y del Estado en proyectos de bien social y atender la necesidad de mitigar los asentamientos informales presentes en el cantón.
- Identificación de propiedades municipales bajo el concepto de zona de uso público institucional para promover inversión o proyectos de carácter social y ambiental y mantener un inventario actualizado que permita visualizar nuevas oportunidades.
- Ampliación de zonas de protección por pendiente y cercanías de ríos, así como información relacionada a amenazas naturales de la Comisión Nacional de Emergencias.
- Creación de la propuesta de zonificación y digitación de manchas, arreglo de detalles cartográficos y de datos oficiales que se ajusten al nuevo manual del INVU.
- Conformación del Equipo Planificador con técnicos municipales de la mayoría de departamentos técnicos atinentes al desarrollo urbano y manejo del territorio, sin realizar contratación externa para crear dicho equipo.
- Conformación de la nueva Comisión Especial de Seguimiento de Plan Regulador con participación ciudadana, el Concejo y la actual Administración de la Municipalidad de Alvarado y el Concejo Municipal de Distrito de Cervantes.
- Acompañamiento de la Mesa de enlaces técnicos de la provincia de Cartago en conjunto con el CIVCO y la Federación de Municipalidades de Cartago, en tema de ordenamiento y planificación regional del territorio.

Administración 2024-2028

Teléfono: 2534-4120 Ext. 120

Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 49 de 54

Conclusiones

- La evaluación de la aplicación del Plan Regulador Territorial del cantón de Alvarado durante el periodo 2020-2025 confirma que la herramienta cumple su función de ordenar el territorio y orientar las inversiones, sin embargo, también evidencia inconsistencias entre la zonificación vigente y la realidad productiva, ambiental y constructiva del cantón, lo que sustenta técnicamente la necesidad de la modificación de la normativa vigente.
- El acueducto municipal con redes que datan de 1908 en Alvarado y un catastro georreferenciado más reciente en Cervantes; y la red vial cantonal con inventarios en actualización y planes viales quinquenales vigentes en ambos territorios; muestran una gestión activa de infraestructura que requiere continuidad presupuestaria y técnica.
- Entre 2020 y el primer trimestre del 2026 se tramitan en promedio 433 certificados de uso de suelo al año, con un 8 % de no conformidad promedio; de estos, un 26 % se concreta finalmente en un permiso de construcción, mayoritariamente para vivienda unifamiliar, lo que confirma una herramienta activa y utilizada, no obstante, con un margen significativo de solicitudes que no se materializa.
- El examen de los hallazgos por zona confirma la insuficiencia de usos mixtos en las zonas urbanas y de conectividad, la presión urbana sobre zonas agropecuarias y de protección mediante la parcelación agrícola, y la existencia de parámetros de lote y densidad que no se ajustan a la realidad productiva y constructiva del cantón.
- Los hallazgos técnicos documentados en este informe justifican los ajustes de zonificación, usos de suelo y parámetros urbanísticos, al evidenciar de manera consistente, durante diez años de aplicación de la herramienta, la necesidad de armonizar el componente ambiental con la dinámica social y productiva del cantón.
- Las líneas de acción identificadas, relacionadas con la protección del recurso hídrico, control urbano, vialidad y coordinación interinstitucional; constituyen un insumo directo para la toma de decisiones del Concejo Municipal de Alvarado y del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes en materia de ordenamiento territorial.

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 50 de 54

Recomendaciones

- Se recomienda al Concejo Municipal y a la Administración que den seguimiento prioritario al trámite de modificación del Plan Regulador, de manera que la propuesta se apruebe en el menor plazo posible.
- Se recomienda a los departamentos de Construcciones, Control Constructivo y Patentes que fortalezcan la inspección de campo, con el fin de reducir la brecha entre certificados de uso de suelo tramitados y permisos de construcción efectivamente solicitados, detectando así construcciones y fraccionamientos informales no registrados.
- Se recomienda a las Unidades Técnicas de Gestión Vial de Alvarado y de Cervantes que den continuidad a sus planes viales quinquenales, la recuperación del derecho de vía y el trámite para la aprobación del Reglamento de Movilidad coordinando con el MOPT la ejecución de los proyectos de reordenamiento vial.
- Se recomienda a la Administración, a través del Acueducto Municipal y Gestión Ambiental, que formalice el proyecto para establecer un plan de compra de terrenos para protección de nacientes y la implementación de la tarifa hídrica, priorizando las zonas de mayor riesgo de contaminación.
- Se recomienda a la Municipalidad de Alvarado y al Concejo Municipal de Distrito de Cervantes que amplíen la articulación con el Sinac y Fonafifo para consolidar el Programa de Pago por Servicios Ambientales. Asimismo, con el INVU, IFAM, AyA, Minae y Mivah para gestionar los ajustes normativos que permitan compatibilizar la protección de nacientes con proyectos productivos.
- Se recomienda a la Administración que mantenga el acompañamiento técnico de la Mesa de Enlaces Técnicos Municipales en el Civco como espacio de coordinación regional, dado su aporte comprobado en el análisis territorial.
- Se recomienda a la Administración y a las unidades técnicas municipales responsables la conformación de la Comisión Especial de Seguimiento del Plan Regulador para que recopile información anualmente, estandarice los periodos y las fuentes utilizadas, de

Administración 2024-2028
Teléfono: 2534-4120 Ext. 120
Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr



Municipalidad de Alvarado



Página 51 de 54

manera que los indicadores del próximo informe quinquenal sean directamente comparables entre distritos y años.

Este informe constituye el diagnóstico técnico que sustenta la propuesta de modificación del Plan Regulador Territorial del cantón de Alvarado, en cumplimiento del procedimiento establecido en la Ley de Planificación Urbana No. 4240²⁶ y en el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial del INVU²⁷, Código Municipal Ley No. 7794²⁸ específicamente en las etapas de modificación y de asesoría, revisión y adopción de dicha modificación. Con base en sus hallazgos y recomendaciones, se somete a conocimiento del Concejo Municipal de Alvarado y del Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, previo a su remisión a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (Setena) y al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) dentro del trámite de modificación en curso.

Alvarado, 24 de julio del 2026.

GERARDO HUMBERTO HERNANDEZ GOMEZ (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-01-0894-0516.
Fecha declarada: 24/07/2026 02:30:12 p. m.
Esta es una representación gráfica únicamente.

Ing. Gerardo Hernández Gómez, MBA, MAP.
Encargado de Construcciones
Municipalidad de Alvarado

Arq. Oscar Alberto López Valverde
Encargado a.i. de Control Constructivo
Concejo Municipal de Distrito de Cervantes

²⁶ Ley de Planificación Urbana No. 4240 del 15 de octubre de 1968. SCU: pgrweb.go.cr

²⁷ Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial, INVU (2018). invu.go.cr

²⁸ Código Municipal, Ley No. 7794 (1998). SCU: pgrweb.go.cr

Administración 2024-2028

Teléfono: 2534-4120 Ext. 120

Correo electrónico: fgranados@munialvarado.go.cr

88

89

90

91

Mariana Calvo Brenes comenta, muy buenas tardes, tengan todos y todas, muchísimas gracias por atender la convocatoria de esta sesión extraordinaria, cuyo objetivo es conocer el informe quinquenal que es el informe que justifica la



necesidad de modificar el plan regulador del cantón de Alvarado, que está vigente del 2016, y también el informe legal. Ustedes, lo tienen y pudieron verlo a profundidad, así que me voy a referir únicamente, pues a la estructura general del informe como tal. Tiene un marco de antecedentes, ¿verdad? con sus objetivos generales y específicos, alcances, algunos de los hallazgos en relación a cada uno de las zonas las urbanas, rurales y paisaje, el recurso hídrico, la red de agua potable, el catastro existente, el tema de terrenos, tarifas, pago de servicios, viabilidades, movilidad, rehabilitación y renovación urbana. Así como otros hallazgos generales que son los que me voy a referido en este momento. Ya, luego si tienen alguna consulta puntual en alguna de las secciones del informe, con mucho gusto el equipo técnico les puede profundizar un poco más. En las conclusiones de este informe, pues la evaluación que hace de la aplicación de plan regulador del cantón de Alvarado 2020-2025 confirma que la herramienta cumple su función de ordenar el territorio y orientar las inversiones, sin embargo, también evidencia inconsistencias en las zonificaciones vigentes, la realidad productiva, ambiental y constructiva del cantón, lo que sustenta técnicamente la necesidad de una modificación a la normativa vigente. El acueducto de Alvarado, el catastro georeferenciado que tenemos acá en Cervantes, la red vial cantonal, con inversiones y actualizaciones, y planes viales quinquenales vigentes muestran una gestión activa de la infraestructura que requiere una continuidad presupuestaria y técnica. Entre el 2020 y 2026 se tramitaron 433 certificados de uso de suelo, el 8% de no conformidad promedio, el 26% se concretan finalmente en permisos de construcción, mayoritariamente para vivienda unifamiliar, lo que confirma una herramienta activa y utilizada. No obstante, con un margen significativo de solicitudes que no se materializan. El examen de los hallazgos por zona confirma la insuficiencia de usos mixtos en las zonas urbanas y de conectividad, la presión urbana sobre zonas agropecuarias y de protección mediante la parcelación agrícola y la existencia de parámetros de lotes y densidades que no se ajustan a una realidad productiva y constructiva del cantón. Los hallazgos técnicos documentados en este informe justifican los ajustes de zonificación, usos de suelo y parámetros urbanísticos al evidenciar de manera consistente durante 10 años de aplicación de la herramienta, la necesidad de armonizar el componente ambiental con la dinámica social y productiva del cantón. Las líneas de acción identificadas relacionadas con la protección del recurso hídrico, el control urbano y viabilidad y coordinación interinstitucional constituyen un instrumento directo para la toma de decisiones del Concejo de Alvarado y el CMD Cervantes en materia de reordenamiento vial, por lo que se recomienda a, tanto el Concejo, ustedes, como la administración, darle un seguimiento prioritario al trámite de la modificación del plan regulador, de manera que la propuesta se apruebe en el menor plazo posible. Con el cronograma que



ustedes conocen, que no es corto, pero bueno, ya está trasado el camino. Se recomienda a los departamentos de construcción, control urbano, patentes que se fortalezcan las inspecciones de campo con el fin de reducir la brecha entre los certificados de uso de suelo tramitados y los permisos de construcción efectivamente solicitados, detectando así construcciones y fraccionamientos informales no registrados. Que es un problema que tenemos a nivel cantonal. Se recomienda a las unidades técnicas que den continuar los planes quinquenales, la recuperación de los derechos de vía y el trámite de aprobación del reglamento de movilidad, coordinado con el MOPT, la ejecución de los proyectos de reordenamiento vial. Se recomienda a la administración a través del acueducto municipal y la gestión ambiental que se formalice el proyecto para establecer un plan de compra de terrenos para la protección de nacientes y la implementación de tarifas hídricas, priorizando las zonas de mayor riesgo de contaminación, que también es un problema que aqueja a todo el cantón y en general a toda la zona norte de Cartago. Se recomienda la municipalidad de Alvarado y al CMD Cervantes, que amplíe la articulación con el SINAC, FONAFIFO para consolidar el programa de pago por servicios ambientales, así como con el INVU, IFAM, AYA, MINAE y Mivah para gestionar los ajustes normativos que permitan compatibilizar la protección de nacientes con los proyectos productivos, que es ahorita lo que no se está logrando que se comulgue. La necesidad de la gente de utilizar su tierra y pues producir que es lo que han hecho durante toda su vida, pero a la vez sostener y cuidar el recurso hídrico que este no se contamine, no se vean afectadas las zonas de recarga. También se recomienda mantener el acompañamiento de la mesa de enlaces técnicos municipales, que es la mesa que asistimos cada 15 días los miércoles en el Tecnológico. Se recomienda a la administración y unidades técnicas responsables de la Coordinación de la Comisión Especial de Seguimiento Plan Regulador para que recopile información anual, estandaricen los periodos y las fuentes utilizadas, de manera que los indicadores del próximo informe sean directamente comparables entre los distritos y años. Esto porque pues encontramos que las fuentes de información no siempre son las mismas ni tenemos los mismos años registrados o la misma información disponible. Entonces, la idea es equiparar mejor esos datos primeros. Para cerrar, pues este informe constituye el diagnóstico técnico que sustenta la propuesta de la modificación del plan regulador territorial, no es solamente que vamos a modificar plan regulador porque sí, sino hay que justificar técnicamente por qué es que hay que hacerlo. Y acá en ese informe se resume. Eso en cumplimiento al procedimiento que establece la Ley de Planificación Urbana la 4240, el Manual de Planes Reguladores, que es el instrumento que sacó INVU hace pocos años, y el Código Municipal donde se indica como una de las labores del Concejo Municipal que podrán desarrollar herramientas de planificación



territorial. Con base a esos gallegos y recomendaciones, se somete al Consejo Municipal de Alvarado y al Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, previa a su remisión a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, dentro del trámite de modificación en curso que ustedes, pues, se conozca, se somete a conocimiento. Entonces, acá nos firman los 2 compañeros, bueno, falta Óscar, pero son los compañeros, ya Óscar lo firmó, yo creo que eso ustedes también lo tienen en el correo. Son, tanto Gerardo Hernández Gómez en la municipalidad de Alvarado como Óscar López Valverde, son los 2 compañeros técnicos que están encabezando el trabajo. Por eso el trabajo lo hemos hecho con representación del departamento de patentes, de acueducto, gestión ambiental, unidades técnicas de ambas instituciones. ¿No sé si gustan tomar el acuerdo que se conoce?

Renato Ulloa Aguilar comenta, ¿alguna observación? ¿No?, entonces, ¿quién está a favor votar el acuerdo de conocimiento del informe quinquenal del plan regulador, balance de resultados y avance de ejecución, ¿quién este a favor? Y en firme.

ACUERDO N°01: SE ACUERDA: El Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, ACUERDA con los votos afirmativos de los concejales propietarios Renato Ulloa Aguilar, Andrea Carolina Sanabria Sojo, Edwin Egidio Molina Casasola, Eduardo Sanabria Robles y Cristhian Antonio Brenes Salas: este Concejo Municipal de Distrito de Cervantes aprueba que conoce el Informe Quinquenal del Plan Regulador 2020-2025, Balance de Resultados y avances de ejecución, presentado por la Licda. Mariana Calvo Brenes, intendente municipal del Concejo Municipal de Cervantes. ACUERDO APROBADO. ACUERDO EN FIRME. COMUNÍQUESE.

Mariana Calvo Brenes comenta, y el otro sería el informe técnico legal que sigue, pues la misma línea, ahora los 2 documentos se tienen que remitir. Acá, pues las recomendaciones es que el CMD de Cervantes y Alvarado aprueben la propuesta de modificación del plan regulador con base en los hallazgos y justificación técnica legal contenida en este informe. Esto oportunamente cuando se les vaya a presentar ya la modificación completa. También al departamento de acueducto que priorice la implementación de tarifas de protección de recursos hídricos hídrico y programa de pago por servicios ambientales, conforme lo indica el IFAM. A gestión ambiental que complete el inventario de amenazas naturales del cantón con la Comisión Nacional de Emergencias, y lo incorpora la cartografía de la modificación de plan regulador al departamento de Control Constructivo y construcciones que complementen la identificación de ubicación de asentamientos informales del cantón para su incorporación cartográfica en la propuesta de modificación. A esos departamentos en la unidad de catastro, coordinar con la



administración y el Registro Nacional, la implementación de un sistema de información georreferenciada propio integrado en el SNIP, que permita suponer la zonificación de plan regulador sobre el mapa catastral del cantón y los otros mapas pertenecientes al plan regulador. Se recomiendan patentes y construcción que elaboren el inventario de patentes y certificados de uso de suelo relacionados con actividades turísticas para dimensionar su peso en la economía cantonal. Y se recomienda a las unidades técnicas de gestión de la municipalidad de Alvarado, y del Concejo Municipal de Cervantes que continúen la actualización del inventario de la red vial cantonal y el plan vial quinquenal como insumo para la modificación. Vean que aquí tocamos muchos aspectos legales que tienen que ver con el tema ambiental, que tienen que ver con el tema de zonificaciones, de permisos, de gestión de riesgo con Comisión de Emergencias, porque justamente plan regulador es esto, es todo un paquete de herramientas, de mapas, de reglamentos, de tablas que nos permite guiar el desarrollo integral de nuestro distrito. No es solamente algo tan simple como si segrego o no segrego un terreno. Por tanto, pues este informe técnico legal constituye soporte jurídico y técnico que, junto con el informe quinquenal, el que vimos antes, sustenta la propuesta de modificación del plan regulador territorial del cantón de Alvarado, en cumplimiento del procedimiento establecido por la ley 4240, el Manual de Planes Reguladores, el Código Municipal, específicamente en las etapas de modificación y asesoría, revisión y adopción de dicha modificación. Con base en sus hallazgos y justificaciones, se somete a conocimiento del Concejo Municipal de Alvarado y del Concejo Municipal de distrito de Cervantes previo a su remisión ante la Secretaría Técnica Nacional de ambientes (SETENA) y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, INVU, dentro del trámite, modificación en curso. Esto por qué SETENA ve el tema de las sifas, el tema ambiental y el INVU como tal aprueba la propuesta que les enviemos de la modificación de pruebas regulador. Y este, pues sería el mismo caso, sería votar de que conocieron el informe técnico legal.

Renato Ulloa Aguilar comenta, igual ¿quién esté a favor de votar el conocimiento del informe técnico legal del plan regulador 2020-2025? Y acuerdo en firme.

ACUERDO N°02: SE ACUERDA: El Concejo Municipal de Distrito de Cervantes, ACUERDA con los votos afirmativos de los concejales propietarios Renato Ulloa Aguilar, Andrea Carolina Sanabria Sojo, Edwin Egidio Molina Casasola, Eduardo Sanabria Robles y Cristhian Antonio Brenes Salas: este Concejo Municipal de Distrito de Cervantes aprueba que conoce el Informe Técnico Legal 2020-2025, fundamento técnico y legal del plan regulador, presentado por la Licda. Mariana Calvo Brenes, intendente municipal del Concejo



Municipal de Cervantes. ACUERDO APROBADO. ACUERDO EN FIRME. COMUNÍQUESE.

Renato Ulloa Aguilar comenta, estaríamos con eso. Nada más aquí con el informe quinquenal vemos que decía una parte propuesta de rehabilitación igual de del centro de Cervantes. Eso ya es un compromiso que adquirimos al votar eso, entonces, nada más consulta para a la intendencia, ¿cómo estamos con estos proyectos de rehabilitación de la zona urbana del plan maestro, página 43, 44 del primer documento que votamos? Se extiende hasta la hasta la 46.

Mariana Calvo Brenes comenta, sí, esos, recuerden que son las propuestas del reordenamiento que tienen que quedar plasmadas en el plan regulador para darle una seguridad, para poder dejar abierta la posibilidad técnica y legal de que estas cosas se puedan hacer. Entonces, ese es el primer paso justamente para legitimar este tipo de proyectos. Si bien, aunque van avanzando de forma paralela, porque ustedes ya han visto voluntades de donación y demás, es darle esa seguridad técnica. Esos proyectos, pues, están en análisis de los dueños de finca, las condiciones que habíamos visto en su momento. ¿No sé si recuerdan?, obviamente es una donación importante y ellos tienen que tener a su equipo de técnicos también que le sugieran en qué condiciones donar, y qué donar, y cómo desarrollar su finca. Entonces, en este momento está un poco de ese lado, ¿verdad? El proyecto, recuerden, que nosotros vamos a empezar con una primera etapa de la reorientación o reconfiguración del nodo central, que es en el área de la plaza, que oportunamente se estaría integrando a este otro proyecto, sí.

Renato Ulloa Aguilar comenta, estaríamos, que fue lo que estaba por acá. ¿Estamos? ¿Consultas? ¿No? Entonces, al ser las 5:47 damos por concluida la sesión extraordinaria número 2. Muchas gracias.

Al ser las diecisiete horas y cuarenta y siete minutos se cierra la sesión.

Renato Ulloa Aguilar
Presidente

Alberto Brenes Fonseca
Secretario de Concejo