

ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS N° 13-20

ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO TRECE VEINTE, CELEBRADA EL DÍA CINCO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON TREINTA Y CUATRO MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES:

Quien preside:

Lic. Rodrigo Hidalgo Otárola, Regidor Propietario

Miembros de la Comisión:

Licda. Heidy León Chaves, Regidora Propietaria

Asesores de la Comisión

Ing. Oscar Campos Garita, Sección Infraestructura Pública
Arq. Allan Alfaro Arias, Sección de Infraestructura Privada
Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Dirección de Desarrollo Urbano
Arq. Danilo Villalobos Vindas, Asesor
Arq. Esteban Elizondo Barrantes, Asesor
Ing. Rodolfo Vindas Cubillo, Regidor Suplente

Ausentes

Lic. Yohan Grada Monge, Regidor Propietario
Lic. Mauricio Montero Hernández, Regidor Propietario
Lic. Miguel Cortés Sánchez, Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial
Sr. Byron Mora Quesada, Asesor
Sr. Francisco Ramírez Villalobos, Regidor Suplente
Lic. Omar Sequeira Sequeira, Asesor
Lic. Bernardo Porras López, Alcalde Municipal
Arq. Alejandro Vallejo Rivas, Asesor

Agenda

1. Ratificación del acta N° 12-20 de la reunión celebrada el día 08 de octubre del 2020.
2. Analizar la solicitud de la modificación N° 1 del Condominio Vertical Vistas de la Quintana. Esta solicitud la realiza el Sr. Marvin Matamoros como Representante Legal de la Sociedad Propietaria, Asesores Comerciales Dagima y el Arq. David Jiménez, como Profesional Responsable del proyecto.

Tema primero: Ratificación del acta N° 12-20 de la reunión celebrada el día 08 de octubre del 2020.

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

Tema segundo: Analizar la solicitud de la modificación N° 1 del Condominio Vertical Vistas de la Quintana. Esta solicitud la realiza el Sr. Marvin Matamoros como Representante Legal de la Sociedad Propietaria, Asesores Comerciales Dagima y el Arq. David Jiménez, como Profesional Responsable del proyecto.

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



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

MSPH-DDU-IP-NI-065-2020

San Pablo de Heredia, 3 de noviembre del 2020

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

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

Remitimos a continuación el Informe Técnico relacionado con el Proyecto Modificación N° 1 a Condominio Vertical Vistas de la Quintana (Piscina, Rancho BBQ y Áreas Comunes). Esta solicitud la realiza el Señor. Marvin Matamoras, cedula 1-0552-0488 en calidad de representante Legal de la Sociedad Propietaria Asesores Comerciales Dagima, Cedula Juridica 3-101-465493 y el Arq. David Jiménez, N° de Carné A-9072 como Profesional Responsable del proyecto

Considerando:

1. Que mediante el acuerdo Oficio MSPH-CM-ACUERD-154-20, se aprobó la transformación de apartamentos a condominio Vistas de la Quintana.
2. Que el proyecto de condominio consta de 14 apartamentos y 1 vivienda para un total de 15 unidades habitacionales, el cual cuenta con su respectiva área de estacionamiento para cada uno, circulación vehicular y peatonal, áreas comunes, entre otros.
3. Que el proyecto de modificación ha cumplido con la normativa dispuesta mediante el Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEC "Reglamento para el Trámite de Revisión de Planos para la Construcción".
4. Oficio MSPH-DDU-IP-EX041-2020 mediante el cual se le previene e informa al propietario que toda modificación a un condominio deber ser tramitada y/o revisada por todas las instituciones correspondientes (INVU, CFIA, Bomberos, Ministerio de Salud, AyA y finalmente aprobada mediante acuerdo del Concejo Municipal).



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



5. Que la transformación de apartamentos a condominio fue tramitada en dos fincas a saber:
- Finca Matricula 141689-000----- Plano Catastrado H-0011437-1991.
 - Finca Matricula 070137-000----- Plano Catastrado H-1874282-2018.
6. Que para esta modificación el propietario ha reunido las 2 fincas en una sola, con las siguientes características:
- Folio Real ----- 267106-000
 - Plano Catastrado----- H-2164452-2019
7. Que la modificación al condominio consiste fundamentalmente en la inclusión de lo siguiente:
- 1- Piscina----- área 32m2
- 2- Rancho Bbq----- área 39m2
- Total----- 71m2.

Por Tanto:

Esta Dirección de Desarrollo Urbano, Infraestructura Privada e Infraestructura Pública no encuentra objeción en la aprobación de esta modificación al Condominio Residencial Vistas de la Quintana.

Sin otro particular.



Arq. Allan Alfaro Arias
Unidad de Infraestructura Privada

Arq. Santiago Baizan Hidalgo
Director de Desarrollo Urbano

Ing. Oscar Campos Garita
Unidad de Infraestructura Pública

C.c. Archivo

Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.
Central telefónica: (506) 2277 0700-Apartado postal 96 2019.
www.sanpablo.ac.cr

1

2 Sr. Allan Alfaro menciona que la piscina y el rancho no modifican la tabla de las
3 áreas comunes del condominio. Agrega que cualquier modificación por pequeña
4 que sea debe ser aprobada por el Concejo Municipal.

5 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si el solicitante ha desarrollado otras propiedades en
6 el cantón, a lo que el Sr. Allan Alfaro responde que no.

7 Sra. Heidi León consulta en qué consiste la modalidad de apartamentos y
8 condominio, a lo que el Sr. Allan Alfaro indica que los apartamentos son unidades
9 habitacionales que se construyen en un solo lote y no se pueden individualizar. En
10 cambio el condominio, si permite que sean divididos para comercializarlos.

1 Sr. Santiago Baizán comenta que existen diferentes formas de tener la tierra, como
2 por ejemplo, de manera convencional que son las propiedades inscritas en un folio
3 real con un plano de catastro y los condominios que está compuesto por fincas
4 filiales con su respectivo título de propiedad que puede ser objeto de ventas, ya que
5 se pueden individualizar.

6 Sra. Heidy León consulta si a nivel de plusvalía existe alguna diferencia cuando son
7 apartamentos y condominio, a lo que el Sr. Santiago Baizán menciona que
8 efectivamente, siendo que los condominios por tener una forma de tenencia de la
9 tierra diferente, la forma de valoración es diferente, ya que cada propietario paga
10 sobre su finca filial, además cada condómino debe pagar un porcentaje adicional
11 por las áreas comunes.

12 Sra. Heidy León expresa que se les había mencionado la importancia de regular la
13 construcción de condominios por la afectación que genera en la parte social y
14 comunal, por lo que consulta como se está valorando este tema a futuro.

15 Sr. Santiago Baizán menciona que la municipalidad no puede negar ni impulsar la
16 construcción de condominios, lo que se pretende es que mediante el Plan
17 Regulator, incentivar el desarrollo de sistemas de urbanizaciones con áreas
18 públicas.

19 Sr. Rodrigo Hidalgo indica que en este caso existe un único propietario de las quince
20 unidades habitacionales, por lo que no, se pueden vender por separado.

21 Sr. Allan Alfaro responde que efectivamente y los tributos se pagan sobre una sola
22 propiedad.

23 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si puede existir un condominio con fincas filiales en el
24 primer piso y otras en el segundo, a lo que el Sr. Allan Alfaro indica que si, como
25 por ejemplo, las torres del Condominio Altamira, donde cada nivel tienen fincas
26 individuales.

27 Sr. Oscar Campos denota que, cuando se tienen apartamentos en una primera,
28 segunda o tercera planta es un edificio tiene con un único plano catastro. Cuando
29 se tienen condominios es una forma diferente de tenencia de la tierra donde cada
30 uno tiene un plano diferente, por lo que se pueden individualizar para venderlos y
31 todos los condóminos son los dueños de las áreas comunes.

32 Sra. Heidy León consulta si las obras están totalmente construidas, a lo que el Sr.
33 Allan Alfaro responde que están en un 50%. Aclara que cuando se tramitó el permiso
34 de construcción de transformación, las áreas comunes estaban libres, sin embargo,
35 el desarrollador en el camino decidió aprovechar el espacio con piscina y el rancho,
36 lo cual, se detectó en una inspección, por lo que se impondrá una pequeña multa
37 en el permiso correspondiente.

38 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si a este desarrollador se le solicitó obras de carga
39 urbana y si la construcción de estas áreas comunes genera algún aumento, a lo que
40 el Sr. Allan Alfaro indica que cuando se otorgó el permiso del desfogue pluvial tuvo
41 que hacer una extensión de la tubería pluvial para conectarse. Menciona que estas
42 obras son muy pequeñas, por lo que, no genera ninguna modificación importante.

43 Sr. Rodrigo Hidalgo expresa que se debe evitar que se presenten este tipo de
44 situaciones, ya que podría convertirse en una práctica común de los desarrolladores
45 para ahorrarse dinero en las obras de carga urbana.

46 Sr. Oscar Campos señala que el desarrollador ha cumplido con todos los
47 requerimientos que exige la normativa para la transformación a condominio. Agrega

1 que recuerda que se le había solicitado un levantamiento topográfico para hacer un
2 análisis de la capacidad hidráulica de la zona, no obstante, se debe verificar el
3 expediente administrativo.

4 Sr. Santiago Baizán comenta que como principio de la administración pública, las
5 cargas urbanísticas deben ser proporcionales y razonables de acuerdo con el
6 proyecto.

7 Sr. Danilo Villalobos consulta cuál es la altura máxima para construir y si estos
8 apartamentos tienen tuberías independientes, a lo que el Sr. Santiago Baizán indica
9 que la altura máxima que establece la Ley de Construcciones y su reglamento, es
10 un 1.5 veces del ancho de la vía que enfrenta el proyecto, también se puede
11 considerar el área de los jardines, porque se tomaría por línea de construcción. Con
12 respecto a la segunda consulta, externa que efectivamente cuenta con tuberías
13 individualizadas tanto pluvial, sanitaria y eléctrica porque es un requisito que exige
14 las diferentes instituciones.

15 Sr. Rodrigo Hidalgo consulta si este cantón tienen zonas donde se requiera permiso
16 de aviación civil para construir torres, a lo que el Sr. Santiago Baizán indica que a
17 se le tema se le conoce como los conos de aproximación que establece las alturas
18 de edificaciones cerca de los aeropuertos, lo cual, no le afecta a San Pablo, prueba
19 de ello, la autorización que se le dio al Condominio Altamira.

20 Sr. Rodrigo Hidalgo propone recomendarle al Concejo Municipal, aprobar la
21 solicitud de modificación N° 01 al Condominio Vistas de la Quintana.

22 ✓ Tanto la Sra. Heidy León Chaves como el Sr. Rodrigo Hidalgo Otárola, está
23 de acuerdo.

24 AL SER LAS DIECISIETE HORAS CON ONCE MINUTOS DEL DÍA CINCO DE
25 NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN
26 DE LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO TRECE VEINTE.

27

28

29 MSc. Rodrigo Hidalgo Otárola

Sra. María José Esquivel Bogantes

30 Coord. de la Comisión

Asistente Secretarí del Concejo Municipal

31

