

INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMISIÓN	
<b>NOMBRE DE LA COMISIÓN:</b> Obras Públicas	
<b>NOMBRE DEL COORDINADOR DE LA COMISIÓN:</b> José Fernando Méndez Vindas	



ACTA DE REUNIONES	
<b>NUMERO DE ACTA:</b> COP-06-20	<b>FECHA DE LA REUNIÓN:</b> Miércoles 22 de abril del 2020
<b>ELABORADO POR:</b> María José Esquivel Bogantes.	<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b> Jueves 23 de abril del 2020
<b>HORA DE INICIO:</b> 4:50 pm	<b>HORA DE FINALIZACIÓN:</b> 6:45 pm
<b>LUGAR:</b> Salón de Sesiones Concejo Municipal	
<b>OBJETIVO DE LA REUNIÓN:</b> Analizar y dictaminar temas remitidos por el Concejo Municipal:	
<b>AGENDA:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ratificación del acta N° 05-20 de la reunión celebrada el día 15 de abril del 2020.</li> <li>2. Retomar el análisis del oficio MSPH-AM-NI-023-2020, fechado 27 de enero de 2020, suscrito por el Sr. David Zúñiga Arce, Alcalde Municipal a.i., donde remite oficio MSPH-CU-IPUB-NI-013-2020 sobre informe técnico de estudio. hidrológico para proyecto habitacional a desarrollarse en el segundo distrito.</li> <li>3. Analizar la solicitud de licencia constructiva para el proyecto Campo Santo de Paz, en propiedad con plano catastrado H-2021414-2017 y folio real N° 103377-000.</li> </ol>	

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
José Fernando Méndez Vindas	Regidor Propietario	
Betty Castillo Ortiz	Regidora Propietaria	Ausente
Julio Benavides Espinoza	Regidor Propietario	
Hazel Aguirre Álvarez	Regidora Suplente	Ausente
Omar Sequeira Sequeira	Regidor Suplente	Ausente
María de los Ángeles Artavia Zeledón	Regidora Suplente	Ausente
Santiago Baizán Hidalgo	Director de Desarrollo y Control Urbano	
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	
Oscar Campos Garita	Sección de Infraestructura Pública	
Andrés Brenes Ovares	Asistente de la Sección de Infraestructura Pública	Ausente
Miguel Cortés Sánchez	Jefe de Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial	Ausente
Daniela Azofeifa Sandoval	Asesora	Ausente

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
Judith Obando Miranda	Asesora	Ausente





1  
2  
3  
4  
5  
6

Sr. Oscar Campos indica que en inspección realizada posterior a la última reunión de esta comisión, el Sr. Roy Mata, profesional responsable del proyecto, le externó una propuesta que parece bastante funcional, la cual se encuentra inmersa en el oficio N° MSPH-CU-IPUB-NI-037-2020, que versa de la siguiente manera:



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA



San Pablo de Heredia, 22 de Abril del 2020.

OFICIO MSPH-CU-IPUB-NI- 037-2020.

Señor:  
Comisión de Obras Públicas  
Concejo Municipal.

*[Handwritten signature and date]*  
4.38 pm  
22/04/2020

Conforme a lo requerido en comisión de obras Públicas a continuación presupuesto global de propuesta de carga urbanística a solicitar a los desarrolladores del proyecto habitacional se pretende construir en inmueble descrito mediante plano catastro H-2057144-2018.

CONSIDERANDO.

1. Que se pretende desarrollar habitacional en la propiedad descrita mediante plano catastro N° 4-2057144-2018 que abarca un terreno de 14336 m<sup>2</sup> ; para el cual se propone un sistema de evacuación de aguas pluviales, compuesto por tragantes, pozos, tuberías y cabezales, con el fin de trasladar la escorrentía hacia el cauce receptor que corresponde a la quebrada Gertrudis"



Figura 2.1 Ubicación del proyecto

Modificado Google Earth (2019)

Imagen N° 1 Ubicación del proyecto. Extraída del documento denominado Proyecto San Pablo – Estudio Hidrológico.

2. Que una vez analizados los alcances de estudio técnico denominado Proyecto San Pablo – Estudio Hidrológico Confeccionado por el Ing. William Quesada González Carne IC- 16945 – Enero 2020 complemento de la solicitud de desfogue pluvial del proyecto que se pretende desarrollar el

Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.  
Teléfono: (606) 2277-0743. Apartado postal 96-3019.  
[www.sanpablo.go.cr](http://www.sanpablo.go.cr)  
[viai@sanpablo.go.cr](mailto:viai@sanpablo.go.cr)

7  
8



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA



inmueble descrito mediante plano catastro H-2057144-2018 ubicado en El Distrito Segundo Rincón de Sabanilla; este departamento no encuentra objeción para que el Concejo Municipal apruebe el desfogue pluvial solicitado.

3. Que desde hace varios años entre las coordenadas CRMT 05 488436.24, 1104245.01, Y 488435.29, 1104214.21 dentro de La Urbanización Lomas de San Pablo se presentan problemas de desfogue pluvial en vista que por gravedad la escorrentía superficial tributa su caudal a través de la propiedad privada donde actualmente se desarrolla el Proyecto Habitacional Denominado Condominio Altamira.
4. A continuación Perfil Longitudinal entre las Coordenadas CR MT 05 (488436.24, 1104245.01) Y (488435.29, 1104214.21) RELIZADO POR Ing. Andrés Brenes Ovares.

Municipalidad de San Pablo de Heredia  
Departamento de Infraestructura Pública  
Ing. Andrés Brenes Ovares

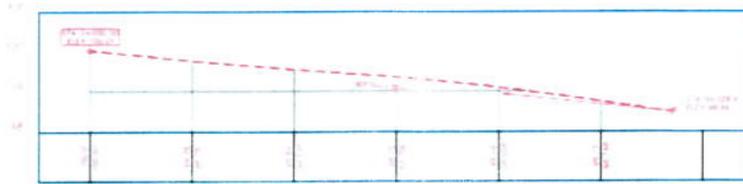


Imagen N° 2. Perfil Longitudinal entre las Coordenadas CR MT 05 (488436.24, 1104245.01) Y (488435.29, 1104214.21) RELIZADO POR Ing. Andrés Brenes Ovares.

5. Que se hace necesario rectificar la situación descrita en el anterior inciso número 3; para lo cual se propone solicitar como carga urbanística a los desarrolladores del proyecto que se describe en el inciso 1. La solución del problema.
6. Con la colaboración de la empresa Fomento Urbano se presenta la siguiente propuesta de solución que consiste en lo siguiente:
  - 6.1 Demolición de estructuras existentes.
  - 6.2 Colocación de tubería longitudinal.
  - 6.3 Construcción de tragantes y colocación de tuberías transversales.
  - 6.4 Levantamiento de la calzada para invertir la pendiente longitudinal.
  - 6.5 Construcción de aceras.
  - 6.6 Construcción de muros de retención.
  - 6.7 Rectificación del nivel de parque
  - 6.8 Sustitución de juegos infantiles.
7. Presupuesto Global

Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.  
Teléfono: (506) 2277-0743. Apartado postal 96-3019.  
[www.sanpablo.go.cr](http://www.sanpablo.go.cr)  
[viaj@sanpablo.go.cr](mailto:viaj@sanpablo.go.cr)



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA



Presupuesto Mejora Lomas de San Pablo						
Solución a aguas pluviales sin salida en martillo Suroeste						
DESCRIPCION	Unidad	Unidad	Costo Unitario	Costo Total	Revisado	
					Costo Unitario	Costo Total
Demolicion de tragante existente, aceras, cordones y asfalto	glb	1	€ 2 156 250,00	€ 2 156 250,00	€ 2 156 250,00	€ 2 156 250,00
Perforación, limpieza y solaqueo en pozo existente para tubería de 450 mm	glb	1	€ 560 625,00	€ 560 625,00	€ 560 625,00	€ 560 625,00
Construcción Muro Gavión	m3	33	€ 146 625,00	€ 4 838 625,00	€ 146 625,00	€ 4 838 625,00
Reconstrucción Tragante doble H 0,8 m	un	1	€ 1 983 750,00	€ 1 983 750,00	€ 850 000,00	€ 850 000,00
Reconstrucción de cordón y caño	ml	31	€ 54 625,00	€ 1 693 375,00	€ 30 000,00	€ 930 000,00
Reconstrucción acera	m2	30	€ 60 375,00	€ 1 811 250,00	€ 30 000,00	€ 900 000,00
Tubería 450 mm Novafort (H=1,5 m)	ml	36	€ 204 125,00	€ 7 348 500,00	€ 204 125,00	€ 7 348 500,00
Losa de protección tubería pluvial	ml	10	€ 123 625,00	€ 1 236 250,00	€ 123 625,00	€ 1 236 250,00
Corte de asfalto	ml	74	€ 2 875,00	€ 217 750,00	€	€
Botado de escombros	glb	1	€ 948 750,00	€ 948 750,00	€ 400 000,00	€ 400 000,00
Lastre tipo sub base para relleno mas compactadora de 5 Ton	m3	24	€ 33 350,00	€ 800 400,00	€ 25 000,00	€ 600 000,00
Lastre Tipo Base 2"(15 cm)	m2	60	€ 12 362,50	€ 741 750,00	€ 12 362,50	€ 741 750,00
Traslado Back Hoe	viajes	2	€ 120 750,00	€ 241 500,00	€ 120 750,00	€ 241 500,00
Horas Back Hoe	horas	36	€ 18 400,00	€ 662 400,00	€ 18 400,00	€ 662 400,00
Traslado compactadora doble rodillo de 5 ton	viajes	2	€ 120 750,00	€ 241 500,00	€ 120 750,00	€ 241 500,00
Horas Compactadora	horas	36	€ 19 262,50	€ 693 450,00	€ 19 262,50	€ 693 450,00
Asfaltado (5 cm)	m2	210	€ 19 837,50	€ 4 165 875,00	€ 10 000,00	€ 2 100 000,00
Consumibles	glb	1	€ 373 750,00	€ 373 750,00	€ 373 750,00	€ 373 750,00
Seguridad nocturna para maquinaria	noche	4	€ 69 000,00	€ 276 000,00	€ 69 000,00	€ 276 000,00
Demarcación horizontal	glb	1	€ 1 265 000,00	€ 1 265 000,00	€ 350 000,00	€ 350 000,00
Importación tierra, relleno y conformación de taludes en parque	m3	610	€ 11 327,50	€ 6 909 775,00	€ 11 327,50	€ 6 909 775,00
Construcción de cajas y tuberías de 6" en parque y conexión a tra	ml	70	€ 21 275,00	€ 1 489 250,00	€ 21 275,00	€ 1 489 250,00
Recolocación de mallas y juegos infantiles	glb	1	€ 1 523 750,00	€ 1 523 750,00	€ 1 523 750,00	€ 1 523 750,00
<b>Sub total</b>				<b>€42 174 525,00</b>		<b>€ 35 423 375,00</b>
Imprevistos				€ 2 108 736,35		€ 1 771 168,75
<b>Total</b>				<b>€44 283 251,25</b>		<b>€ 37 194 543,75</b>

Descripcion otras actividades	Unidad	Unidad			Costo Unitario	Costo Total
Sustitución de Juegos infantiles.	glb	1			€ 2 000 000,00	€ 2 000 000,00
Muro Retencion Lateral	glb	1			€ 3 200 000,00	€ 3 200 000,00
Construcción Muro Gavión Colindancia Proyecto Altamira y Embarques Buses 400.	m3	93			€ 146 625,00	€ 13 636 125,00
<b>Sub total</b>						<b>€ 18 836 125,00</b>
Imprevistos						€ 941 806,25
<b>Total</b>						<b>€ 19 777 931,25</b>

**Total General** € 56 972 475,00

Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.  
Teléfono: (506) 2277-0743-Apartado postal 96-3019.

[www.sanpablo.go.cr](http://www.sanpablo.go.cr)  
[vial@sanpablo.go.cr](mailto:vial@sanpablo.go.cr)



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA



8. Se recomienda solicitar a la empresa Fomento Urbano planos constructivos de la propuesta de solución.
9. Debe implementarse una prevista de desfogue pluvial aguas abajo para el inmueble descrito mediante plano catastro numero H- 906066-2004, matricula Numero 192927-000.
10. Todas las actividades deberán construirse conforme a las Especificaciones técnicas del Manual de especificaciones Generales Para La Construcción de Carreteras Caminos Y Puentes CR-2010.
11. Para la construcción del desfogue el desarrollador deberá presentar diagrama de Gantt.

Atentamente.

Ing. Oscar Vinicio Campos Garita.  
Coordinador Departamento Infraestructura Pública.

CC. Archivo.

**ANEXO NUMERO 1.**

Fotos actuales Parque Urbanización Lomas de San Pablo.



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA



Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.  
Teléfono: (506) 2277-0743-Apartado postal 96-3019.  
[www.sanpablo.go.cr](http://www.sanpablo.go.cr)  
[viaj@sanpablo.go.cr](mailto:viaj@sanpablo.go.cr)

1  
2 Sr. Allan Alfaro indica que es muy complicado aprobar la propuesta que hace el Ing.  
3 Roy Mata, sin tener los planteamientos gráficos respectivos.

4  
5 Sr. Santiago Baizán menciona que algunos costos del Ing. Roy Mata, están un poco  
6 altos en comparación con las contrataciones que ha realizado esta municipalidad.

7  
8 Sr. Allan Alfaro señala que a ese informe se le debe agregar que al lote privado  
9 aguas abajo que colinda con el Condominio Altamira, se le debe dejar una prevista  
10 de desfogue hacia el alcantarillado público.

11  
12 Sr. José Fernando Méndez externa que le preocupa que casi no quedaría  
13 presupuesto para invertir en las áreas públicas del Residencial Rincón Verde II.  
14 Solicita que se le diferencie los muros de gaviones que se mencionan en dicho  
15 oficio, a lo que el Sr. Oscar Campos responde, que el primero es en el derecho de  
16 la vía y el otro es el de confinamiento de los límites del parque. Agrega que el Ing.  
17 Roy Mata, le planteaba hacer un talud pero no es conveniente.

1  
2 Sr. Santiago Baizán menciona que en términos de ingeniería, la solución que  
3 plantea el Ing. Roy Mata, es válida, sin embargo se le debe solicitar los diseños  
4 estructurales y pluviales correspondientes, esto porque posiblemente la  
5 municipalidad también tenga que realizar algún tipo de intervención.

6  
7 Sr. José Fernando Méndez expresa que al desarrollador por concepto de obras de  
8 carga urbana, se le solicitará lo siguiente:

- 9  
10 ✓ Solventar la problemática pluvial que se presenta en el Residencial Lomas  
11 de San Pablo y aportar la propuesta de diseño topográfico, hidráulico y  
12 constructiva de la infraestructura pluvial con presupuesto detallado, a fin de  
13 dejar prevista la futura interconexión del sistema pluvial de dicho residencial  
14 con el proyecto a desarrollar, para lo cual, se le otorgará un plazo de tres  
15 meses para la presentación de los diseños antes citados, esto a partir de la  
16 notificación de la autorización del desfogue pluvial. Lo anterior, tomando  
17 todas las previsiones para que tanto las áreas públicas como privadas no se  
18 vean afectadas.
- 19 ✓ Construir en las áreas públicas del Residencial Rincón Verde II, una rancho  
20 multiusos, una cancha multiusos, zona de parqueo y servicios sanitarios de  
21 acuerdo a lo establecido en la Ley N°7600.
- 22 ✓ Instalar en el área de servidumbre pluvial, juegos infantiles de plástico  
23 polietileno resistente a rayos ultravioletas y 4 máquinas de gimnasio al aire  
24 libre, este último requerimiento aplica también para el área de parques de  
25 dicho residencial.

26  
27 **Tema tercero:** Analizar la solicitud de licencia constructiva para el proyecto Campo  
28 Santo de Paz, en propiedad con plano catastrado H-2021414-2017 y folio real N°  
29 103377-000.

30  
31 Sr. Allan Alfaro procede a dar lectura al oficio MSPH-AM-NI-042-2020, que versa de  
32 la siguiente manera:  
33



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

MSPH-DDU-IP-NI-028-2020

San Pablo de Heredia, Martes 21 de Abril del 2020



22/04/20  
10:52 am.

**Criterio Técnico Área administrativa:  
Infraestructura Privada**

**Señores:  
Comisión de obras públicas  
Dr. Fernando Méndez Vindas  
Presidente de Comisión**

**Aportamos a continuación el Criterio Técnico, relacionado con el proyecto de Cementerio "Campo Santo Parque de Paz"**

Estimados señores:

Procedemos a continuación a emitir el Criterio Técnico relacionado con la solicitud de Licencia de Construcción, para el proyecto "Campo Santo Parque de Paz" en propiedad con número de Plano H-2021440-2017 y folio real 4-103377-000, sector de Las Cruces.

Habiéndose analizado ya el expediente administrativo físico y digital mediante la Plataforma APC- CFIA informamos lo siguiente:

Considerando:

- 1- La solicitud de la Licencia Constructiva realizada mediante la Plataforma APC-CFIA Municipal, con número de proyecto- Contrato OC-894090.
- 2- Que la solicitud es gestionada por el Sr. Juan Ramón Alvarado Rodríguez, cedula 1-0975-0928 en calidad de Presidente de Beneficio Brumas del Zurquí S.A, propietaria del terreno y el Arq. Alejandro Salazar Vargas, A-7064 en calidad de Profesional Responsable del Proyecto.
- 3- Que si bien la Propiedad se encuentra en Fidecomiso, con el Banco Improsa Sociedad Anónima N° 3-101-079006 en calidad de Fiduciario, se cuenta con la autorización expresa del Sr. Alfonso Meléndez Vega, cedula 1-0830-0447, Representante Legal de Banco Improsa S.A para realizar esta gestión ante la Municipalidad.
- 4- Que se acredita mediante nota que se aporta como empresa Coinversora y Desarrolladora del Campo Santo a la Sociedad Valle de Paz Servicios Funerarios S.A, cedula jurídica 3-101-318985 y como Representante



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



General sin Límites de Suma al Sr. Marco Larrique Espinoza, cedula 1-0549-502.

- 5- Que el proyecto ha sido revisado por el Ministerio de Salud, lo cual consta en el informe de cumplimiento de requisitos de la Plataforma APC, Proyecto 894090.
- 6- Que dicho proyecto cuenta con la viabilidad ambiental de SETENA, aprobada mediante resolución N° 2339-2017- SETENA, misma que se encuentra vigente a la fecha.
- 7- Que dentro de dicha resolución de viabilidad ambiental de SETENA, se incluye el estudio de Mecánica de Suelos y Estudio Hidrogeológico, elaborados por el Ingeniero Alexander Molina Villalobos MBA.M.SC, Ingeniero Civil **Geotecnista**.
- 8- Que se aporta Certificación de la no existencia de Fuentes de Riesgo Antropico por parte del Ing. Mario Amin Cheng, cedula 1-604-0631- IC-5399.
- 9- Que se cuenta con el Estudio de Geología Básica Ambiental y amenazas naturales elaborado por la Ingeniera y Geóloga Catalina Vargas Quesada, Consultora CI-250-2014, el cual concluye en la etapa de resultados y conclusiones que se transcriben a continuación:

**“Síntesis de Resultados y Conclusión**

- Localmente en la zona se presentan suelos limo arcillosos color negro, debajo de esta se encuentra un suelo limo arcilloso color café oscuro, con un 45% de arcilla y 55% de arenas aproximadamente.
- Con base en el perfil hidrogeológico realizado en la zona se determinó que la estratigrafía a nivel local se encuentra formado por unas lavas, intercaladas por tobas y lahares, mientras que en la parte superior se encuentra una capa de suelo limo arcilloso. Esta capa de suelo arcilloso se caracteriza por ser muy plástico y cohesivo, presentando una permeabilidad baja (4,77X10<sup>-3</sup> (m/día)).”
- Litológicamente se encuentran las capas de suelo limo arcilloso muy impermeable, se le asigna un espesor máximo de 43m, y bajo éstas se encuentran intercalaciones de tobas, lavas y brechas, por lo que la distinción de un solo nivel de agua es complicado, por lo que en la zona se da la existencia de varios acuíferos colgados, con un nivel estático regional en las lavas inferiores.
- El tiempo de tránsito de la zona no saturada es de 100 días, mayor a los 100 días por lo que no existe una potencial contaminación a las aguas subterráneas. Mientras que la vulnerabilidad intrínseca analizada con el método GOD es baja.



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

- Localmente no se encuentran fallas locales activas en la zona, mientras que regionalmente se encuentran las fallas activas Río Azul y Cipreses, ubicadas hacia el sureste del proyecto a más de 10 Km de distancia.
- Ninguna estructura tectónica presenta alguna influencia al desarrollo del proyecto, debido a que la zona no presenta amenaza por alguna falla geológica activa.
- Con base en los resultados obtenidos, el desarrollo del proyecto es apto, siempre y cuando se tomen las medidas preventivas a la contaminación de las aguas subterráneas.

#### 6 Discusión sobre las limitantes de incertidumbre y alcalde del estudio

Limitante desde el punto de vista geológica lo constituye los depósitos inconsolidados dispuestos en las partes con mayores pendientes, las cuales podrían erosionar las partículas y sedimentarias laderas abajo.

En cuanto a la hidrogeología ambiental del proyecto y las amenazas naturales no existe una limitante técnica al proyecto.”

- 10- Que el proyecto cuenta con el visto bueno del Desfogue Pluvial aprobado, mediante acuerdo del Concejo Municipal N° 542-19, el cual deberá ser construido tal y como fue aprobado.
- 11- Que en los planos constructivos se han considerado todos los ajustes determinados por la Sección de Infraestructura Privada, mediante la etapa de Revisión del proyecto en la Plataforma APC-CFIA.
- 12- Que el proyecto cumple con todos los requerimientos y/o requisitos establecidos en el Reglamento General de Cementerios.
- 13- Que además se cumple con indicar gráficamente en los planos constructivos del proyecto el porcentaje de los nichos destinados a indigentes y contingencia según Artículo 27 del Reglamento General de Cementerios. (El cumplimiento deberá verificarse mediante inspección de la Unidad de Obra Privada).
- 14- Que por la naturaleza de este Proyecto y por tratarse del fraccionamiento de un terreno con fines comerciales, es potestad del Concejo Municipal la autorización del mismo.
- 15- Que de previo al Visado del plano de conjunto o plano mosaico deberá realizarse una visita al sitio por parte de la Comisión de Obras, a fin de verificar el cumplimiento de todos los requisitos y reglamentación aplicable, además del cumplimiento de lo graficado en planos, en cuenta el cumplimiento del punto 13 de estos considerandos y su demarcación en el terreno. Lo anterior a fin de recomendar y/o autorizar el Visado del Plano Mosaico y el inicio de la actividad comercial.
- 16- Que deberá la Comisión de Obras, discutir sobre la carga urbana indicada en dicho acuerdo de aprobación del Desfogué Pluvial, misma que, de

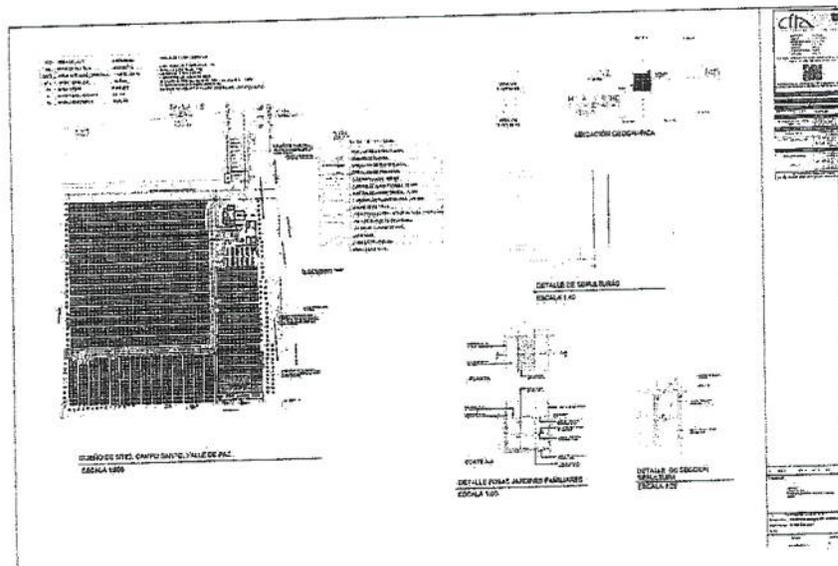


MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO



considerarse algún ajuste deberá ser incorporada al acuerdo del Concejo Municipal, mediante el cual se apruebe la Licencia Constructiva de este Proyecto.

- 17-Que mediante nota expresa que consta en el expediente, solicita el desarrollador se le permita la presentación de la autorización o visto bueno de acceso por parte del Departamento de Ingeniería de Tránsito del MOPT, de previo al Visado del plano mosaico y la autorización Municipal de inicio de la actividad comercial (Patente), toda vez que la misma se encuentra en trámite en este momento, además que requerirse algún ajuste constructivo este sería en el área externa o vía pública.
- 18-Se adjunta para mejor resolver la lámina de Diseño de sitio o conjunto, indicando el uso y tabla de áreas, además de la presentación de expediente administrativo.





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



19-Que salvo mejor criterio esta Dirección de Desarrollo Urbano y Unidad de Infraestructura Privada no encuentran objeción en la aprobación de este proyecto, siempre y cuando se ajuste a los considerandos anteriores.

Sin otro particular.

  
Arq. Allan Alfaro Arias  
Sección de Infraestructura Privada  
C.c. Archivo

  
Arq. Santiago Baizán Hidalgo  
Director de Desarrollo Urbano

1  
2  
3  
4

El Sr. David González se pronuncia al respecto, mediante el oficio N° MSPH-SP-GA-NI-032-2020, que versa de la siguiente manera:



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA.  
Departamento de Servicio Públicos.  
Sección de Gestión Ambiental



OFICIO MSPH-SP-GA-NI-032-2020

San Pablo de Heredia, 22 de abril del 2020

Señor:  
Arq. Allan Alfaro Aria.  
Infraestructura Privada.  
Comisión de Obras.  
Concejo Municipal.



22/04/2020  
12:31pm

**Referencia: Plan Remedial presentado por el Proyecto Campo Santo Parque de Paz.**

Estimado señores:

Reciba un respetuoso saludo de parte del sub proceso de Gestión Ambiental, la presente sirva para informar sobre el proceso de seguimiento realizado por parte de esta unidad técnica al fundo H-2021440-2017 finca con un área registral de 2 ha1906 m2, en la cual se proyecta realizar acabo el desarrollo del "Campo Santo Parque de Paz" y del cual se realizó proceso de clausura por realizarse trabajos que afectaron el área de protección, para tales efectos se solicitó a la empresa desarrolladora de dicho proyecto presentar un plan remedial el cual contemplara el retiro del material depositado en el área de protección (artículo 33 de la ley forestal), realizar el levantamiento topográfico y marcas del área de protección del borde alto de la quebrada, y un programa de reforestación de esta área como medidas de protección, para lo cual se presentó.

- Plan remedial el cual fue confeccionado por el señor Darrim Valerio Granados, donde se plantea la delimitación del área de protección y el plan de reforestación de sitio.

1



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA.  
Departamento de Servicio Públicos.  
Sección de Gestión Ambiental



- Se realiza reunión con personeros de la empresa encargada de llevar a cabo el desarrollo del proyecto donde se aclararon, las condiciones para llevar a cabo el plan remedial y se presentan los planos del proyecto "Campo Santo Parque de Paz", donde se contempla esta área. (Según se indica oficio MSPH-SP-GA-NE-046-19)
- Según visita realizada por esta unidad, se verifica que se realizaron los trabajos de retiro del material (vegetal y tierra) que fue colocado en el área de protección.
- En la visita se logra visualizar la delimitación realizada por parte del topógrafo, donde se marca el área de protección, el cual respeta lo indicado por este departamento e inicia en el borde alto del talud de la quebrada la Saca.

Se aclara a los miembros de la comisión de Obras del Consejo Municipal que debido al proceso de recuperación del área anteriormente indicada, este departamento realizo las aclaraciones a los desarrolladores del proyecto de la necesidad de apegarse a lo indicado en dicho plan remedial y del seguimiento que continua realizando este departamento en aras de verificar el cumplimiento de lo indicado, lo cual conlleva a realizar visitas posteriores con el departamento de Infraestructura Privada, para verificar el cumplimiento de este.

Sin otro particular atentamente,

Lic. José David González Ovares.  
Jefe Sección de Gestión Ambiental



C c. Archivo

2



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA.  
Departamento de Servicio Públicos.  
Sección de Gestión Ambiental



OFICIO MSPH-SP-GA-NE-046-19  
San Pablo de Heredia, 5 de Julio del 2019

Señores  
Arq. Allan Alfaro Arias  
Departamento de Infraestructura Privada

**Referencia: Plan Remedial presentado por el Proyecto Campo Santo Parque de Paz.**

Estimado señor:

Reciba un cordial saludo de parte del sub proceso de Gestión Ambiental; a efecto de dar a conocer e informar sobre el proceso de consulta realizado al proyecto Campo Santo Parque de Paz, se informa que el representante legal de ambiente y desarrollo de dicho proyecto y personeros de la empresa desarrolladora, solicitaron una reunión con el departamento de gestión Ambiental, esto para realizar las consultas que surgieron y realizar la aclaración de lo proyectado para realizar el plan remedial que se llevara a cabo en el fundo H-2021440-2017 finca con un área registral de 2 ha1906 m2, la cual se llevo en las instalaciones municipales y donde se aclararon las dudas generadas con dicho plan, así mismo se realizo el traslado de oficio firmado por el señor Valerio Granados, donde aclara y realiza la proyección del plan y se adjunta plano donde se señalan los alcances y el área a ser intervenida y recuperada.

Sin otro particular atentamente,



1



Heredia, 22 de junio del 2019.

Señores  
Municipalidad de San Pablo.  
Referencia: Plan de Medidas de Mitigación Camposanto Valle de Paz

Estimados señores:

Quien suscribe, Darrin Valerio Granados, cédula número 1-1036-0084, geógrafo, casado una vez, vecino de San Rafael de Heredia, representante legal de la empresa consultora ambiental Ambiente & Desarrollo S.A. No. EC 0010-2007 - SETENA, empresa que funge como consultora ambiental a cargo del proyecto, le indico que se ha definido por parte del Ingeniero forestal y la empresa desarrolladora se ha cantidad y especies de árboles a sembrar para el proyecto Camposanto Valle de Paz, la cantidad y especies se muestra a continuación:

Cuadro No. 1. Especies y cantidad de árboles a sembrar

Ciprés enano	Cupressus Pygmaea	143	Área de protección Quebrada la Saca
--------------	----------------------	-----	--

Como parte de esta aclaración se adjunta el diseño de sitio con el área a sembrar los árboles.

Esperando que la siguiente información cumpla con lo requerido para finalizar la revisión del Plan de Compensación.

Sin otro particular se despide.

  
 Darrin Valerio Granados  
 Ced. 1-1036-0084  
 Representante Legal  
 Ambiente y de Desarrollo S.A.

- 1
- 2 Sr. Santiago Baizán comenta que con respecto a los nichos de indigentes, se ha
- 3 presentado ciertos problemas, siendo que los desarrolladores dejan reservadas las
- 4 áreas pero no los construyen.
- 5
- 6 Sr. Allan Alfaro indica que la ley tiene muchos vacíos, como por ejemplo no
- 7 menciona si el desarrollador debe construir los nichos, ni tampoco quien es el
- 8 responsable de darle seguimiento.
- 9
- 10 Sr. Julio Benavides solicita a los Arquitectos Allan Alfaro Arias y Santiago Baizán
- 11 Hidalgo, que se realice un análisis para presentar un proyecto de ley ante la
- 12 Asamblea Legislativa.
- 13
- 14 Sr. Santiago Baizán procede a presentar la metodología matemática para calcular
- 15 las obras de carga urbana.
- 16

**CÁLCULO DE PLUSVALÍA  
MÉTODO RESIDUAL DEDUCTIVO**

$M = K + T + G + P$

LOCALIZACIÓN  
TIPO DE PROYECTO

LAS CRUCES  
CEMENTERIO



POTENCIAL DE DESARROLLO	UND	OBSERVACIONES
AREA UTIL LOTE	€ 21 906,00 m <sup>2</sup>	
N° LOTES	€ 3 805 unds	Con base en diseño del proyecto aportado para trámite de licencia constructiva
AREA PROMEDIO	2,16 m <sup>2</sup>	
AREA VENDIBLE	8218,80 m <sup>2</sup>	
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>		
<b>VENTAS</b>		
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE	€ 555 555,56	
VALOR VENTA	€ 1 200 000,00	Información obtenida de asesor de ventas del proyecto al 22 de abril de 2020
TOTAL VENTAS	€ 4 566 000 000,00	100,00%
<b>COSTOS</b>		
<b>DIRECTOS</b>		
COSTO TOTAL OBRAS	€ 479 346 000,00	Con base en tasación del CFIA
TOTAL COSTOS DIRECTOS	€ 479 346 000,00	10,50%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	€ 164 089 983,90	2,28%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	€ 643 435 983,90	12,78%
LOTE	€ 619 796 439,46	13,57%
TOTAL (LOTE + CONSTRUCCION)	€ 1 203 231 423,36	
UTILIDAD	€ 1 826 400 000,00	40,00%
TOTAL (LOTE + CONSTRUCCION + UTILIDAD)	€ 3 029 631 423,36	
PLUSVALIA	€ 1 536 368 576,64	
<b>PLUSVALIA A RECUPERAR</b>	€ 76 818 428,83	5,00%

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21

Agrega que la carga urbana, se establece en función de la plusvalía.

Sr. José Fernando Méndez propone recomendarle al Concejo Municipal, la aprobación de la licencia constructiva y en cuanto a las obras de la carga urbana externa que se solicitaran las obras que había propuesto inicialmente el Ing. Oscar Campos Garita.

- ✓ Los señores Julio Benavides Espinoza y José Fernando Méndez Vindas, están de acuerdo.

AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON CUARENTA Y CINCO MINUTOS DEL DÍA VEINTIDOS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE, SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO SEIS VEINTE.

Sr. José Fernando Méndez Vindas  
Coord. Comisión de Obras Públicas

Sra. María José Esquivel Bogantes  
Asistente Secretaría Concejo Municipal

