

## ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS N° 07-21

ACTA DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO SIETE-VEINTIUNO, CELEBRADA VIRTUALMENTE EL DÍA TREINTA DE AGOSTO 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. Allan Alfaro Arias, Sección Infraestructura Privada  
Lic. Miguel Cortes Sánchez, Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial  
Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director Control Urbano

**Invitados:**

Ing. Jorge Duarte Ramírez, Coordinador Sección de Infraestructura Pública a.i.  
Lic. Luis Fernando Vargas Mora, Dirección Jurídica  
Lic. David González Ovares, Jefe de Unidad de Gestión Ambiental

**Ausentes:**

Lic. Mauricio Montero Hernández, Regidor Propietario  
Sr. Danilo Villalobos González, Regidor Suplente  
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

**Agenda**

1. Ratificación del acta N° 06-21 de la reunión celebrada el día 24 de agosto del 2021.
2. Analizar el oficio MSPH-AM-NI-174-2021, suscrito por el Lic. Bernardo Porras López, Alcalde Municipal, donde remite la solicitud de recepción de las obras de infraestructura y visados de planos catastrados que habilitan las fincas filiales que van de la 141 a la 163 del Condominio Residencial La Valencia.

**Tema primero:** Ratificación del acta N° 06-21 de la reunión celebrada el día 24 de agosto del 2021.

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

1 **Tema segundo:** Analizar el oficio MSPH-AM-NI-174-2021, suscrito por el Lic.  
2 Bernardo Porras López, Alcalde Municipal, donde remite la solicitud de recepción  
3 de las obras de infraestructura y visados de planos catastrados que habilitan las  
4 fincas filiales que van de la 141 a la 163 del Condominio Residencial La Valencia.

5 Sr. Rodrigo Hidalgo externa que se atendió al desarrollador antes de esta reunión,  
6 ya que los profesionales presentes deben explicar algunas detalles técnicos de este  
7 proyecto.

8 Sr. Santiago Baizán menciona que se llevaron a cabo una serie de visitas técnicas  
9 para determinar los elementos que faltan en la parte constructiva, además se debe  
10 corregir o realizar las debidas modificaciones de algunas obras que no coinciden  
11 con lo aprobado en los planos constructivos, como por ejemplo, la ubicación de la  
12 planta de tratamiento, lo cual, debe ser aprobado por el Ministerio de Salud. Denota  
13 que se aporta el criterio legal con respecto a las garantías, el criterio ambiental en  
14 atención a unas denuncias que ingresaron y el criterio de visados de planos, donde  
15 se corroboró los linderos, las zonas de protección, entre otros.

16 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta en donde está el atraso que argumentaba el Sr.  
17 Eduardo Pacheco, a lo que el Sr. Santiago Baizán responde, que la municipalidad  
18 está a la espera a lo que indique el Sr. Wilmer Martínez, quien es el ingeniero del  
19 Ministerio de Salud, ya que tiene entendido que al haber una modificación en la  
20 ubicación de la planta de tratamiento, el desarrollador tenía que volver a tramitar el  
21 visto bueno de dicha institución. Agrega que este ministerio le hizo saber a la  
22 municipalidad que no existen informes de mantenimiento de la planta de tratamiento  
23 y que habían presentado una modificación que fue rechazada, dado que no  
24 subsanaron la totalidad de las observaciones indicadas. Denota que existen  
25 elementos fundamentales para proceder con el visado de planos, los cuales son:  
26 agua potable, planta de tratamiento y la infraestructura asociada al desfogue y al  
27 condominio.

28 Se procede a dar lectura al oficio MSPH-DDU-IP-NI-77-2021, que versa de la  
29 siguiente manera:

30 **MSPH-DDU-IP-NI-077-2021**

31 San Pablo de Heredia, lunes 27 de setiembre del 2021

32  
33 **Criterio Técnico Área administrativa:**  
34 **Dirección de Desarrollo Urbano**  
35 **Unidad de Infraestructura Privada**

36  
37 **Señores**  
38 **Comisión de obras públicas**  
39 **Msc. Rodrigo Hidalgo**  
40 **Presidente de Comisión**  
41 **S.M**

42  
43 Estimados señores.

44  
45 Se aporta Criterio técnico relacionado con la solicitud de Recepción de Obras de  
46 Infraestructura y Visado de planos catastrados en el proyecto: Condominio  
47 Residencial "La Valencia" (anterior Condominio Rincón del Valle).

48

1 Se solicita la recepción de las obras de infraestructura que habilitan las fincas que  
2 van de la 141 a la 163. Esta solicitud la realiza el Sr. Eduardo Rafael Pacheco  
3 D´auria, cedula 1-1057-071 en calidad de Presidente de la Compañía Tierras de  
4 Ensueño del Sol S.A, cedula jurídica 3-101-674232 y ostentado poder especial por  
5 parte de RBT Trust Services Limitada, propietaria de las fincas filiales en el  
6 Condominio Residencial "La Valencia".

7 Sobre dicha solicitud se informa lo siguiente:

8

9 Considerando:

## 10 **I. Sobre la solicitud.**

11

12 1- Que revisando el poder especial por parte de RBT Trust Services Limitada,  
13 cedula jurídica 3-102-472322 a Eduardo Rafael Pacheco D´auria, cedula 1-  
14 1057-071, lo autoriza a realizar este acto con relación a las fincas filiales que  
15 van de la 1 a la 163.

16 2- Que dicho poder especial no lo autoriza a diligenciar trámites sobre las fincas  
17 164-165 y 166.

18 3- Que revisando las certificaciones literales de las fincas filiales que van de la  
19 141 a la 163 que se aportan en esta solicitud, indican que el propietario de  
20 estos terrenos es consultores financieros Cofin S.A, cedula jurídica 3-101-  
21 291070.

22 4- De lo anterior se deduce que el propietario de estas fincas filiales ya no  
23 corresponde a RBT Trust Services Limitada, tal y como se indica en la nota  
24 de solicitud de Recepción parcial o visto bueno aportada por el Desarrollador  
25 Sr. Eduardo Rafael Pacheco D´auria.

26 5- Que en virtud de lo anterior deberá presentarse una aclaración sobre la  
27 modificación o cambio de propietario, además de presentar un poder especial  
28 por parte del nuevo propietario que lo acredite a realizar esta gestión con  
29 relación a las fincas que van de la 141 a la 163.

30

## 31 **II. Sobre Requisitos Gaceta #200, 17 de octubre del** 32 **2003 (Recepción de proyectos Urbanos).**

33

34 1- Que no se cumple con la totalidad de los puntos que se establece en el diario  
35 oficial "La Gaceta #200 del 17 de octubre del 2003, relacionado con los  
36 requisitos para trámite de visados de planos constructivos, visados de planos  
37 de catastro, recepción de obras de urbanización y Condominio relacionadas  
38 con el Cantón de San Pablo de Heredia y sus adiciones".

**A saber:**

- Debe aclarar en la solicitud el cambio de propietario de las fincas filiales que van de la 141 a la 163.
- Las notas de disponibilidad de agua potable y energía eléctrica, hacen referencia a la finca filial #165, lo cual no corresponde a las propiedades sobre los avales que se realiza la gestión, es decir de la 141 a la 163, ni tampoco hace referencia a las mismas.
- Con relación a la red sanitaria no se hace memoria por parte del AyA o ESPH (debe aportar Visto bueno) de la Empresa correspondiente.
- El informe de Cuerpo de Bomberos es con fecha de julio del 2020, el cual debe ser actualizado.  
Además debe referirse a la cobertura y alcance a las filiales que van de la 141 a la 163 y demás detalles de caudal y presión.
- La nota relacionada con telecomunicaciones y telefonía no es clara con relación al servicio que se pretende cubrir.
- Además la nota se refiera a una expectativa de servicios.  
No está instalada la infraestructura.
- No se aporta nota sobre demarcación en inspección se determinó que no ha sido implementada.
- Las Pruebas de concreto aportadas no presentan gráfico de ubicación por parte de la Empresa Castro de la Torre, en cuanto al lugar en que fueron realizadas (Debe aclarar).
- Las pruebas de lastre que se aportan sobre rellenos de lastre aplicados en el área donde se construirán las futuras casas y no se refiere al grado de compactación de rasante, base y sub-base en la sección de carretera a ser avalada por este Municipio. Por lo anterior no son de recibo. Debe aportar las correspondientes.
- Con relación a este punto, las pruebas sobre los espesores de los materiales no son claros en cuanto a la compactación y resistencia de los mismos. Deba aclarar.
- Con relación al presupuesto de obras faltantes, el mismo no es de recibo, ver criterio Legal sobre este punto.
- La nota de compromiso debe ser revisada, ya que hace referencia a un propietario distinto al referido en certificaciones literales.
- No es de recibo nueva garantía. Debe revisarse criterio Legal de la Asesoría Legal Municipal aportado.

- 1     ▪ La nota relacionada con compromiso de reparación de daños por un periodo  
2       no menor a 5 años debe aportarse autenticada por un Notario. Además dicha  
3       nota debe ser firmada por el propietario Registral del terreno y propietario  
4       del Fideicomiso.
- 5     ▪ Debe aportar certificación de CFIA , mediante la cual se indique quien es el  
6       Profesional Responsable de las obras de infraestructura del proyecto
- 7     ▪ Se han ejecutado reiteradas inspecciones al proyecto por parte de la  
8       Dirección de Desarrollo Urbano y Unidades Adscritas.
- 9     ▪ Debe ejecutarse inspección por parte de Comisión de Obras Municipal.
- 10    ▪ Debe aportar certificación de estar al día con los impuestos Municipales,  
11      además de requisitos generales 2 y 18 de dicho Reglamento.

### 13    **III. Sobre el Proyecto.**

- 14    1. Que el proyecto Condominio Residencial "La Valencia", está en su última  
15      etapa. Lo anterior considerando que esta solicitud se trata de la recepción de  
16      obras de infraestructura que habilitan las fincas filiales que van de la 141 a la  
17      163, completando con esto las últimas fincas filiales en las que se construyen  
18      viviendas unifamiliares.
- 19    2- Que con la recepción de esta etapa se completaría la recepción de 163 fincas  
20      filiales de dicho Condominio, el cual se compone de un total de 166 filiales.
- 21    3- Que estas fincas filiales (163) se distribuyen de la siguiente manera:  
22      - 139 lotes con área de 90m2 cada una.  
23      - 24 lotes con áreas que van de 93 a 154m2 cada una.
- 24    4- Que revisando la tabla de áreas de dicho proyecto las 3 restantes fincas  
25      filiales, que conforman la totalidad del Condominio La Valencia es decir 166  
26      fincas filiales, poseen las áreas que se describen a continuación:  
27      F.F 164-1450m2.  
28      F.F 165-2769m2.  
29      F.F166-2803m2.
- 30    5- Que en las fincas filiales descritas en el punto 4, se pretende a futuro  
31      desarrollar proyectos de Condominio verticales, incluidos dentro del  
32      Condominio Residencial La Valencia.
- 33    6- Que para el desarrollo y construcción de proyectos de Condominio en las  
34      fincas filiales descritas anteriormente (164,165 y 166), deberá el  
35      desarrollador realizar el trámite requerido ante todas las Instituciones,  
36      37

1 además de cumplir con todos los requisitos el trámite de Condominios  
2 Residenciales requiere, de acuerdo a la normativa urbana vigente.

3 7- Que con la Recepción de esta etapa ( f.f141 a f.f 163) se daría por recibido  
4 la totalidad de la infraestructura del Condominio.

- 5 ❖ Aceras.
- 6 ❖ Cordón y Caño.
- 7 ❖ Base y Sub-Base.
- 8 ❖ Carpeta Asfáltica.
- 9 ❖ Alumbrado Eléctrico.
- 10 ❖ Servicio de Energía Eléctrica.
- 11 ❖ Servicio de Agua Potable.
- 12 ❖ Áreas Comunes.
- 13 ❖ Áreas Verdes.
- 14 ❖ Juegos Infantiles.
- 15 ❖ Parque.
- 16 ❖ Rampas.
- 17 ❖ Hidrantes.
- 18 ❖ Depósito de Basura.
- 19 ❖ Plantas de Tratamiento.
- 20 ❖ Infraestructura Pluvial (Pozos registro, tragantes, tubería, cabezales de  
21 salida).
- 22 ❖ Alcantarillado Sanitario.
- 23 ❖ Tanques de Retardo Pluvial.
- 24 ❖ Cerramientos Perimetrales.
- 25 ❖ Casetas de Mantenimiento.
- 26 ❖ Seguridad.
- 27 ❖ Entre otros.

28

#### 29 **IV. Sobre las Obras pendientes.**

30

31 1- Que en inspecciones reiteradas se determinó que el depósito de basura  
32 no cumple con las exigencias de la normativa vigente, sobre estos  
33 dispositivos:

34

- Dimensiones.

35

- Ubicación.

36

- Conexión del vertido de lixiviados a la tubería sanitaria.

37

- Aseo del mismo.

38

- Entre otros.

1 Debe ajustar este depósito de acuerdo a la normativa vigente..

2 2- Que debe aportar el Desarrollador la inscripción de la responsabilidad  
3 profesional, además los planos constructivos aprobados por el CFIA-  
4 APC, relacionados con los muros de gaviones que habilitan las fincas  
5 filiales que van de la 152 a la 163.

6 3- Que revisando el proyecto integralmente, debe incorporar y/o construir las  
7 rampas para discapacitados en cumplimiento de la Ley 7600.

8 4- En inspección al proyecto se detectó que falta por instalar 2 Hidrantes, lo  
9 cual se verificó en los planos constructivos aprobados.

## 10 **V. Sobre las modificaciones encontradas en el** 11 **proyecto**

12 1- Que deberá referirse a las variaciones encontradas en el proyecto ó  
13 aportar las modificaciones al mismo aprobadas por todas las Instituciones  
14 a saber INVU, Ministerio de Salud, AyA, CFIA, Municipalidad.

15

16 Dentro de las modificaciones deberá referirse a:

17

18 a- La no habilitación de las fincas filiales 62 y 63.

19 b- Como habilitará las áreas comunes parque y juegos infantiles en zona  
20 comunes en sector sur este del proyecto. Debe presentar propuesta de  
21 habilitación y acceso a juegos infantiles.

22 c- Debe referirse a los dispositivos de retardo y su nueva ubicación.

23 d- Debe referirse a la reubicación de la planta de tratamiento con relación a la  
24 ubicación original.

25 e- Debe referirse a la carencia y reubicación de tuberías y cabezales de salida  
26 pluvial en todos los factores del proyecto hacia Quebrada Gertrudis y Río  
27 Bermúdez.

28 f- Cualquier otra modificación o variante encontrada.

## 29 **VI. Sobre La Planta de Tratamiento.**

30 1- Que con relación a la planta de tratamiento de aguas residuales, debe aportar  
31 certificación tanto de AyA como del Ministerio de Salud relacionado con:

32 ○ Tramitología.

33 ○ Capacidad de la planta de tratamiento con relación a la cantidad de  
34 fincas filiales y proyectos a futuro.

35 ○ Proceso constructivo.

36 ○ Estado Actual.



- 1           o Administración actual y Empresa que lo ejecuta.
- 2           o Mantenimiento y reportes de laboratorio.
- 3           o Cabezales de salida del vertido efluente.
- 4           o Cualquier información adicional pertinente.
- 5       2- Que se detectó además que el vertido de efluente de la planta de tratamiento
- 6           está ejecutándose de forma directa al lecho a bordo del Río sin tubería y
- 7           cabezal de salida.
- 8       3- Que no se ha aportado reporte sobre la variable ambiental, bitácora que lo
- 9           respalde.
- 10      4- Que se ha construido una rampa de acceso a la planta de tratamiento que
- 11           afecta la finca filial #164, generando una servidumbre de acceso. Debe
- 12           aclarar.
- 13      5- Que se detectaron derrames de aguas en el sector de planta de tratamiento
- 14           concretamente en los taludes, colindando el norte de dicha planta. Debe
- 15           aclarar la procedencia.
- 16      6- Que debe referirse el Profesional Responsable de la viabilidad ambiental,
- 17           sobre la vigencia y cobertura de la misma.

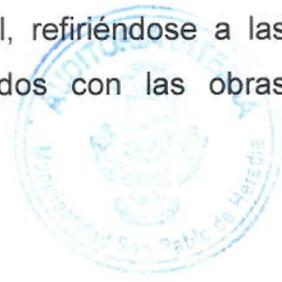
## 19       **VII. Sobre la Laguna de Retardo.**

- 20
- 21      1- Con relación a la Laguna o tanques de retardo solo se ha construido una
- 22           laguna de retardo, la misma presenta una condición de funcionamiento
- 23           inadecuado ya que se encuentra contaminada con material de relleno, hierba
- 24           y uno de los pozos de registro pluvial (adjunto está al borde del colapso).
- 25           Además de lo anterior este dispositivo de retardo pluvial está invadiendo la
- 26           finca filial N° 166.
- 27           Lo anterior requiere un replanteamiento y modificación al proyecto o en su
- 28           lugar dicho dispositivo deber ser ubicado en el lugar original. Debe aclarar
- 29           este punto.
- 30           En inspección realizada se determinó que el dispositivo de retardo pluvial que
- 31           cubrirá el sector de las filiales a avalar no ha sido construido en el lugar
- 32           indicado en planos constructivos.
- 33           Debe además ser revisado el cabezal de salida y delantal de la actual laguna
- 34           de retardo, la cual no pudo ser inspeccionada por la invasión de maleza y
- 35           material orgánico.

## 36       **VIII. Sobre los criterios complementarios:**

- 37           - **Criterio Asesoría Legal.**

- 1 - Que se aporta criterio del Departamento Legal, refiriéndose a las  
2 Garantías bancarias o hipotecarias relacionados con las obras  
3 faltantes.  
4 Se adjunta criterio:



5  
6 *San Pablo de Heredia, 05 de agosto del 2021.*

7  
8 **Arquitectos:**

9 **Santiago Baizan Hidalgo**

10 **Dirección de Desarrollo Urbano**

11 **Allan Alfaro Arias**

12 **Infraestructura Privada**

13 **Municipalidad de San Pablo de Heredia.**

14  
15 **Asunto: Contestación a oficio número, MSPH-DDU-IP-NI-056-2021.**  
16 **Consulta sobre procedimiento de recepción de obras de**  
17 **Infraestructura del proyecto: La Valencia y posterior visado de**  
18 **planos catastrados individuales.**

19 *Para evacuar la presente consulta es necesario tener en claro que determina el*  
20 *Reglamento de requisitos para trámites de visado de planos constructivos, visados*  
21 *de planos de catastro y recepción de Urbanización y otros trámites relacionados con*  
22 *el ordenamiento urbano del cantón. La consulta se fundamenta principalmente en*  
23 *el inciso 11, del apartado sobre la aprobación de recepción de obras de*  
24 *Urbanización y en Condominio, en cuanto a los requisitos que se deben aportar al*  
25 *Departamento de Ingeniería. Al respecto el inciso 11 regula literalmente lo siguiente:*  
26 **“Garantía Bancaria o hipotecaria de cumplimiento de obras**  
27 **faltantes por un período, que establecerá el Departamento jurídico,**  
28 **según sea el caso, para aplicar a casos calificados y previo**  
29 **acuerdo del Consejo Municipal de esa garantía.”**

30 *En este sentido esta unidad jurídica considera que la regulación del inciso 11 de*  
31 *este apartado es sumamente escueto ya que simplemente se limita a indicar como*  
32 *requisito la presentación de una garantía bancaria o hipotecaria para garantizar*  
33 *obras faltantes en una Urbanización o en un Condominio. No se determina*  
34 *concretamente que tipo de garantía bancaria debería ser, con que especificación e*  
35 *incluso si nos vamos a la literalidad del inciso, sólo se podrían recibir garantías de*

1 *caución extendidas por las entidades bancarias, excluyendo de alguna forma los*  
2 *seguros de caución emitidos por el Instituto Nacional de Seguros. No se establece*  
3 *en el inciso indicado cuales podrían ser las obras faltantes, ya que hay obras*  
4 *urbanas que por su contenido esencial dentro de un proyecto urbanístico deben ser*  
5 *construidas con una prioridad prevalente. También se regula en el inciso 11, que el*  
6 *período de vigencia de la garantía será establecido por el departamento jurídico,*  
7 *siendo esto un aspecto totalmente inconveniente ya que el departamento legal no*  
8 *tiene competencia para determinar el plazo de construcción de obras faltantes,*  
9 *aspectos técnicos y los inconvenientes que podrían surgir. En criterio de esta*  
10 *Dirección Jurídica el plazo de vigencia de una garantía por obras faltantes urbanas,*  
11 *sólo podría ser definido por el Departamento de Infraestructura Pública tratándose*  
12 *de proyectos urbanísticos o residenciales. En el caso de los Condominios, el plazo*  
13 *de vigencia de la garantía debe definirlo el Departamento de Infraestructura Privada,*  
14 *por ser un desarrollo privado. La calificación de una obra faltante que será amparada*  
15 *por una garantía bancaria o por una garantía Hipotecaria debe ser ampliamente*  
16 *discutida, ya que como se apunto supra, hay obras urbanas que por su naturaleza*  
17 *son de cumplimiento obligatorio previo ya que hay obras que son imperativas en*  
18 *defensa del interés público, incluso por encima por aspectos presupuestarios del*  
19 *desarrollador.*

20 *En relación a garantizar con seguro de caución o garantías bancarias o hipotecarias*  
21 *obras urbanas faltantes en un Condominio, como por ejemplo calles internas y*  
22 *aceras, es importante destacar que las mismas se constituyen como obras privadas*  
23 *que pertenecen a un desarrollo Condominal, en donde la Municipalidad tiene una*  
24 *injerencia en su poder de policía fiscalizador, como garante del desarrollo urbano*  
25 *controlado y el debido respeto al derecho a un ambiente sano y equilibrado. En este*  
26 *sentido el desarrollador de un condominio de naturaleza privada tiene la obligación*  
27 *ante los condóminos de cumplir con la totalidad de construcción de las obras*  
28 *urbanas que resulten obligatorias dentro de la configuración misma del condominio.*  
29 *A la hora de que un proyecto condominal en etapas constructivas parciales es*  
30 *sometido a recepción del Consejo Municipal, es necesario que las obras urbanas*  
31 *elementales como calles internas, cordón de caño, aceras y áreas verdes estén*  
32 *plenamente concluidas. En el momento en que el Consejo Municipal aprueba la*  
33 *recepción de obras y autoriza el visado de los planos catastrales individuales de las*  
34 *filiales, asume una especie de responsabilidad formal que podría considerarse*  
35 *solidaria, en el sentido de que la Municipalidad asume la obligación de fiscalizar al*  
36 *desarrollador para que cumpla finalmente con la construcción de las obras faltantes.*  
37 *Es un hecho totalmente acreditado que ante un evento fortuito de quiebra*  
38 *económica, muerte de un desarrollador o extinción del objeto principal del desarrollo*

1 *urbanístico, la Municipalidad tendría una responsabilidad solidaria que harían valer*  
2 *los condóminos al haber la Municipalidad autorizado la actividad formal de recibir*  
3 *obras y visar planos individuales de las filiales sin haberse concluido con las obras*  
4 *esenciales y elementales del condominio. Los seguros de caución buscan tener un*  
5 *respaldo de garantía en caso de incumplimiento del desarrollador, sin embargo esta*  
6 *figura de garantía debería ser de aplicación solamente para los desarrollos*  
7 *urbanísticos o residenciales de acceso público, en donde la Municipalidad si podría*  
8 *intervenir en caso de darse un incumplimiento de construcción de obras urbanas*  
9 *faltantes. En el caso de los proyectos condominales, dicha figura de caución es*  
10 *discutible, porque en caso de incumplimiento del desarrollador, de no finiquitar las*  
11 *obras faltantes, la Municipalidad tendría que ejecutar el seguro de caución, actividad*  
12 *que es compleja ante la entidad aseguradora, para posteriormente terminar*  
13 *construyendo las obras faltantes en una propiedad matriz condominal de carácter*  
14 *privado, que sería lo mismo que construir obras en propiedad privada y que resulta*  
15 *ser una actividad administrativa no permitida a las Municipalidades. En conclusión*  
16 *esta unidad jurídica brinda las siguientes recomendaciones*

- 17 • *Reformar el inciso 11 del apartado sobre requisitos para la aprobación de*  
18 *recepción de obras de Urbanización y en Condominio, recomendando los*  
19 *siguientes cambios.*
- 20 • *Definir claramente si se aceptan las garantías bancarias e hipotecarias y si*  
21 *se incluyen los seguros de caución del Instituto Nacional de Seguros.*
- 22 • *Definición clara de las obras urbanas faltantes que resulten ser calificadas*  
23 *para ser garantizadas, tomando en cuenta que obras son elementales en la*  
24 *esencia del proyecto.*
- 25 • *El período de vigencia de las garantías debe ser determinado por el*  
26 *Departamento de Infraestructura Pública o Privada, dependiendo del tipo de*  
27 *desarrollo habitacional. Dicha vigencia debe tener un plazo extensivo de por*  
28 *los menos 6 meses posteriores a la posible conclusión de las obras faltantes,*  
29 *para favorecer en caso de ser necesario el proceso de ejecución de la*  
30 *garantía.*
- 31 • *No se debe autorizar la utilización de garantías o seguros de caución sobre*  
32 *obras faltantes en Condominios por su naturaleza eminentemente privada.*  
33 *Solo se podían autorizar en obras de naturaleza pública que enfrenten al*  
34 *Condominio.*

35 *Las anteriores recomendaciones y argumentos esgrimidos resultan ser actividad*  
36 *consultiva que no es de acatamiento obligatorio para los órganos consultantes. Es*  
37 *actividad formal propia de la Dirección Jurídica.*



1 *Se despide atentamente.*

2

3 **Lic. Luis Fernando Vargas Mora.**

4 **Dirección de Asesoría Jurídica.**

5

- 6 - Se desprende entonces, a partir del Criterio de Asesoría legal, con  
7 relación a las garantías que han cubierto las obras pendientes de las  
8 etapas anteriores, que debe entonces el desarrollador de previo a esta  
9 gestión de aval a obras de infraestructura que habilitan las fincas  
10 filiales que van de la 141 a 163, proceder con lo siguiente:

11 Construcción e implementación de la totalidad de las obras que han  
12 quedado pendientes en las 2 etapas anteriores, incluyendo además  
13 las que habilitan esta etapa (f.f 141 a 163) y otros elementos  
14 complementarios a saber:

- 15 • Cordón de Caño.  
16 • Acera.  
17 • Superficie de Rodamiento (Asfalto).  
18 • Rampas para discapacitados.  
19 • Señalización vial (Vertical y Horizontal).  
20 • Cerramientos perimetrales totales.  
21 • Habilitar las zonas de juegos infantiles.  
22 • Además de atender y/o resolver todos elementos y componentes en los  
23 considerandos anteriores.

- 24 - Que deberá el Desarrollador extender o ampliar la cobertura de la  
25 póliza de garantía sobre las obras pendientes, dado que según  
26 cronograma aportado por el Desarrollador, el lapso entre la  
27 finalización de las obras y la vigencia de la póliza es de únicamente  
28 15 días.

29 - **Criterio Gestión Ambiental.**

- 30 - Que se aporta criterio del Departamento de Gestión Ambiental  
31 relacionado con invasiones a las zonas de protección, reportes de  
32 bitácora y regencia ambiental, denuncias ambientales y otros, el cual  
33 se transcribe a continuación:

34

35

OFICIO MSPH-SP-GA-NI-065-21

- San Pablo de Heredia, 10 de julio del 2021



1  
2  
3  
4 -  
5 - Señores:

6 - Arq. Santiago Baizán Hidalgo  
7 - Dirección Desarrollo Urbano

8 -  
9 - Allan Alfaro Arias  
10 - Infraestructura Privada

11 -  
12 - Estimado Señores.

13 -  
14 - Reciba un cordial saludo de parte del sub proceso de Gestión  
15 Ambiental; a efecto de brindar respuesta a oficio MSPH-DDU-IP-NI-  
16 057-2021 remitido a esta instancia municipal, en la cual se solicita  
17 criterio técnico, en relación con la solicitud recibida para realizar la  
18 recepción o aval de obras de infraestructura del proyecto denominada  
19 "Condominio Residencial La Valencia", se aporta documento el cual  
20 consta de once folios dentro de los cuales se aporta la Viabilidad  
21 Ambiental emitida por parte de la Secretaria Técnica Ambiental  
22 aportada por el desarrollador y que forma parte del expediente de  
23 dicho desarrollo urbano. Para tales efectos se valoró la  
24 documentación aportada, adicionalmente el expediente en custodia  
25 sobre el proceso que se lleva desde la Contraloría Ambiental y de  
26 inspecciones realizadas con funcionario de la oficina del Sistema  
27 Nacional de Áreas de Conservación, por tales motivos se debe  
28 considerar:

29 -  
30 - Considerando:

31 -  
32 - **PRIMERO:** Dentro de la solicitud realizada por parte de la Dirección  
33 de Desarrollo Urbano, se consulta sobre la vigencia de la resolución  
34 emitida por parte de la Secretaria Técnica Ambiental, resoluciones  
35 **1531-2011-SETENA** de las nueve horas treinta minutos del  
36 veintinueve de junio del dos mil once y la resolución **2688-2012-**  
37 **SETENA** de las ocho horas quince minutos del veintitrés de octubre  
38 del dos mil doce resoluciones referentes al proyecto denominado  
39 "**Condominio Rincón del Valle**", de las cuales la segunda citada  
40 corresponde a una modificación del proceso de obtención de Vialidad

1 Ambiental tramitado por la empresa desarrolladora encargada del  
2 proyecto en los años 2011 y 2012. Donde se tiene por legitimado al  
3 señor Bernal Rojas Chaves portador de la cédula uno-mil veinte-  
4 novecientos setenta y cuatro quien realiza solicitud a nombre de la  
5 sociedad Edificaciones Coloniales Rocha S.A.

6 -  
7 - **SEGUNDO:** Que la solicitud de evaluación ambiental se realiza en  
8 primera instancia para el proyecto descrito como "Construcción que  
9 tiene el propósito de desarrollar un condominio habitacional, con  
10 fincas filiales primarias individualizadas y fincas filiales con  
11 edificaciones de tres pisos para vivienda en condominio vertical. FFPI  
12 177 unidades, lotes frente a calle publica 33 unidades, FF en edificio  
13 de tres pisos 72 unidades, total de unidades 282" y que dicho proyecto  
14 se modifica mediante resolución **2688-2012-SETENA** en el cual se  
15 realiza la solicitud de modificación del diseño describiéndose "la  
16 construcción que tiene el propósito de desarrollar un condominio  
17 habitacional con fincas filiales primarias individualizadas y fincas  
18 filiales con edificios de nueve pisos para vivienda en condominio  
19 vertical. FFPI 76 unidades, lotes frente a calle publica 58 unidades, FF  
20 en 4 edificios de 9 pisos 195 unidades, total de unidades  
21 habitacionales 329 unidades".

22 -  
23 - **TERCERO:** Que según el punto octavo del por tanto de la resolución  
24 **1531-2011-SETENA**, se brinda un plazo de vigencia de la viabilidad  
25 por un periodo de **DOS AÑOS**, esto con sentido al inicio de las obras  
26 constructivas, periodo que fue respetado y las obras han tenido  
27 vigencia desde la fecha y las mismas no han dado conclusión. Se debe  
28 contemplar que las resoluciones emitidas por parte de la Secretaria  
29 Técnica Ambiental, poseen únicamente un plazo de vigencia en  
30 cuanto al inicio de las obras y no se brinda plazo máximo de  
31 finalización para proyectos constructivos como el abordado.

32 - **CUARTO:** Que se debe contemplar lo estipulado dentro de la  
33 viabilidad ambiental en la resolución **1531-2011-SETENA**, en la cual  
34 se indica y se realiza hincapié en los compromisos ambientales  
35 asumidos por parte del desarrollador del proyecto cuando se solicita  
36 dicha autorización, además de realizar hincapié en los informes  
37 regenciales los cuales se deben proporcionar ante esa instancia cada  
38 dos meses para reportar los avances en el desarrollo del proyecto y

1 por último en cuanto a la resolución se debe recordar que de existir  
2 cualquier modificación al proyecto (antes, en proceso constructivo o  
3 ya construida) debe de informarse a SETENA para que se realice la  
4 evaluación y posterior aprobación.

5 -  
6 - QUINTO: Que con relación a las gestiones realizadas por parte de un  
7 vecino del cantón de San Pablo sobre la posible afectación y el estado  
8 de las áreas de protección de quebrada Gertrudis ante la Contraloría  
9 Ambiental mediante la plataforma **SITADA denuncia 24997-2021**,  
10 sumado al estudio "Levantamiento y estado de las Áreas de protección  
11 y desfuegos sobre el Río Bermúdez" y después de un trabajo en  
12 conjunto de esta Unidad Técnica Ambiental, con funcionarios de la  
13 oficina del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), se  
14 notifica a la administración del proyecto Condominio Residencial La  
15 Valencia la inspección realizada el día seis de julio del dos mil  
16 veintiuno, en la cual se realiza recorrido de las áreas de protección de  
17 Quebrada Gertrudis para determinar la posibilidad de invasión sobre  
18 estas áreas de recarga hídrica según lo indicado por parte del vecino.

19 -  
20 - SEXTO: Que según levantamiento del área en inspección realizada  
21 en conjunto con los funcionarios Fabio Valerio Benavides y Sergio  
22 Barquero Ramírez de la oficina SINAC-Minae sede Heredia, en fecha  
23 del ocho de julio del dos mil veinte uno, se logra determinar que existe  
24 invasión en una distancia de noventa y ocho metros, con distancias  
25 variables al cuerpo de agua que están entre los dos y ocho metros  
26 aproximadamente, que dentro del recorrido se logra identificar un  
27 muro con malla perimetral tipo "ciclón", acera con su respectivo cordón  
28 y caño, área verde y un área deportiva para la práctica de Fútbol cinco.  
29 También es importante mencionar que no se encontró corta de  
30 árboles.

31 -  
32 - SÉPTIMO: Que desde el informe de inspección brindado por parte de  
33 los funcionarios del SINAC-Minae se recuerda que la Municipalidad  
34 tiene la capacidad y competencia para intervenir e iniciar procesos de  
35 demolición de la infraestructura que se encuentre contraria a la  
36 normativa vigente como se contempla en el capítulo XXI de la ley de  
37 construcciones, la Ley Penal y la Ley Forestal.

38 -

1 - Por tanto y según las consideraciones planteadas dentro del presente  
2 criterio técnico y en concordancia con el proceso paralelo llevado a  
3 cabo por parte de esta Unidad Técnica Ambiental, con relación al  
4 proceso de seguimiento según denuncia **24997-2021** ante la  
5 Contraloría Ambiental, se solicita se ponga al tanto de las infracciones  
6 en las cuales está incurriendo el desarrollo del proyecto urbanístico  
7 denominado Condominio Residencial La Valencia, se brinde un plazo  
8 de treinta días hábiles para que se realicen las correcciones  
9 pertinentes según lo dispuesto en las normas de control urbanístico  
10 aplicables para el presente caso, que se debe solicitar un plan  
11 remedial, el cual contemple un proceso de reforestación de las áreas  
12 de protección afectadas sobre Quebrada Gertrudis. Adicionalmente es  
13 importante informar al desarrollador que debe continuar realizando los  
14 informes requeridos por parte de la SETENA y realizar las  
15 actualizaciones en caso de existir modificaciones del proyecto o del  
16 desarrollador.

17 -  
18 - Sin otro particular atentamente,

19 -  
20 -

21 -  
Lic. José David González Ovarés.

Jefe Unidad de Gestión Ambiental

22  
23 - **Criterio Visados y Catastro.**

24 - Que se aporta Criterio del Departamento de Catastro y Visado  
25 Municipal relacionado con algunas modificaciones encontradas. Dicho  
26 Criterio debe ser analizado en Comisión de Obras, mismo que se  
27 aporta a continuación:  
28

29 **OFICIO MSPH-DCU-PT-VAMSPH-070-2021**

30 San Pablo de Heredia, Martes 07 de setiembre del 2021

31  
32  
33 **Arq. Santiago Baizan Hidalgo**  
34 **Director Desarrollo Urbano**  
35 **Municipalidad de San Pablo de Heredia**

36



1 **Presente**

2 **Estimado señor:**

3 *La presente es para saludarle y a la vez indicarle que el día 18 de agosto se realizó*  
 4 *levantamiento topográfico de detalles, utilizando como herramientas un dron RTK,*  
 5 *dicho levantamiento se realizó para contrastar la información de campo con lo*  
 6 *indicado en las láminas de aprobación del condominio Residencial La Valencia y se*  
 7 *determinó la siguiente:*

- 8 ➤ *En la lámina número 01 del proyecto denominado "Modificación N°1" se observa*  
 9 *que no existe delimitación de las zonas destinadas para juegos infantiles, área*  
 10 *común recreativa y parque, además de que la no delimitación dificulta la*  
 11 *cuantificación de las respectivas áreas.*
- 12
- 13
- 14 ➤ *Analizando el sector sur de la calle principal se detectó que existe una diferencia en*  
 15 *cuanto al trazo indicado en lámina número 01 del proyecto denominado*  
 16 *"Modificación N°1", este cambio modifica las áreas de las fincas filiales N° 63 y N°*  
 17 *62, esto debido a que el camino lo fue direccionado sobre la FF N°62 Y FF N°63, lo*  
 18 *anterior requiere tramitar la modificación respectiva ante las Instituciones o en su*  
 19 *lugar habilitar las fincas filiales N°62 y N°63, construyendo la calle tal y como se*  
 20 *indica en los planos constructivos.*



21

22

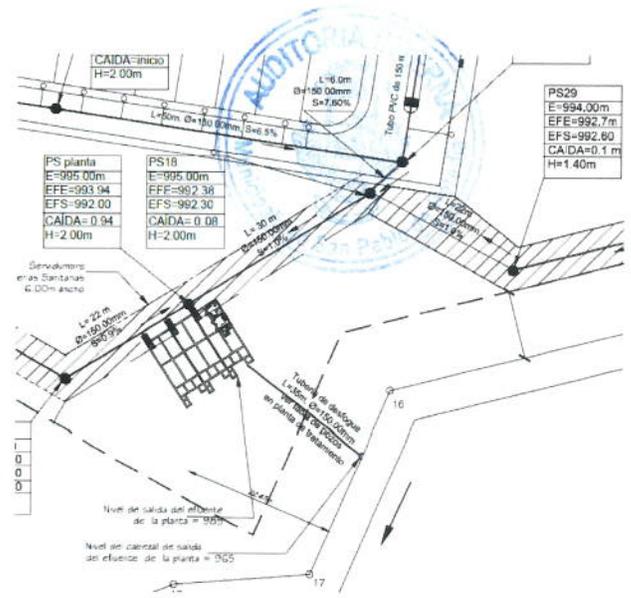
### Fincas Filiales N° 62 y N° 63

23

24

- *La ubicación en sitio de la planta de tratamiento no coincide con la indicada en las láminas, lo cual requiere la aprobación del Ministerio de Salud.*

1



2

3

Ubicación planta de tratamiento.

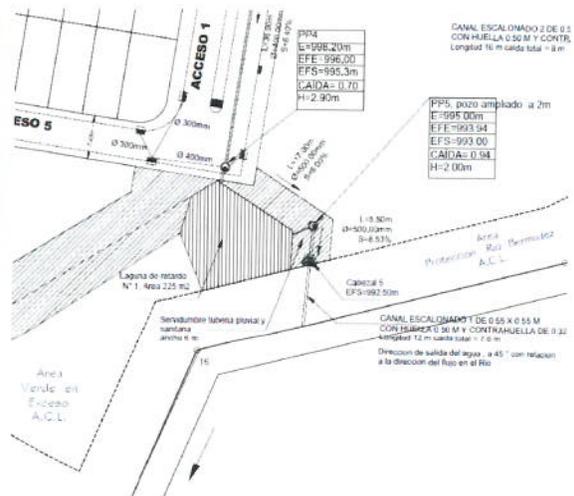
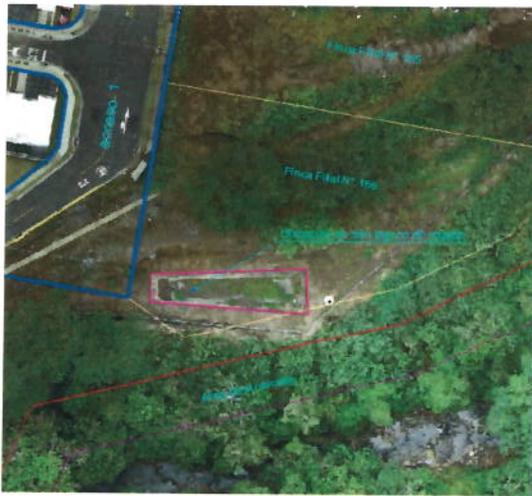
4

5

6

7

- La ubicación en sitio de la laguna de retardo no coincide con la indicada en las láminas de modificación N° 01, además su ubicación actual la sitúa sobre la finca filial N° 166, lo anterior requiere tramitar la modificación respectiva ante las Instituciones correspondientes.



8

9

Ubicación de laguna de tratamiento según lamina de modificación N° 01.

10

11

- En el sector Oeste de la Finca Matriz 4004155-M, existe una cancha que invade la zona de protección del Río Bermúdez

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33



Cancha de futbol

- Existencia de una cerca perimetral en el sector oeste del Condominio, esta se encuentra fuera de la línea del plano H-1568408-2012, el cual describe a la finca matriz 4004155-M-000.



- Plano H-1568408-2012
- Cerca perimetral
- Zona de protección Rio Bermudez

En algunos sectores faltan las rampas de acceso peatonal, las cuales se encuentran indicadas en lámina número 01 del proyecto denominado "Modificación N°1"

Se despide atentamente:

\_\_\_\_\_  
Lic. Jorge Duarte Ramírez  
Visados y Mapa catastral

Municipalidad de San Pablo



C.c. Archivo

**Por tanto:**

En razón de lo anterior, se recomienda que de previo a proceder con lo solicitado, deberá el desarrollador atender y cumplir con todo lo expuesto. Una vez resuelto todo lo anterior esta solicitud podrá ser reconsiderada.

Sin otro particular

\_\_\_\_\_  
**Arq. Allan Alfaro Arias**  
**Infraestructura Privada**

\_\_\_\_\_  
**Arq. Santiago Baizan Hidalgo**  
**Director de Desarrollo Urbano**

\_\_\_\_\_  
**Ing. Andrés Brenes Ovares**  
**Infraestructura Privada**

\_\_\_\_\_  
**Ing. Jorge Duarte Ramírez**  
**Visados y Mapa Catastral**

Sr. Santiago Baizán menciona que a dicho criterio se le tiene que adicionar un considerando que haga referencia a las denuncias que se han recibido por parte de los condóminos, ya que el desarrollador no los atiende. En cuanto a las observaciones realizadas son subsanables.

Sr. Allan Alfaro expresa que la parte técnica se tomó el tiempo suficiente para indicarle de manera clara al desarrollador lo que tiene que atender. Con respecto al tema de la garantía, expresa que le gustaría que el Lic. Luis Fernando Vargas se refiera, siendo que el Sr. Eduardo Pacheco aportó una nota donde indica que las obras serán finalizadas el 18 de diciembre del 2021 pero la póliza se vence el 01 de enero del 2022, por lo que, les preocupa el tema, en el sentido que cuando la municipalidad reinicie labores el siguiente año, esa garantía ya estaría vencida, por lo tanto, considera importante indicarle que debe ampliarla al menos a medio año.

Lic. Luis Fernando Vargas indica que efectivamente la garantía de cumplimiento vence a principios del próximo año y según el cronograma de construcción aportado no habría tiempo para pensar que las obras van a terminar antes de esa fecha, menos con tantas deficiencias, por lo tanto, recomienda que se le exija al desarrollador que amplíe dicha garantía con un plazo mínimo de seis meses posteriores a la que habían suscrito, ello porque ante un eventual incumplimiento de las obras faltantes, la municipalidad no tendría tiempo para ejecutar la garantía. Otro aspecto importante es que en el Reglamento de Requisitos para Visados de Planos, nunca se estableció que una garantía de cumplimiento sea reconocida ante el Instituto Nacional de Seguros (INS), siendo que únicamente hace referencia a una garantía hipotecaria sobre algunas de las fincas filiales o bien con una entidad bancaria del estado.

Sr. Allan Alfaro expresa que lo más viable es solicitarle al desarrollador que de manera inmediata inicie con las obras faltantes que básicamente es asfaltado y la construcción de aceras, ello con el objetivo de que las finalice previo a que la garantía caduque. Por otra parte, considera importante aclararle al Sr. Eduardo Pacheco que él no es "un simple comprador de lotes" como lo manifestó ahora, sino

- 1 que es un proyecto integral y el poder especial a parte de acreditarlo para la  
2 tramitología de los permisos, también le otorga responsabilidad para que atienda  
3 otros temas, entre ellos, el malestar de los condóminos por el tema relacionado a la  
4 seguridad.
- 5 Sr. Santiago Baizán denota que actualmente el ese señor no está legitimado, siendo  
6 que el poder especial hace referencia hasta la finca 163.
- 7 Lic. Luis Fernando Vargas indica que procederá a verificar si está acreditado para  
8 realizar este trámite, ya que de lo contrario la representación del Sr. Eduardo  
9 Pacheco no tendría legitimación, lo cual, podría causar un vicio de procedimiento  
10 en las decisiones que tome el Concejo Municipal.
- 11 Sr. Santiago Baizán considera que el acuerdo que se adopte tiene que ser dirigido  
12 a Trush Services y a COFIN S.A.
- 13 Lic. Luis Fernando Vargas indica que se le notifica al nuevo propietario, ya que es  
14 el que responde ante cualquier compromiso con la municipalidad.
- 15
- 16 Sr. Santiago Baizán menciona que CONFIN S.A no se ha apersonado.
- 17 Lic. Luis Fernando Vargas reitera que va a verificar las calidades de los representes  
18 legales de ambas sociedades.
- 19 Sr. Rodrigo Hidalgo en cuanto a las denuncias de los condóminos de dicho  
20 condominio, señala que de momento no se han recibido en el Concejo, no obstante,  
21 en caso de que ingrese alguna será remitida a la Administración Municipal para que  
22 resuelva como a derecho corresponda. Destaca que esta comisión ha realizado dos  
23 inspecciones y una vez que estén concluidas las obras faltantes convocará a una  
24 tercera. Consulta a quien se le notifican los acuerdos del Concejo Municipal de aquí  
25 en adelante.
- 26 Lic. Luis Fernando Vargas indica que debe ser a la COFIN. Menciona que es  
27 importante hacerle saber esa situación al Sr. Eduardo Pacheco.
- 28 Sr. Allan Alfaro considera que el acuerdo se le debe notificar a ambas sociedades,  
29 a pesar del cambio de fideicomiso que se dio, siendo que el Sr. Eduardo Pacheco  
30 fue quien realizó la gestión.
- 31 Sr. Rodrigo Hidalgo menciona que el acuerdo se le dirige al solicitante con copia al  
32 nuevo representante legal. Propone recomendarle al Concejo Municipal, lo  
33 siguiente:
- 34 Indicar al desarrollador; que de previo a resolver la recepción de obras pendientes  
35 o faltantes en la totalidad del proyecto, además de las obras de infraestructura que  
36 habilitan las fincas que van de la 141 a la 163, debe atender y cumplir con todo lo  
37 indicado en los considerandos anteriores.
- 38 ✓ Tanto la Sra. Heidy León Chaves como el Sr. Rodrigo Hidalgo Otárola, están  
39 de acuerdo.
- 40
- 41 Sr. Allan Alfaro expresa que al oficio MSPH-DDU-IP-NI-077-2021, se le debe  
42 realizar unos pequeños de ajustes e incluirle algunos puntos importantes.
- 43 Sra. Heidy León externa que valora mucho el esfuerzo y dedicación del trabajo que  
44 realizaron los profesionales para la redacción de ese criterio, lo cual, le aporta  
45 seguridad a los regidores.

1 Sr. Yohan Granda menciona que efectivamente el dictamen está muy bien  
2 fundamentado. Comenta que le llama la atención que el desarrollador le pida  
3 colaboración a esta comisión, cuando existen varios puntos sin resolver de su parte.

4 Sr. Rodrigo Hidalgo indica que cuando se toma una decisión con un respaldo tan  
5 profesional es muy importante.

6 Sr. Rodolfo Vindas en tema aparte, consulta cuál de los dos arquitectos va a  
7 participar en la inspección programada para el día de mañana con la Municipalidad  
8 de San Rafael de Heredia para ver el tema de los barrios marginales en el sector  
9 del Común.

10 Sr. Santiago Baizán indica que estará de vacaciones, no obstante, enviará a los  
11 ingenieros Andrés Brenes Ovares y Jorge Duarte Ramírez, ya que fueron quienes  
12 realizaron el estudio topográfico, así como al Arq. Allan Alfaro Arias.

13 Sr. Rodolfo Vindas menciona que interpuso un recurso de amparo contra la  
14 Municipalidad de San Rafael de Heredia y fue acogido por la Sala Constitucional,  
15 por lo tanto, le concedió al señor alcalde nueve meses para ejecute ciertas obras,  
16 como por ejemplo, cordón de caño, aceras, alcantarillado, pruebas de registro y  
17 demás. Denota que el Sr. Bernardo Porras le manifestó que la parte que le  
18 corresponde a San Pablo se desarrollará en conjunto con dicho municipio, por lo  
19 que, de ahí la importancia de que exista representación la parte técnica este  
20 gobierno local.

21 Sr. Allan Alfaro indica que no tenía programada dicha inspección, sin embargo,  
22 puede acompañarlos.

23 AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON CUARENTA MINUTOS DEL DÍA TREINTA  
24 DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, SE DA POR FINALIZADA LA  
25 SESIÓN DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO SIETE  
26 VEINTIUNO.

27

28

29

30

31

  
MSc. Rodrigo Hidalgo Otárola  
Coordinador de la Comisión

  
Sra. María José Esquivel Bogantes  
Asistente Secretarí del Concejo Municipal

