ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS N° 02-21

ACTA DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO DOS-VEINTIUNO, CELEBRADA EL DÍA NUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISIETE HORAS 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
Licda. Heidy León Chaves, Regidora Propietaria

Asesores de la Comisión:

Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director Control Urbano
Lic. Miguel Cortes Sánchez, Ordenamiento Territorial
Arq. Allan Alfaro Arias, Sección Infraestructura Privada
Sr. Danilo Villalobos González, Regidor Suplente
Sr. Rodolfo Vindas Cantillano, Regidor Suplente

Ausentes:

Lic. Mauricio Montero Hernández, Regidor Propietario
Sr. Francisco Ramírez Villalobos, Regidor Suplente
Sr. Alejandro Vallejo Rivas, Asesor
Sr. Omar Sequeira Sequeira, Asesor
Sr. Esteban Elizondo Barrantes, Asesor
Sr. Byron Mora Quesada, Asesor
Ing. Oscar Campos Garita, Sección Infraestructura Pública

Agenda

1. Ratificación de las actas N° 14-20 y 01-21 de las reuniones celebradas los días 24 de noviembre del 2020 y 19 de enero del 2021.
2. Retoma 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 de las acta N° 14-20 y 01-21 de las reuniones celebradas los días 24 de noviembre del 2020 y 19 de enero del 2021.

- **Acta N° 14-20**

La Sra. Heidy León Chaves y el Sr. Rodrigo Hidalgo Otárola, proceden a ratificar el acta mencionada.

- **Acta N° 01-21**

Los señores Yohan Granda Monge y Rodrigo Hidalgo Otárola, proceden a ratificar el acta mencionada.

Tema segundo: Retomar 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 Baizán comenta que los vecinos del Residencial Rincón Verde II, enviaron una nota con algunos requerimientos, sin embargo, no todos se pueden cumplir, siendo que sobre pasarían el monto que se estimó para la carga urbana. Se procede a dar lectura de dicha nota:

Residencial Rincón Verde II

29 de enero, 2021

Señor
Bernardo Porras, Alcalde
Municipalidad de San Pablo de Heredia
alcaldia@sanpablo.go.cr

Estimado señor Alcalde:

Me permito saludarle y desearle los mejores éxitos en su labor como Alcalde del Cantón de San Pablo, en relación a nuestra reunión del pasado martes 26 de enero donde nos solicita definir diferentes proyectos para nuestra comunidad de Rincón Verde II, los cuales serán realizados como carga urbana por parte del desarrollador del nuevo Condominio Cafeto, serían los siguientes:

- En el parque del bloque D (pequeño) hacer un cambio de los playgrounds de los niños por algo más moderno y que reúna los estándares de seguridad.
- En el parque del bloque F (grande) construir un rancho multiusos, una cancha de fútbol 5 debidamente cercada e iluminada y que tenga parqueo para varios vehículos.
- Realizar una remodelación pequeña en el parque de los perros.
- En el lote baldío del sector H-I, hacer un parqueo para vehículos.
- Poner agujas eléctricas en ambas entradas del residencial.
- Hacer una reparación de las calles y aceras del residencial.
- Cambiar el paisajismo de la entrada principal.

Quedamos atentos para las correspondientes coordinaciones y a su disposición para cualquier consulta.

Cordialmente,
DANIELLA AGUERO BERMUDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por DANIELLA AGUERO BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.01.29 09:20:22 -06'00'

Daniella Agüero Bermúdez
Presidenta
Asociación de Propietarios Rincón Verde II

En cuanto a la reparación de las calles y aceras del residencial, expresa que técnicamente no es procedente, primero porque es responsabilidad de la municipalidad mantener las vías públicas debidamente asfaltadas y las aceras es competencia de los dueños de cada propiedad y así se encuentra regulado en el Código Municipal. Con respecto a los parqueos, señala que el lote donde se propone construirlo no es posible, ya que su naturaleza es de juegos infantiles o

parques y por ley es inamovible, por lo tanto, este tipo de construcciones solo se permite en áreas de facilidades comunales.

Seguidamente, indica que las obras que podría cubrir el desarrollar son las siguientes:

Item	Área	Costo m2	Costo Total
Rancho Multiuso	65	₡310.000	₡20.150.000
Cancha Futbol 5	375	₡42.266	₡15.850.000
		Monto Total	₡36.000.000

Agrega que los costos han sido extraídos del Manual de Valores Base por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda, instrumento del cual disponen las Municipalidades para valorar infraestructura y/o edificaciones.

Comenta que el día de hoy realizó una inspección en el lote de facilidades comunales y detectaron que ahí está la planta de tratamiento, por lo que, se deberá hacer algún acceso compartido con el AYA y cercar dicha área.

Sra. Heidy León consulta acerca de la metodología que se utiliza para calcular el monto de la carga urbana.

Sr. Santiago Baizán denota que la fórmula que se está tratando de implementar consiste en generar los cálculos de todos los gastos en los que incurre el desarrollador para asignar la carga urbana sobre el plus valor del proyecto que ronda el 7.5%.

Sr. Danilo Villalobos consulta si ese monto es administrado por la municipalidad o por el grupo de vecinos, es decir quien construirá estos beneficios.

Sr. Santiago Baizán indica que dichas obras las construye la empresa desarrolladora y en este caso es Fomento Urbano, por lo que, en unos de los puntos del dictamen de la licencia constructiva se debe solicitar que aporte un presupuesto más detallado y un cronograma de ejecución de las obras tanto privadas como públicas.

Sr. Yohan Granda comenta que participó en la reunión que se tuvo con los vecinos de dicho residencial y el Sr. Fernando Corrales Barrantes, manifestó que realizó una visita de campo con el Ing. Roy Mata Mejía, profesional responsable del proyecto, para exponerle el estado de las calles, por lo que, le gustaría que adicional a las obras descritas anteriormente, se considere la reparación de la calle, siendo que desconoce si actualmente la municipalidad posee un cronograma para intervenir dicho sector.

Sr. Santiago Baizán expresa que la calle principal donde se va a colocar la infraestructura tiene que dejarla en las mejores condiciones. Sobre el resto del residencial habría que hacer una valoración, ya que hablar de carpetas completas es un costo adicional que tendría que considerar la Administración Municipal. Agrega que para este año poseen un presupuesto de ¢60.000.000,00 para invertir en bacheo formal.

Sr. Rodrigo Hidalgo señala que el señor Alcalde le comentó que la municipalidad puede intervenir el sitio con bacheo. Con respecto a la instalación de las agujas es un tema delicado, siendo que el residencial tiene más de una entrada.

Sr. Yohan Granda comenta que la idea es que si el bacheo no representa un monto exorbitante se le solicite al desarrollador como un adicional a la construcción del rancho y la cancha.

Sr. Rodrigo Hidalgo denota que sería negociar con el desarrollador para determinar si existe la posibilidad.

Sr. Santiago Baizán menciona que lo ideal es hacer primero un levantamiento de las calles para conocer la condición en las que están y de acuerdo a ello, se realice una cuantificación de la cantidad de asfalto que se requiere, siendo que actualmente no se cuenta con elemento de juicio para decidir si es una mucha plata o no. Con respecto al tema de las agujas indica que la ley establece que solamente se puede instalar en urbanizaciones que tengan una única entrada y salida y en este caso se tiene dos entradas, por lo cual, sería un tema problemático para la municipalidad.

Sra. Heidy León consulta si dicho monto puede ampliarse un poco más, a lo que el Sr. Santiago Baizán indica que es decisión del Concejo Municipal definir las obras de carga urbana.

Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si la iluminación de la cancha y demás detalles están considerados en los costos totales, a lo que el Sr. Santiago Baizán indica que efectivamente, así como el rancho debe tener parqueo, servicios sanitarios para personas con discapacidad e instalar el sistema de tratamiento de aguas residuales para que funcione en óptimas condiciones.

Sr. Santiago Baizán con relación a la cuantificación de la cantidad de asfalto que se requiere para dicho sector, comenta que es un dato fácil de recolectar, por lo que para el próximo lunes podría tener el informe correspondiente.

Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si ese tema se tiene que someter a conocimiento del desarrollador para que defina si está de acuerdo, a lo que el Sr. Santiago Baizán indica que si es un monto razonable el Concejo Municipal puede tomar la decisión.

Sr. Yohan Granda expresa que el tema de las formulas es para efectos de generar un dato y tener una aproximación de lo que se puede solicitar, pero es voluntad del Concejo Municipal definir las obras que se requiere bajo el concepto de carga urbana.

Sr. Rodrigo Hidalgo expresa se convocará a reunión el próximo lunes 15 de febrero, a las 5:00pm para definir el tema del asfalto. Propone recomendarle al Concejo Municipal la aprobación de la licencia constructiva de dicho proyecto.

- ✓ Tanto la Sra. Heidy León Chaves como los señores Yohan Granda Monge y Rodrigo Hidalgo Otárola, están de acuerdo.

AL SER LAS DIECISIETE HORAS CON CUARENTA Y CUATRO MINUTOS DEL DÍA NUEVE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO DOS VEINTIUNO.

MSc. Rodrigo Hidalgo Otárola
Coordinador de la Comisión

Sra. María José Esquivel Bogantes
Asistente Secretaría del Concejo Municipal

UL