



ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS N° 01-21

ACTA DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO UNO VEINTIUNO, CELEBRADA EL DÍA DIECINUEVE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON TREINTA Y CUATRO MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES:

Quien preside:

MSc. Rodrigo Hidalgo Otárola, Regidor Propietario

Miembros de la Comisión:

Lic. Yohan Granda Monge, Regidor Propietario

Asesores de la Comisión:

Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director Control Urbano
Ing. Oscar Campos Garita, Sección Infraestructura Pública
Lic. Miguel Cortes Sánchez, Ordenamiento Territorial

Ausentes:

Lic. Mauricio Montero Hernández, Regidor Propietario
Licda. Heidy León Chaves, Regidora Propietaria
Sr. Francisco Ramírez Villalobos, Regidor Suplente
Sr. Danilo Villalobos González, Regidor Suplente
Sr. Rodolfo Vindas Cantillano, Regidor Suplente
Sr. Allan Alfaro Arias, Sección Infraestructura Privada
Sr. Alejandro Vallejo Rivas, Asesor
Sr. Omar Sequeira Sequeira, Asesor
Sr. Esteban Elizondo Ba, Asesor
Sr. Byron Mora Quesada, Asesor

Agenda

1. Ratificación del acta N° 14-20 de la reunión celebrada el día 24 de noviembre del 2020.
2. Analizar la solicitud de licencia constructiva para el proyecto "Condominio Residencial El Cafeto", que consta de 98 unidades habitacionales, localizado en el Distrito de Rincón de Sabanilla de San Pablo de Heredia con plano catastrado H-2057144-2014 y folio real N° 4-2579010-000.

Tema primero: Ratificación del acta N° 14-20 de la reunión celebrada el día 24 de noviembre del 2020.

Dicha acta queda pendiente de ratificar, debido a que no se encuentra presente la Sra. Heidy León Chaves.

Tema segundo: Analizar la solicitud de licencia constructiva para el proyecto "Condominio Residencial El Cafeto", que consta de 98 unidades habitacionales, localizado en el Distrito de Rincón de Sabanilla de San Pablo de Heredia con plano catastrado H-2057144-2014 y folio real N° 4-2579010-000.

Sr. Santiago Hidalgo comenta que se hace un análisis dentro de los requerimientos técnicos únicamente y las carga de infraestructura asociada al proyecto. En la instalación



- 1 de la tubería pluvial y sanitaria, probablemente el deterioro sea muy alto por lo cual se
2 debe valorar el asfalto de la calle nueva.
- 3 Sr. Oscar Campos comenta que una vez que se revisaron los planos de obra pública
4 presentados por el desarrollador se determina que las obras representadas concuerdan
5 con lo aprobado por el Concejo Municipal para el desfogue pluvial; además se le hicieron
6 llegar las correcciones que debía realizar conforme al Manual De Especificaciones
7 Generales Para la Construcción de Carreteras, Caminos y Puentes CR-2010 las cuales
8 han sido presentadas a satisfacción. Comenta que en el informe técnico mediante tres
9 cuadros se le especifica al desarrollador las pruebas de laboratorio que deberá realizar
10 para determinar las calidades del material de relleno contiene, mezcla asfáltica además
11 de los porcentajes de compactación y resistencia del concreto. Requisito indispensable
12 para la recomendación al Concejo Municipal para recepción definitiva de las obras.
- 13 Sr. Santiago Baizán indica que dentro del proceso constructivo el desarrollador tiene que
14 presentar todas las pruebas de granulometría e humedad así como de compactación del
15 asfalto y resistencia del concreto.
- 16 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta a que se debió el atraso de la presentación de los informes
17 técnicos sobre este proyecto.
- 18 Sr. Santiago Baizán alude que se le solicitó al desarrollador algunos aspectos como el
19 cronograma de avance de obra pública y privada, detalles técnicos varios, calidad de los
20 concretos, notas y planos de aclaración.
- 21 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta donde se ubica dicho proyecto a lo que el Sr. Santiago
22 Baizán responde que se encuentra frente al Residencial Rincón Verde II.
- 23 Sr. Santiago Baizán comenta que dentro de los planos se denota toda la construcción de
24 infraestructura pública que contiene la obra. Agrega que dentro de las recomendaciones
25 es que no se encuentra objeción para la aprobación de dicha licencia constructiva.
26 Menciona que queda pendiente la carga urbana asociada al proyecto.
- 27 Sr. Yohan Granda consulta si primero se dan los permisos de construcción y
28 posteriormente continúa otro proceso paralelo.
- 29 Sr. Santiago Baizán menciona que la licencia constructiva da pie a las obras de
30 infraestructura y posteriormente se da una recepción de las obras públicas que impactan
31 a dicha área por parte de un acuerdo del Concejo Municipal.
- 32 Sr. Oscar Campos indica que como parte del permiso de construcción en el acuerdo
33 municipal debe establecer la carga urbana a solicitar al desarrollador.
- 34 Sr. Santiago Baizán alude que al inicio de la administración hubo un recurso de apelación
35 de la empresa constructora contra el acuerdo donde se aprobó el desfogue pluvial ya
36 que se indica que no era el momento para establecer la carga urbana del proyecto.
37 Agrega que este es el momento correcto para definir la misma y en línea con ser objetivo
38 de solicitar la misma, se establece una metodología, que no se ha empezado a aplicar
39 porque está asociada a la aprobación del Plan Regulador pero es una base para guiarse
40 bajo un porcentaje.
- 41 Sr. Miguel Cortés procede a presentar hoja de cálculo como una base para establecer el
42 monto para aplicar la carga urbana a este proyecto:



CÁLCULO DE PLUSVALÍA MÉTODO RESIDUAL DEDUCTIVO		M=K*(T+G)+P		OBSERVACIONES	
LOCALIZACIÓN TIPO DE PROYECTO					
POTENCIAL DE DESARROLLO		UND			
8	AREA UTL. LOTE	14136,00	m ²		
9	N° VIVIENDAS	98	unds		
10	AREA PROMEDIO VIVIENDAS	112,36	m ²		60% Modelo Kafa Two Master y Kafa Flex y 40% Modelo Citrin
11	AREA VENDIBLE VIVIENDA	11070,08	m ²		
12	AREA CONSTRUIDA (VIVIENDA + AREAS COMUNES+INFRAESTRUCTURA)	13951,00	m ²		Área según contrato OC 935779
ANÁLISIS DE COSTOS					
VENTAS					
15	VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE VIVIENDA	\$	1.111,11		Según brochure el precio de las unidades inician en 114000 U\$
17	VALOR PROMEDIO VENTA VIVIENDA	\$	125.511,11		
18	TOTAL VENTAS	\$	12.300.000,00	100,00%	
COSTOS					
DIRECTOS					
21	VALOR POR M ² CONSTRUCCIÓN (VENDIBLES)	\$	601,78		
22	COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN (VIVIENDA + AREAS COMUNES+INFRAESTRUCTURA)	\$	6.683.860,19		Tasación Contratos OC 935779 y OC 946093

- 1
- 2 Agrega que dicho proyecto tiene 98 viviendas, siendo un área vendible de 11 mil metros
- 3 cuadrados con un área total de 13 mil metros cuadrados. Menciona que se vendería en
- 4 total unos doce millones de dólares.
- 5 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta a que se refiere la cifra de área vendible a lo que el Sr.
- 6 Miguel Cortés responde que es el total de construcción de las casas.
- 7 Sr. Miguel Cortés menciona que normalmente lo que se recupera de plusvalía ronda
- 8 entre un 20 a un 50% pero como este es solo un valor de referencia, se debe ser muy
- 9 cauto, por lo cual se recomienda alrededor de treinta y cinco millones de colones para
- 10 establecer la carga urbana.
- 11 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos o la
- 12 Municipalidad tienen injerencia en el porcentaje de utilidad a lo que el Sr. Miguel Cortes
- 13 responde que no, que es un tema de mercado y decisión del desarrollador.
- 14 Sr. Santiago Baizán indica que en los proyectos de construcción en el cantón, se ha
- 15 establecido carga urbana de montos diferentes, por lo cual la formula presentada por el
- 16 Sr. Miguel Cortes es una forma de ser equitativos con base en el desarrollo del proyecto.
- 17 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta cual ha sido la práctica de socialización de esta carga
- 18 urbana a lo que el Sr. Santiago Baizán responde que esto ha sido todo un tema,
- 19 considerando que debe ser un acuerdo entre el Concejo Municipal y la Administración
- 20 Municipal en conjunto con las fuerzas vivas del cantón.
- 21 Sr. Rodrigo Hidalgo alude que si cuando ya se ha vendido un buen porcentaje de las
- 22 viviendas es cuando se hace una reunión con los vecinos y así establecer la carga a lo
- 23 que el Sr. Santiago Baizán responde que esto debe ser de previo a la licencia
- 24 constructiva.
- 25 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si el proyecto no se ha vendido en que parte del desarrollo
- 26 se sociabiliza con los vecinos el tema de carga urbana a lo que el Sr. Santiago Baizán
- 27 responde que se hace una vez se establezca un monto específico para la misma.
- 28 Sr. Oscar Campos comenta que al momento de aprobar el permiso de construcción y
- 29 establecer la carga urbana, ya sea mediante la metodología citada por el compañero
- 30 Miguel Cortés. Alude que esta carga urbanística de alguna manera ya había sido
- 31 concertada con la comunidad por con el Concejo Municipal anterior.
- 32 Sr. Santiago Baizán agrega que la idea es que cuando se formule el acuerdo de la
- 33 licencia constructiva, se establezca de una vez la carga urbana, habiéndose analizado
- 34 dicho asunto con los vecinos y los dos Órganos Colegiados.



- 1 Sr. Oscar Campos alude que para una vez definida la carga urbanística el desarrollador
2 debe presentar los planos constructivos con las respectivas especificaciones técnicas y
3 presupuesto de las obras.
- 4 Sr. Rodrigo Hidalgo considera importante que la parte técnica le esté recordando a la
5 Comisión de Obras las intervenciones que se tengan que realizar en los tiempos que
6 corresponda.
- 7 Sr. Santiago Baizán comenta que al establecer el monto de carga urbana, se conversa
8 primero con el desarrollador indicándole las obras, posteriormente con la comunidad se
9 llegue a un mutuo acuerdo sobre las mismas.
- 10 Sr. Yohan Granda indica que lo que se ocupa es llegar a un acuerdo sobre el monto de
11 la carga urbana y hablarlo con el desarrollador.
- 12 Sr. Oscar Campos comenta que primero se debe definir el monto económico de la carga
13 urbana antes de concertar con la comunidad.
- 14 Sr. Santiago Baizán alude que se debe convocar al desarrollador para abordar este tema
15 y posteriormente a la comunidad, una vez establecida las obras se adopta el acuerdo
16 respectivo.
- 17 Sr. Yohan Granda externa que consideraba que esto se abordaba primero con la
18 comunidad para conocer qué proyectos necesitan y posteriormente con el desarrollador.
- 19 Sr. Oscar Campos comenta que primero se debe definir el monto de la carga urbana,
20 porque si se analiza primero con la comunidad, puede que poseen muchos proyectos y
21 el monto se eleve.
- 22 Sr. Santiago Baizán externa que en este momento se debe convocar a los vecinos del
23 sector y establecer las posibilidades con base en el monto razonable que se posea,
24 llegando a un acuerdo para definir las obras. Posteriormente mediante el acuerdo
25 municipal queda establecida la misma así como el cronograma de desarrollo.
- 26 Sr. Yohan Granda menciona si el desarrollador debe aceptar el monto de la carga urbana
27 antes a lo que el Sr. Santiago Baizán responde que si o bien interponer un recurso de
28 revocatoria sobre el acuerdo que se adopte.
- 29 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si la carga de obra pública se solicita antes de dar los
30 permisos del proyecto a lo que el Sr. Santiago Baizán responde que la obra pública
31 asociada al proyecto para que el mismo pueda funcionar, debe hacerse antes y no tiene
32 que ver con la carga urbana, ya que este es un monto de responsabilidad social hacia la
33 comunidad.
- 34 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si la carga urbana debe ser directamente en el condominio
35 a desarrollar o se puede negociar el sector a lo que el Sr. Santiago Baizán responde que
36 las obras que se hagan dentro del proyecto son amenidades del mismo y no se
37 relacionan con la carga urbana. Agrega que existes tres tipos de obras, primero las
38 internas, segundo externamente la infraestructura asociada y tercero la carga urbana
39 para la comunidad a establecer.
- 40 Sr. Rodrigo Hidalgo recalca que ya le queda claro el tema, ya que pensaba que la carga
41 urbana era dentro del condominio a construir.
- 42 Sr. Yohan Granda alude que lo único que es el tema de socialización, siendo los vecinos
43 afectados los que viven en Rincón Verde II pero también una parte de los vecinos de
44 Lomas de San Pablo, analizando la manera de beneficiar a ambos.



1 Sr. Rodrigo Hidalgo comenta que anteriormente ya se habían reunido con los vecinos de
2 Rincón Verde II, para abordar el tema por lo cual cambiar esta decisión se torna un poco
3 complicada.

4 Sr. Santiago Baizán indica que la comunidad de Lomas de San Pablo no se verá afectada
5 con la colocación de tubería.

6 Sr. Rodrigo Hidalgo solicita nuevamente se les esté recordando las reuniones o
7 coordinación de estos asuntos.

8 Sr. Yohan Granda comenta que nunca se han recibido a los vecinos en sesión del
9 Concejo Municipal para abordar estos temas, sino que queda a lo interno de la Comisión
10 de Obras.

11 Sr. Miguel Cortés indica que a la hora de aprobar el permiso de construcción, no se haga
12 mención al monto por carga urbana que se cita sino solo desglosar las obras a solicitar.

13 Sr. Santiago Baizán sugiere que se convoque a la asociación de vecinos del sector por
14 parte de la Administración Municipal en conjunto con el Concejo Municipal para abordar
15 este asunto en una reunión de esta comisión.

16 Sr. Rodrigo Hidalgo comenta que entonces se convoque a los vecinos para definir esta
17 carga urbana.

18 Habiéndose discutido el tema se acuerda solicitar a la Administración Municipal sirva de
19 enlace para convocar a los vecinos del Residencial Rincón Verde II, con el objetivo de
20 llevar a cabo una reunión de comisión de Obras, para abordar las obras que se refieren
21 a la carga urbana a establecer al proyecto Condominio El Cafeto.

22 AL SER LAS DIECISIETE HORAS CON CUARENTA MINUTOS DEL DÍA DIECINUEVE
23 DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN DE
24 LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO UNO VEINTIUNO.

25

26 
27 MSC. Rodrigo Hidalgo Otárola
28 Coordinador de la Comisión

29




Sra. Lineth Artavia González
Secretaria del Concejo Municipal