

ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS N° 04-21

ACTA DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO CUATRO-VEINTIUNO, CELEBRADA VIRTUALMENTE EL DÍA VEINTE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISIETE HORAS CON DIEZ 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
Licda. Heidy León Chaves, Regidora Propietaria

Asesores de la Comisión:

Sr. Danilo Villalobos González, Regidor Suplente
Sr. Rodolfo Vindas Cantillano, Regidor Suplente
Sra. Sandra Arias Vargas, Regidora Suplente
Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director Control Urbano
Arq. Allan Alfaro Arias, Sección Infraestructura Privada

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 Ba, Asesor
Sr. Byron Mora Quesada, Asesor
Ing. Oscar Campos Garita, Sección Infraestructura Pública
Lic. Miguel Cortes Sánchez, Ordenamiento Territorial

Agenda

1. Ratificación del acta N° 03-21 de la reunión celebrada el día 15 de febrero del 2021.
2. Analizar la solicitud de recepción de infraestructura y visado de planos catastrados de la IV etapa que habilitan las filiales de las 126 hasta las 140 del Condominio Residencial La Valencia (antes Rincón del Valle).

Tema primero: Ratificación del acta N° 03-21 de la reunión celebrada el día 15 de febrero del 2021.

La Sra. Heidy León Chaves, los señores Yohan Granda Monge y Rodrigo Hidalgo Otárola, proceden a ratificar dicha acta.

Tema segundo: Analizar la solicitud de recepción de infraestructura y visado de planos catastrados de la IV etapa que habilitan las filiales de las 126 hasta las 140 del Condominio Residencial La Valencia (antes Rincón del Valle).

Se procede a dar lectura del criterio técnico suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias, Sección de Infraestructura Pública, Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Desarrollo Urbano y por el Ing. Andrés Brenes Ovarés, Sección de Infraestructura Pública.



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO



MSPH-DDU-IP-NI-035-2021

San Pablo de Heredia, lunes 10 de mayo del 2021

Criterio Técnico Área administrativa:
Dirección de Desarrollo Urbano
Unidad de Infraestructura Privada

Señores
Comisión de obras públicas
Msc. Rodrigo Hidalgo
Presidente de Comisión
S.M

13-05-2021
8:35am.
María José
Esquivel.

Remitimos a continuación el Informe Técnico relacionado con la solicitud de recepción de obras de infraestructura y visado posterior de planos catastrados de la IV Etapa que habilitan las filiales de la 126 hasta las 140 del Condominio Residencial La Valencia (antes Rincón del Valle). (Se adjunta croquis)

Este proyecto se ejecuta en finca con N° de plano catastrado 4-1568408-2012 y finca Matriz 4155-M. La solicitud la realiza el Sr. Eduardo Pacheco Dauria cédula de identidad N° 1-1057-017 como representante legal de la empresa Desarrolladora y David Esteban Chavarria, cédula N° 1-1160-0556 como Profesional Responsable del proyecto.

Considerando:

1. Que la Licencia constructiva para el proyecto de "Condominio Residencial Rincón del Valle" fue aprobado mediante el Acuerdo Municipal CM 240-13 de fecha 19 de agosto de 2013, hoy Condominio Residencial La Valencia
2. Que mediante el acuerdo CM 455-14 de fecha 03 diciembre de 2014, se aprueba la Modificación #1 de dicho proyecto.
3. Que mediante los permisos municipales 5984-2015 de fecha 21 de agosto de 2015 y 6027-2015 de fecha 22 de octubre de 2015, se autorizaron respectivamente las licencias constructivas de infraestructura y modificación #1 del Condominio Residencial con FFPI Rincón del Valle.



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO



4. Que mediante el Acuerdo Municipal CM 343-16 con fecha 27 de julio de 2016, se aprueba la solicitud de Licencia Constructiva para 20 casas en el proyecto Condominio Residencial Rincón del Valle.
5. Que mediante acuerdo numero CM 090-17 con fecha 09 de marzo de 2017, Se aprueba el visado de 55 fincas filiales, las cuales completan la primera etapa del proyecto.
6. Que mediante Permiso de Construcción 6940-2020 del 10 de junio del 2020, se autoriza para construir muros de contención sector norte – este del proyecto, los cuales confinan las molestias y/o afectaciones a las propiedades colindantes al norte con el proyecto Condominio Residencial La Valencia.
7. Que mediante acuerdo del Concejo Municipal CM-575-20 se aprueba la solicitud de licencia constructiva extraordinaria para la construcción de 5 casas.
8. Que mediante acuerdo CM-655-20 el Concejo Municipal de San Pablo de Heredia, aprueba la recepción parcial de las Obras de Infraestructura y Visado de los planos catastro de las filiales habilitada, que van de la 126 a la 140.
9. Que esta etapa del proyecto cuenta con el funcionamiento y/o suministro de todos los servicios, a saber :
 - Agua Potable.
 - Electricidad.
 - Telecomunicaciones.
 - Planta de Tratamiento.
 - Infraestructura Pluvial.
 - Tanque retardo.
 - Entre otros
10. Que el Desarrollador ha cumplido para esta gestión de recepción de obras de Infraestructura IV Etapa con lo indicado en el Reglamento "Requisitos para tramites de visados de planos constructivo, visado de planos de

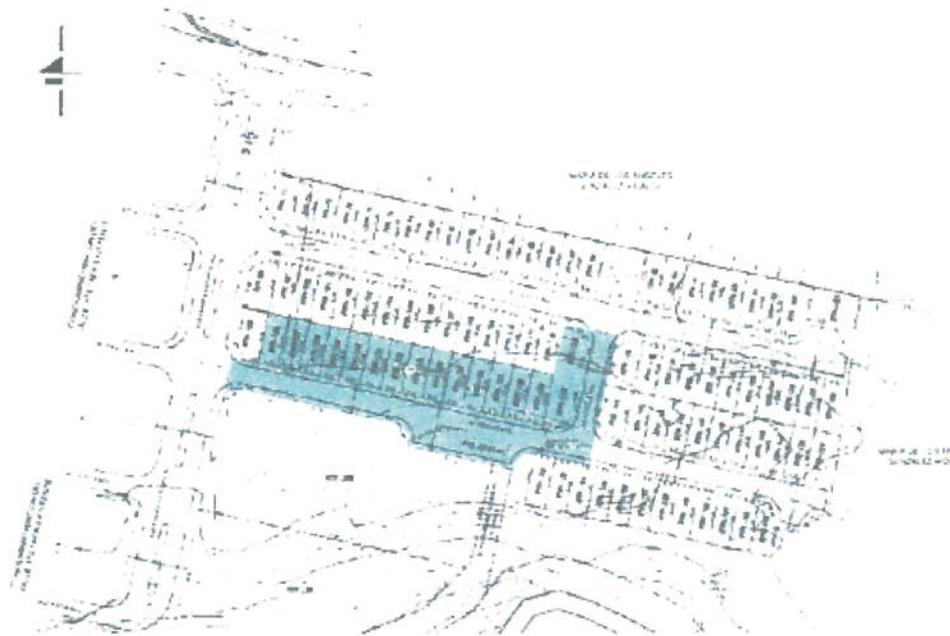


MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO



catastro, recepción de obras de urbanización y otros trámites relacionados con el ordenamiento urbano del cantón publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" N°200 del viernes 17 de octubre del 2003.

11. Que el visto bueno o recepción parcial de obras de infraestructura solicitadas, habilitarán para su visado el sector donde se ubican las fincas filiales que van de la 126 hasta la 140.



12. Que se adjunta seguidamente el criterio técnico por parte del Ing. Oscar Campos Garita, de la Unidad de Obra Pública, según **OFICIO NÚMERO MSPH-CU-IPUB-NI-077-2020**, el cual se refiere a las pruebas de compactación, calidad de materiales utilizados en bases y sub bases de lastre, cordón y caño, además del cuadro que contiene el monto total que deberá depositar el desarrollador como garantía real, a fin de cubrir las obras que dejará pendientes llámense: aceras, superficie de rodamiento "asfalto", enzacatado y demarcación vial total del proyecto:



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO



San Pablo de Heredia, Lunes 10 de Mayo del 2021

OFICIO MSPH-CU-IPUB-NI-077-2021.

Señor

Bernardo Porras López

Alcalde Municipal.

Para su conocimiento y traslado al Concejo Municipal a continuación informe técnico con relación a solicitud de visto bueno para recepción parcial de obras de infraestructura de las fincas filiales 126 hasta las 140 del proyecto "Condominio Residencial Rincón del Valle", que actualmente se desarrolla en el inmueble descrito mediante finca madre 4-00155-M, Plano Catastro: 4-1568408-2012.

Considerando:

1. Conoce el Departamento de Infraestructura Publica el oficio sin número de oficio de fecha 23 de Marzo del 2021, dirigido al Arq. Allan Alfaro Arias, Coordinador de la Sección de Infraestructura Privada donde el señor Eduardo Pacheco D'Auria representante legal del desarrolladora "Tierras de Ensueño" y actuando con un poder especial para hacer tramites antes instituciones públicas en representación de RBT Trust Services Limitada propietario registral de las fincas filiales del condominio "Residencial con FFPI Rincón de Valle" donde se compromete y responsabiliza a construir las obras faltantes de las cuales presenta el siguiente presupuesto elaborado por el Ingeniero David Chavarría:

Cantidades Faltantes Mitad Acceso 3 y Calle Interconexion Acceso 2 y 3 CLV				
Actividad	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Total
Carpeta asfáltica 3cm	m2	765	€ 4 760,51	€ 3 641 790,15
Aceras concreto	m2	313	€ 18 769,81	€ 5 874 950,53
Enzacadado	m2	80	€ 1 500,00	€ 120 000,00
Demarcación vial	Glb	1	€ 550 000,00	€ 550 000,00

2. Con respecto al presupuesto elaborado por el Ingeniero David Chavarría.
 - 2.1 Que si bien es cierto la capa asfáltica colocada brinda protección a la inversión realizara (sub base y base granular dosificada) y confort al

Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.
Central telefónica: (606) 2277.0700-Apartado postal 96-3019.

www.sanpablo.go.cr



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

tránsito vehicular; al presentar un espesor menor a los cinco centímetros actualmente no está apta para soportar los esfuerzos producto del tránsito pesado y maquinaria; por lo anterior podría resultar altamente deteriorada durante el proceso constructivo de las viviendas.

- 2.2 Por lo anterior se recomienda solicitar al desarrollador una garantía real por los trabajos de construcción de la carpeta asfáltica completa con un espesor de cinco centímetros compactado.
- 2.3 Con relación a la garantía por construcción de metro cuadrado de acera se recomienda aplicar el monto de veintinueve mil cuatrocientos sesenta y dos colones; costo aprobado y utilizado por el municipio en cumplimiento del REGLAMENTO PARA EL PROCEDIMIENTO Y TARIFAS A COBRAR POR OMISIONES DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DEL CANTÓN DE SAN PABLO DE HEREDIA.
- 2.4 Con relación a la demarcación vial se recomienda aplicar los costos ofertados por la empresa adjudicada según contratación directa por demanda número 2019CD000076-01 denominada "CONTRATACIÓN PARA REALIZAR LA DEMARCACIÓN VERTICAL Y HORIZONTAL EN EL CANTÓN DE SAN PABLO DE HEREDIA".
- 2.5 Que en atención a los anteriores considerandos el Departamento de Infraestructura Pública propone para la aplicación de garantía real para la recepción parcial de obras faltantes y visado de planos de las filiales entre 126 a 140 el siguiente presupuesto.

CUADRO CÁLCULO DE GARANTÍA REAL CONDOMINIO RESIDENCIAL RINCÓN DEL VALLE				
FINCAS FILIALES 126 HASTA LAS 140				
Actividad	Cantidad	Unidades	Precio Unitario	Costo Total
Carpeta asfáltica en caliente (5cm de espesor compactado).	110	Toneladas	€65 000,00	€7 150 000,00
Acera de Concreto.	313	m2	€29 462,00	€9 221 606,00
Enzacatado Zona Verde.	80	m2	€1 500,00	€120 000,00
Senalización Vial (Vertical y Horizontal).	1	Global	€550 000,00	€550 000,00
Costo Total de Garantía:				€17 041 606,00



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

Valor en letras: Diecisiete millones cuarenta y un mil seiscientos seis colones

- 2.6 El desarrollador deberá hasta la recepción definitiva de las obras de infraestructura; planificar y realizar los trabajos de mantenimiento de las obras realizadas con el objeto de evitar su deterioro.
3. Con relación al proyecto en cuestión conoce el Departamento de Infraestructura Pública los siguientes documentos.
- 3.1 Informe de Ensayos 2021-05-4379, denominado "Residencias Dos Pisos, Condominio La Valencia, Rincón De Ricardo, San Pablo De Heredia". Ensayo De Compresión A Testigos De Concreto". Hecho por Laboratorio Castro DeLaTorre Ingenieros Consultores, Normas ASTM C172/C172M, ASTM C31/C31M, ASTM C139/C39M, ASTM C143/C143M; firmado digitalmente por el Ing. Claudio Eugenio Araya Mora del Laboratorio Castro DeLaTorre Ingenieros Consultores. Informe según el siguiente cuadro:

Tabla# 1 ESCLEROMETRO (MARTILLO DE IMPACTO)

Norma Internacional de referencia ASTM C805/C805M

No M	Realización	Resistencia kg/cm ²	Edad (días)	Ubicación de la Prueba
1	05/05/2021	266 ₂	+28	Cordón y caño, (Ver plano de ubicación de pruebas)
2	05/05/2021	270	+28	Cordón y caño, (Ver plano de ubicación de pruebas)
3	05/05/2021	270	+28	Cordón y caño, (Ver plano de ubicación de pruebas)
4	05/05/2021	281	+28	Cordón y caño, (Ver plano de ubicación de pruebas)
5	05/05/2021	280	+28	Cordón y caño, (Ver plano de ubicación de pruebas)
6	05/05/2021	278	+28	Cordón y caño, (Ver plano de ubicación de pruebas)

- 3.2 Informe de Ensayo 2021-02-1025, muestras de lastre Proyecto: Residencias Dos Pisos, Condominio La Valencia, Rincón de Ricardo, San Pablo de Heredia. Muestra número 6733-1. Procedencia de la muestra: Relleno de lastre como base en calle interna; finalidad del ensayo: Determinar la densidad de campo por el método de compactación nuclear, norma ASTM D 6938. Resultados del ensayo: Porcentajes de compactación entre 99 y 100 por ciento para espesores entre 30 y 38 centímetros.



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO



POR TANTO.

En atención a los anteriores considerandos, La Dirección de Desarrollo Urbano, los Departamentos de Infraestructura Pública, Infraestructura Privada, previo análisis de Comisión de Obras, salvo mejor criterio no encuentran objeción en que el Concejo Municipal de el visto bueno a solicitud de recepción parcial de obras de infraestructura y visado de los planos catastros de las fincas filiales 126 hasta las 140 del proyecto "Condominio Residencial Rincón del Valle", inmueble descrito mediante finca madre 4-00155-M, Plano Catastro: 4-1568408-2012, ubicado en el Distrito Rincón de Sabanilla. Solicitud realizada por el señor Eduardo Pacheco D'Auria representante legal de la desarrolladora "Tierras de Ensueño" y actuando con un poder especial para hacer tramites antes instituciones públicas en representación de RBT Trust Services Limitada propietario del inmueble.

Para mejor resolver se recomienda realizar inspección por parte de la Comisión de Obras.

Sin otro particular.


Arq. Allan Alfaro Arias
Unidad de Infraestructura Privada


Arq. Santiago Baizan Hidalgo
Director de Desarrollo Urbano


Ing. Andrés Brenes Ovarés
Unidad de Infraestructura Pública



C.c. Archivo

1

2

3 Sr. Allan Alfaro menciona que inicialmente este proyecto fue aprobado en su
4 totalidad y el desarrollador ya pago la licencia de construcción, sin embargo, por
5 diversas situaciones ha pasado por varios desarrolladores, motivo por el cual, las
6 obras de infraestructura se han construido por etapas.

7 Sr. Yohan Granda consulta si a estas obras nuevas se le puede aplicar carga
8 urbanística.

9 Sr. Santiago Baizán señala que el primer desarrollador cumplió con la instalación
10 de juegos infantiles y máquinas de ejercicio al aire libre en las áreas públicas
11 producto del fraccionamiento frente a calle pública, adicionalmente subsanó algunos

- 1 problemas de evacuación pluvial en la ruta nacional hasta la Quebrada Gertrudis y
2 la construyó un puente de acceso.
- 3 Sr. Yohan Granda considera que al ser una obra nueva, se podría aprovechar para
4 solicitarle al desarrollador recursos para invertir en dichas áreas públicas, siendo
5 que los representantes de la Asociación de Desarrollo Específica para la
6 Administración y Mantenimiento de las Áreas Públicas del Residencial Rincón del
7 Valle de San Pablo, le han manifestado la necesidad de algunas obras menores,
8 como por ejemplo, hacer un pequeño rancho.
- 9 Sr. Santiago Baizán externa que el desarrollador inicial también instaló una maya
10 alrededor de dicha área pública. Con respecto a la idea de solicitar obras
11 adicionales, considera importante revisar si legalmente es posible.
- 12 Sr. Yohan Granda indica que aprovechando la coyuntura si le gustaría que se
13 analice la posibilidad, ya que es otro desarrollador.
- 14 Sr. Santiago Baizán aclara que el Condominio Rincón del Valle, estaba bajo la figura
15 de fideicomiso, por lo que, cuando la empresa desarrolladora quiebra el
16 representante legal negocia con la Empresa Rock Construction donde su proyecto
17 se llamaba Mágala y por último se hace negocio con el Sr. Eduardo Pacheco D'
18 Auria, representante legal de la desarrolladora "Tierras de Ensueño", quien es el
19 actual desarrollador del proyecto. Considera que se puede conversar con la
20 empresa constructora sobre las obras puntuales que desean los vecinos del
21 fraccionamiento para que sean valoradas.
- 22 Sr. Yohan Granda menciona que otra necesidad que tiene dicha comunidad es la
23 instalación de un medidor eléctrico en dicha área pública.
- 24 Sr. Allan Alfaro considera importante recalcar que la solicitud consiste en la
25 recepción de obras de infraestructura, a saber: base, sub base, cordón de caño,
26 acera y la carpeta asfáltica que va a quedar en garantía, esto con el objetivo de que
27 la constante entrada y salida de maquinaria pesada no la dañe, posterior a ello, la
28 municipalidad procede con el visado de las fincas filiales correspondientes para que
29 el desarrollador pueda solicitar la licencia constructiva.
- 30 Se procede a presentar fotografías de las obras mencionadas:





1



2



3

4 Sr. Rodrigo Hidalgo comenta que es importante coordinar una reunión con un
5 representante de la asociación para que definan las obras que desean ejecutar.

6 Sr. Santiago Baizán indica que ese día se puede invitar al desarrollador.

7 Sr. Rodrigo Hidalgo menciona que al no existir más consultas, propone
8 recomendarle al Concejo Municipal la aprobación de la solicitud de recepción de
9 infraestructura y visado de planos catastrados de la IV etapa que habilitan las filiales
10 de las 126 hasta las 140 del Condominio Residencial La Valencia (antes Rincón del
11 Valle).

12 ✓ La Sra. Heidi León Chaves y los señores Yohan Granda Monge y Rodrigo
13 Hidalgo Otárola, están de acuerdo.

14 AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON SIETE MINUTOS DEL DÍA VEINTE DE
15 MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN DE
16 LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO CUATRO VEINTIUNO.

1
2
3
4
5
6


MSc. Rodrigo Hidalgo Otárola
Coordinador de la Comisión




Srta. María José Esquivel Bogantes
Asistente Secretaría del Concejo Municipal

