

ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS N° 05-21

ACTA DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO CINCO-VEINTIUNO, CELEBRADA VIRTUALMENTE EL DÍA VEINTIOCHO DE JULIO 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. Rodolfo Vindas Cantillano, Regidor Suplente
Sra. Sandra Arias Vargas, Regidora Suplente
Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director Control Urbano

Ausentes:

Lic. Mauricio Montero Hernández, Regidor Propietario
Sr. Francisco Ramírez Villalobos, Regidor Suplente
Sr. Danilo Villalobos González, Regidor Suplente
Arq. Allan Alfaro Arias, Sección Infraestructura Privada
Arq. 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° 04-21 de la reunión celebrada el día 20 de mayo del 2021.
2. Analizar la solicitud de desfogue pluvial para proyecto de transformación a condominio de 2 apartamentos, localizados en la Urbanización María Fernanda, lote con plano catastrado H-0523228-1998 y folio real 4-0162856.

Tema primero: Ratificación del acta N° 04-21 de la reunión celebrada el día 20 de mayo del 2021.

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

Tema segundo: Analizar la solicitud de desfogue pluvial para proyecto de transformación a condominio de 2 apartamentos, localizados en la Urbanización María Fernanda, lote con plano catastrado H-0523228-1998 y folio real 4-0162856.

Al ser las diecisiete horas con cinco minutos se incorpora el Regidor Yohan Granda Monge.

Se procede a dar lectura del criterio técnico que versa de la siguiente manera:



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
ALCALDÍA MUNICIPAL

12 de julio del 2021
OFICIO MSPH-AM-NI-119-2021

Señores
Concejo Municipal

Estimados señores:

Reciban un cordial saludo de mi parte.

Por este medio le remito copia de **OFICIO MSPH-DDU-IP-NI-052-2021**, suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias, sección de Infraestructura Privada, Arq. Santiago Baizan H, Director de Desarrollo Urbano, Ing. Andrés Brenes Ovarés, departamento de Infraestructura Pública, con el propósito de que sea visto en la próxima Comisión de Obras.

Sin otro particular,

Lic. Bernardo Porras López
Alcalde Municipal





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

MSPH-DDU-IP-NI-052-2021

San Pablo de Heredia, lunes 12 de julio 2021

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

Señores:
Comisión de obras públicas
Msc. Rodrigo Hidalgo
Presidente de Comisión

MUNICIPALIDAD SAN PABLO DE HEREDIA	
ALCALDIA MUNICIPAL	
Nombre	<i>[Firma]</i>
Fecha	<i>12/07/2021</i>
Hora	<i>11:20 am</i>

Remitimos a continuación el Informe Técnico relacionado con el Proyecto:

“Solicitud de Desfogue Pluvial para proyecto de transformación a Condominio de 2 Apartamentos, localizados en la Urbanización María Fernanda, lote con plano catastrado H-0523228-1998 y folio real 4-0162856. La gestión la realiza el señor Javier Francisco Córdoba Ávila, cédula 1-1278-0479 en calidad de propietario del terreno”.

CONSIDERANDOS:

- 1- Que con fecha 2 de setiembre del 2014 esta Municipalidad mediante Permiso de Construcción N° 5728-2014 otorgó licencia para 2 apartamentos.
- 2- Que realizada la inspección el día 8 de julio del 2021 al proyecto, se determinó que los apartamentos fueron ejecutados respetando la licencia de construcción otorgada para 2 viviendas.
- 3- Que la descarga pluvial de los apartamentos al momento de otorgar la licencia se autorizó hacia el cordón y caño, es decir hacia la infraestructura pluvial instalada en la Urbanización María Fernanda.
- 4- Que las condiciones de descarga pluvial de dichos apartamentos, caudales, techos, descarga a cordón de caño, entre otros se mantiene en todos sus extremos, tal como se autorizó mediante licencia N° 5728-2014.

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

- 5- Que la solicitud de Desfogue pluvial se gestiona como requisito para realizar la modificación de 2 apartamentos a Condominio, a fin de cumplir con los requisitos que establece la Normativa Urbana y tramitación de este tipo de proyectos.
- 6- Que se aporta el Uso de Suelo US-172-2021 conforme para la Transformación a Condominio de 2 apartamentos existentes.
- 7- Que dicho trámite es únicamente para modificar la condición registral de los apartamentos y no varía ni altera el estado actual de dicho Desfogue Pluvial.
- 8- Que por tratarse de una transformación de 2 apartamentos a la modalidad de Condominio, debe esta gestión ser conocida por Comisión de Obras y aprobada por el Concejo Municipal de San Pablo de Heredia.
- 9- Que por lo descrito anteriormente esta Dirección de Desarrollo Urbano y Unidades adscritas, no encuentra objeción alguna en que se apruebe lo solicitado.

Por tanto:

Se recomienda la aprobación de la solicitud de "Solicitud de Desfogue Pluvial para proyecto de transformación a Condominio de 2 Apartamentos, localizados en la Urbanización María Fernanda, lote con plano catastrado H-0523228-1998 y folio real 4-0162856. La gestión la realiza el señor Javier Francisco Córdoba Ávila, cédula 1-1278-0479 en calidad de propietario del terreno".

Sin otro particular.



Arq. Allan Alfaro Arias
Departamento de Infraestructura Privada

Arq. Santiago Baizán Hidalgo
Director de Desarrollo Urbano

Ing. Andrés Brenes Ovares
Departamento de Infraestructura Pública

C.c. Archivo/ Alcaldía

Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.
Central telefónica: (506) 2277.0700-Apartado postal 96-3019.
www.sanpablo.go.cr

1

2 Al ser las diecisiete horas con ocho minutos se incorpora el Regidor Rodolfo Vindas
3 Cantillano.

4 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta en qué beneficia esta transformación al propietario.

5 Sr. Santiago Baizán antes de evacuar dicha consulta, considera importante aclarar
6 que el Código Municipal y la Ley de Planificación Urbana establecen que este tipo
7 de permisos le corresponde aprobarlos al Concejo Municipal. Menciona que los
8 beneficios de una transformación es que cada apartamento va a quedar
9 individualizado como una finca filial, es decir el interesado va a quedar con dos
10 propiedades ya sea para venderlas, heredarlas o cual sea su objetivo, siendo que
11 cuando se trata de una propiedad horizontal se le abre un abanico de posibilidades.

12 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si los apartamentos son de una o dos plantas, a lo que
13 el Sr. Santiago Baizán responde que no participó en la inspección, sin embargo,

1 pueden ser tipo de edificio que no hay problema. En cuanto al desfogue pluvial
2 expresa que en caso de que fuera algo más grande tendría que tener su propio
3 tanque de retardo o el dispositivo que corresponda.

4 Sra. Heidy León consulta si esta transformación incrementa el valor de la propiedad
5 o simplemente el impuesto de bienes inmuebles se divide en dos.

6 Sr. Santiago Baizán menciona que los valores registrados en bienes inmuebles se
7 actualizan cada cinco años de acuerdo a la construcción, por lo tanto, no aumentaría
8 el valor actual. Señala que, lo que varía es el valor del terreno que se dividirá en dos
9 fincas filiales al momento de hacer la transformación a condominio. Denota que sí
10 se genera un plus a la tenencia de la tierra pero el valor para efecto de los impuestos
11 territoriales se mantiene y el monto se divide entre ambas filiales. Agrega que una
12 vez el interesado cuente con la aprobación del Concejo Municipal debe realizar todo
13 el trámite ante las instituciones correspondientes, llámese: Instituto Nacional de
14 Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Costarricense de Acueductos y
15 Alcantarillados (AYA), Ministerio de Salud, Bomberos y Colegio Federados de
16 Ingenieros y Arquitectos (CFIA), esto para que pueda hacer todo el proceso de
17 inscripción ante el Registro Nacional de la Propiedad.

18 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta cómo se cobrarían los impuestos de los servicios que
19 presta la municipalidad, ya que al ser dos propiedades aumentaría más.

20 Sr. Santiago Baizán menciona que el impuesto de recolección de basura se cobra
21 por medidor y el servicio de aseo de vías y sitios públicos es por el valor de la
22 propiedad, por lo que, una vez que declaren ambas propiedades como un
23 condominio ante la municipalidad, se le dará un valor a cada finca filial, el cual, se
24 reparte entre las dos propiedades y los servicios deben pagarlos cada propietario.

25 Sr. Yohan Granda consulta si el resto de permisos que debe tramitar el interesado
26 es independiente a la aprobación del Concejo Municipal.

27 Sr. Santiago Baizán indica que en este momento lo que se aprobaría es la
28 autorización de desfogue pluvial para poder generar el plano. Los trámites en las
29 demás instituciones son para que el propietario realice la inscripción en el Registro
30 Nacional de la Propiedad, ya que ante la municipalidad no procedería ningún otro
31 trámite de licencia constructiva, siendo que se otorgó en el año 2014.

32 Sr. Rodrigo Hidalgo comenta que al no existir más dudas, propone recomendarle al
33 Concejo Municipal la aprobación de desfogue pluvial para proyecto de
34 transformación a condominio de 2 apartamentos.

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

37 En tema aparte, el Sr. Rodolfo Vindas expresa que ayer en el Concejo Municipal
38 mostró unas fotografías de la entrada de la calle El Común, para que conocieran la
39 necesidad que existe en cuanto a la construcción de cordón de caño y aceras, lo
40 cual, también se lo hizo ver al Alcalde Municipal de San Rafael de Heredia para que
41 proceda con lo que le corresponde. Consulta cuánto tiempo se tarda la
42 Municipalidad de San Pablo de Heredia en hacer el alineamiento que le
43 corresponde, siendo que hace más de un año que lo solicitó.

44 Sr. Santiago Baizán menciona que el informe de topografía fue entregado a la
45 Administración Municipal el 11 de febrero del 2021, donde se evidencia la invasión
46 de la vía pública y lo que estaría pendiente es definir las acciones para recuperar
47 ese derecho de vía en el cantón de San Pablo de Heredia.

1 Sr. Rodrigo Hidalgo expresa que aparentemente esa propiedad está invadiendo la
2 zona de protección del Río.

3 Sr. Santiago Baizán indica que efectivamente, lo cual, es parte de este cantón.

4 Sr. Rodolfo Vindas comenta que debido a un recurso de amparo que se le interpuso
5 a la Municipalidad de San Rafael de Heredia, el alcalde se comprometió a recuperar
6 el derecho de vía en el sector del puente, además que, en tres días iba a limpiar
7 toda esa zona, quitar los carros y el taller clandestino, así como cercas las
8 propiedades aledañas que lo requieren.

9 En tema aparte, consulta si el muro que se construyó en el Puente Bermúdez hacia
10 La Saca, lo construyó la Municipalidad de San Pablo de Heredia o solamente le
11 colaboró con material a los propietarios de esa zona.

12 Sr. Santiago Baizán responde que efectivamente la municipalidad es quien lo está
13 construyendo fuera de la línea que establece el plano de catastro de las propiedades
14 que lo rodean y el giro de radio es el adecuado, por lo tanto, no existe ninguna
15 obstrucción. Agrega que a solicitud de los vecinos y la alcaldía se está construyendo
16 la acera que está dentro del derecho de vía del Ministerio de Obras Públicas y
17 Transporte (MOPT). Menciona que el derecho de vía de la Ruta Nacional 112 en
18 teoría tiene 20 metros de ancho y 3 metros de antejardín, por lo tanto, en caso que
19 se desee hacer una ampliación vial se debe expropiar los terrenos privados, siendo
20 que así está garantizado en la Constitución Política. Rescata que las aceras y la
21 construcción del muro serán cobradas a cada propietario.

22 Sr. Rodolfo Vindas denota que la explicación es clara, sin embargo, le surge la duda
23 que si el MOPT no ha emitido el lineamiento de esa zona cómo hizo la municipalidad
24 para construir sin esa autorización. Denota que a nivel de diseño ese muro se ve
25 terrible donde está colocado.

26 Sr. Santiago Baizán aclara que el alineamiento que va a dar el MOPT está sujeto
27 para cualquier obra pero los propietarios no están obligados a dar una franja de
28 terreno. Reitera que la acera se está construyendo dentro los diez metros del
29 derecho de vía de la Ruta Nacional N° 112, siendo que no existe la previsión
30 presupuestaria para expropiar. Comenta que existe un informe sobre invasiones a
31 vía pública que está a disposición de los miembros de esta comisión.

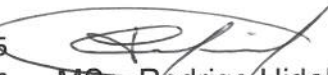
32 Sr. Rodolfo Vindas reitera que no comparte que se proceda con una construcción
33 sin que antes exista el alineamiento.

34 Sr. Santiago Baizán comenta que el MOPT permite la construcción de ciertas obras
35 dentro del derecho de vía pero que sean de fácil remoción.

36 Sr. Rodolfo Vindas denota que quedará a la espera del lineamiento del MOPT.

37 Sra. Heidy León consulta qué en aquellos casos donde se requiere una demolición
38 en la calle El Común, cuántos metros serian, a lo que el Sr. Santiago Baizán
39 responde que es toda aquella área que esta fuera del plano de catastro.

40 AL SER LAS DICISIETE HORAS CON CUARENTA Y CINCO MINUTOS DEL DÍA
41 VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, SE DA POR
42 FINALIZADA LA SESIÓN DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO
43 CERO CINCO VEINTIUNO.

45 
46 MSc. Rodrigo Hidalgo Otárola
47 Coordinador de la Comisión



45 
46 Sra. María José Esquivel Bogantes
47 Asistente Secretarías del Concejo Municipal