



### INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMISIÓN

**NOMBRE DE LA COMISIÓN:** Obras Públicas

**NOMBRE DE LA COORDINADORA DE LA COMISIÓN:** José Fernando Méndez Vindas

### ACTA DE REUNIONES

**NUMERO DE ACTA:** COP-02-18

**FECHA DE LA REUNIÓN:** Miércoles 28 de febrero de 2018.

**ELABORADO POR:** María José Esquivel Bogantes.

**FECHA DE ELABORACIÓN:** Jueves 01 de marzo de 2018.

**HORA DE INICIO:** 4:25 pm

**HORA DE FINALIZACIÓN:** 6:37 pm

**LUGAR:** Salón de Sesiones Concejo Municipal

**OBJETIVO DE LA REUNIÓN:** Analizar y dictaminar temas remitidos por el Concejo Municipal:

**AGENDA:**

1. Ratificación del acta N° 01-18 de la reunión celebrada el día 24 de enero de 2018.
2. Solicitud de licencia constructiva para el proyecto Condominio Vertical Residencial Villas San Fernando.
3. Solicitud de desfogue pluvial para el proyecto Complejo San Pablo-UNA.

### MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN

CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
José Fernando Méndez Vindas	Regidor Municipal	
Betty Castillo Ortiz	Regidora Municipal	
Julio Benavides Espinoza	Regidor Municipal	
Santiago Baizán Hidalgo	Director de Desarrollo y Control Urbano	
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	
Oscar Campos Garita	Sección de Infraestructura Pública	
Miguel Cortés Sánchez	Jefe de Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial	
Daniela Azoifeifa Sandoval	Asesora	Ausente
Oscar Villalobos Gutiérrez	Asesor	Ausente
Lineth Artavia González	Secretaria Concejo Municipal	

## ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS N° 02-18

ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO DOS DIECIOCHO, CELEBRADA EL DÍA VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECICOHO, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON VEINTICINCO MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES:

**Quien preside:**

José Fernando Méndez Vindas, Regidor Propietario

**Miembros de la Comisión:**

Sra. Betty Castillo Ortiz, Regidora Propietaria  
Sr. Julio César Benavides Espinoza, Regidor Propietario

**Asesores de la Comisión:**

Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Desarrollo y Control Urbano  
Sr. Miguel Cortés Sánchez, Jefe de Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial.  
Sr. Allan Alfaro Arias, Sección Infraestructura Privada  
Sr. Oscar Campos Garita, Sección de Infraestructura Pública

**Ausentes:**

Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor  
Sra. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesor

**Apoyo secretarial:**

Sra. Lineth Artavia González, Secretaria del Concejo Municipal

**AGENDA**

1. Ratificación del acta N° 01-18 de la reunión celebrada el día 24 de enero de 2018.
2. Solicitud de licencia constructiva para el proyecto Condominio Vertical Residencial Villas San Fernando.
3. Solicitud de desfogue pluvial para el proyecto Complejo San Pablo-UNA.

**Tema primero:** Ratificación del acta N° 01-18 de la reunión celebrada el día 24 de enero de 2018.

La Sra. Betty Castillo Ortiz y el Sr. José Fernando Méndez Vindas, proceden a ratificar el acta mencionada.

**Tema segundo:** Solicitud de licencia constructiva para el proyecto Condominio Vertical Residencial Villas San Fernando.

Arq. Allan Alfaro procede a dar lectura al criterio técnico N° MSPH-DDU-IP-NI-024-2018, que versa de la siguiente manera:



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



MSPH-DDU-IP-NI-024-2018

San Pablo de Heredia, lunes 19 de febrero de 2018

**Criterio Técnico Área administrativa:**  
**Infraestructura Pública, Infraestructura Privada, Dirección de Desarrollo Urbano**

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



Estimados miembros de comisión de obras, adjuntamos a continuación el Criterio Técnico relacionado con la solicitud de licencia constructiva para el proyecto denominado "Condominio Vertical Residencial Villas San Fernando", localizado en propiedad con plano catastrado H-1799105-2015 y Folio Real 246076-000, Distrito San Pablo.

Considerando:

1. Nota y/o formulario de solicitud de Permiso de Construcción por parte del Representante Legal de la sociedad Las Villas de San Fernando S.A., cedula jurídica 3-101-698338, señor Heli Ramón Pico Gómez cedula de residencia 117000591825.
2. Que los profesionales a cargo del proyecto y registrados ante el CFIA son los siguientes:  
Ing. Michael Borrero Gómez. IC-20682  
Ing. José Pablo Alvarado Charpentier. IME-28578
3. Acuerdo # CM-46-16 del 08 de febrero del 2016, por medio del cual el Concejo Municipal aprueba el desfogue pluvial para el proyecto denominado "Condominio Vertical Residencial Villas San Fernando". Mediante Oficio MSPH-CM-SC-CERT-014-2017, se certifica el acuerdo supracitado.



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



4. Que el proyecto consta de 797 fincas filiales, distribuidas de la siguiente forma:
  - Apartamentos 284
  - Parqueos 351
  - Bodegas 162
5. Que dicho desfogue pluvial cuenta con su respectivo tanque de retardo de aguas pluviales a fin de controlar el impacto del caudal hacia el Rio Bermúdez.
6. Que los desarrolladores han subsanado ante los Departamentos de Fiscalización y Desarrollo Urbano (Sección Obra Privada y Sección Obra Pública), los detalles a los planos constructivos que se le han señalado durante la elaboración de los mismos.
7. Que dicho proyecto ha sido aprobado por todas las Instituciones involucradas en la revisión de estos proyectos a saber: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Salud, Acueductos y Alcantarillados, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, Bomberos. Lo anterior según planos de APC- 764522.
8. Que dicho proyecto cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales, aprobado tanto por Ministerio de Salud y Acueductos y Alcantarillados, así como el visto bueno por parte del Ministerio de Salud para el vertido del efluente de la misma.
9. Que dicho proyecto ha contemplado la construcción de muros de retención, tapias y demás elementos estructurales, que permitan confinar las posibles afectaciones a las propiedades colindantes.
10. Que tanto los planos constructivos como la documentación complementaria, cumplen con la minuta de calificación de proyectos, disponible en la Sección de Infraestructura Privada, instrumento fundamental para el análisis de este tipo, según acuerdo municipal CM-219-11.
11. Que esta minuta ha sido revisada tanto por los Departamentos de obra Privada , Pública y Departamento de Desarrollo Urbano



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

12. Que dicho proyecto cuenta con la Viabilidad Ambiental de SETENA según Resolución N° 120-2018-SETENA.

13. Que el proyecto ha tramitado ante la SETENA el plan de Gestión Ambiental de acuerdo a la normativa ambiental.

14. Se incluye el pronóstico del Plan de Gestión Ambiental, según expediente N° 19383-2017-SE.

15. Se aporta además el Plan de Mejoramiento Vial interno y externo, elaborado por la firma de Impacto Ambiental S.A., cuyo profesional responsable es el Ing. Carlos L. Rodríguez R.

Lo anterior de acuerdo a las revisiones realizadas por los departamentos de Obra Pública y Privada.

16. Que como parte de sus obligaciones el desarrollador deberá implementar todas las obras públicas frente a su proyecto, de acuerdo a la normativa urbana. A saber: Subbase, Base de lastre, Cordón de caño, Acera 1.5m, Zona verde 1m de ancho, carpeta asfáltica y demás detalles necesarios para su correcta articulación al entorno urbano. Debe el desarrollarlo al momento de entregar las obras públicas, presentar ante la Sección de Infraestructura Pública, las pruebas de Laboratorio que cumplan con los dispuesto en el Manual de especificaciones técnicas generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes CR-2010

17. Que debe además incluir y respetar la ampliación vial sobre la ruta cantonal que enfrenta el Proyecto.

18. Que como carga urbanística, el desarrollador debe implementar y construir las obras en las áreas públicas de la Urb. Las Brisas y que serán definidas por la Comisión de Obras y/o esta Municipalidad.

19. Que tanto la Sección de Infraestructura Privada, como la Sección de Obra Pública, han verificado en los planos constructivos la inclusión y ajustes a los planos constructivos, con relación a las obras a la media vía pública.

20. Que este Departamento de Desarrollo Urbano, Sección de Infraestructura Privada y Sección de Infraestructura Pública, salvo mejor criterio no



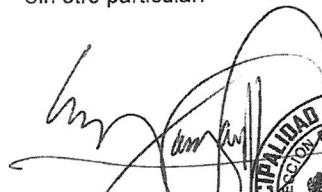
MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA  
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO




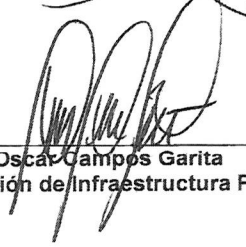
encuentran objeción en que se apruebe dicho proyecto, toda vez que cumple con los requisitos que la legislación Urbana establece, para este tipo de proyectos.

21. Que debe el desarrollador presentar un Cronograma de avance de obra, mediante el cual se identifique la construcción de las obras públicas y carga Urbana durante el proceso constructivo del proyecto.

Sin otro particular.

  
 Arq. Santiago Baizan  
 Director Operativo

  
 Arq. Allan Alfaro Arias  
 Sección de Infraestructura Privada

  
 Ing. Oscar Campos Garita  
 Sección de Infraestructura Pública

C.c. Archivo, Alcaldía, Consejo Municipal

- 1
- 2 Arq. Allan Alfaro aclara que este proyecto no debe realizar ninguna mejora en la vía
- 3 pública debido a que desfoga directamente al Río que colinda la propiedad.
- 4 Menciona que también se solicitó el criterio ambiental, el cual versa de la siguiente
- 5 manera:
- 6



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



OFICIO MSPH-SP-GA-NE-012-18

San Pablo de Heredia, 22 de febrero del 2018

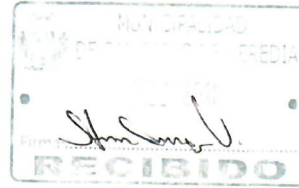
Señores

Arq. Santiago Baizan Hidalgo

Director de Desarrollo Urbano

Arq. Allan Alfaro Arias

Departamento de Infraestructura Privada



**Referencia: Criterio Técnico sobre la Licencia Constructiva del Proyecto Condominio Residencial Vertical Villas de San Fernando.**

Estimado señor:

Reciba un cordial saludo de parte del sub proceso de Gestión Ambiental; a efecto de atención de oficio MSPH-DDU-IP-NI-020-2018 del 15 de febrero del año en curso donde solicita informe o criterio ambiental correspondiente para el Proyecto Condominio Residencial Vertical Villas de San Fernando me permito comunicarle lo siguiente:

El proyecto como es de su conocimiento, se encuentra en un área al noreste del cantón de San Pablo de Heredia, el cual es destinado para el uso de plantación agrícola específicamente café y propiamente donde se ubica el proyecto es parte del área de crecimiento urbano que se contempla PlanGam de 1982.

El uso del suelo en este sector se ha destinado para uso agrícola principalmente de cafetales como es lo común en el cantón y alrededores. Por esta razón, se trata de ambientes naturales alterados desde hace ya muchos años tratándose ahora de ecosistemas agropecuarios o charrales con elementos comunes de otros sectores

1



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



del cantón, sin que su transformación a uso residencial tenga un costo o esté en detrimento de recursos naturales de primer orden o que por su condición de raros, amenazados o excepcionales deban conservarse por norma o por alguna consideración de ordenamiento urbano o ambiental.

El proyecto referido cuenta con la Viabilidad Ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), dado en la Sesión Ordinaria del 05 de febrero del 2018 mediante resolución N° 120-2018-SETENA, en el cual el desarrollador ha presentado los estudios técnicos establecidos en el Manual de Instrumentos técnicos para la evaluación de Impacto ambiental (N°32712-Minae), los estudios de ingeniería y un Pronóstico-Plan de Gestión Ambiental (P-PGA) donde se detalla las medidas requeridas para mitigar los impactos ambientales negativos previstos y declara su compromiso de cumplir con éste Plan.

Sobre este particular, las diversas medidas de mitigación señaladas para este proyecto incluidas en detalle en el P-PGA, son las medidas usuales o comunes que se siguen para proyectos habitacionales en áreas de ocupación residencial, donde se trata de confinar, de prevenir y reducir los efectos negativos del proyecto, como la de incluir las buenas prácticas ambientales en el desarrollo de las obras para principalmente minimizar los impactos al aire, suelo y cuerpos de agua presentes en el cantón.

No se debe omitir que es deber de nuestra municipalidad y de la sección de Gestión Ambiental en particular y con la contribución del departamento bajo su dirección, velar por el cumplimiento de todas las medidas ambientales contempladas en el P-PGA al que se ha comprometido el desarrollador.

Dado lo anterior y de acuerdo con los instrumentos elaborados y aprobados por SETENA, el desarrollador cumple con el trámite requerido y no hay objeciones desde el punto de vista ambiental.





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



Sin otro particular atentamente,

  
Bach. José David González Ovarés.  
Sección de Gestión Ambiental



C.c. Archivo

1  
2 Sr. José Fernando Méndez consulta sobre las áreas de las unidades habitacionales,  
3 así como la altura de las seis torres que se mencionan en el informe técnico.  
4

5 Sr. Santiago Baizán en cuanto al tema de la carga urbana indica que a criterio de la  
6 Administración Municipal, se consideró que puede ser dirigida a la Urbanización Las  
7 Brisas, ya que sus áreas públicas se encuentran en un estado bastante deteriorado,  
8 las obras consisten en la construcción de una cancha multiusos, la instalación de  
9 juegos infantiles y demás obras que esta Comisión considere necesarias.

10  
11 Sr. Allan Alfaro menciona que existen dos modalidades de apartamentos, unos son  
12 de 56 m<sup>2</sup> y 64 m<sup>2</sup>, todos tienen dos dormitorios y la altura de los edificios  
13 corresponde a 24 metros. Señala que las áreas de parqueos son subterráneos.  
14

15 Sr. José Fernando Méndez consulta sobre la huella, es decir la cobertura del  
16 proyecto, a lo que el Sr. Santiago Baizán indica que las seis huellas suman 7184  
17 m<sup>2</sup>.



1  
2 Al ser las dieciséis horas con cuarenta y nueve, se incorpora a la reunión el Regidor  
3 Julio Benavides Espinoza.

4  
5 Sr. José Fernando Méndez consulta si el nivel de altura de las torres requiere algún  
6 permiso por parte de aviación civil.

7  
8 Sr. Allan Alfaro indica que efectivamente, el desarrollador aporto dicho permiso.

9  
10 Sr. José Fernando Méndez indica que le gustaría conocer el perfil de dicha  
11 autorización. Así como el frente de la propiedad intervenida en calle pública, a lo  
12 que el Sr. Oscar Garita responde que 42.26 metros lineales.

13  
14 Se procede a dar un receso de diez minutos.

15  
16 Al ser las diecisiete horas con veintiún minutos, se reanuda la reunión.

17  
18 Sr. Allan Alfaro menciona que al ser un edificio de nueve pisos, no requiere  
19 autorización por parte de aviación civil, debido a que no se encuentra dentro de los  
20 conos de aproximación.

21  
22 Sr. José Fernando Méndez rectifica que no existe dicho permiso, esto por el nivel  
23 de altura de los edificios. Consulta sobre el tamaño del terreno, a lo que el Sr. Allan  
24 Alfaro indica que es 17.767 m<sup>2</sup>.

25  
26 Sr. Santiago Baizán comenta que dicho proyecto tiene un costo de ¢10.308.000.000  
27 (diez mil trescientos ocho millones colones), por lo tanto la Municipalidad por  
28 concepto del permiso de construcción recaudará aproximadamente  
29 ¢100.000.000.00 (cien millones), generando un aumento considerable en los  
30 ingresos municipales

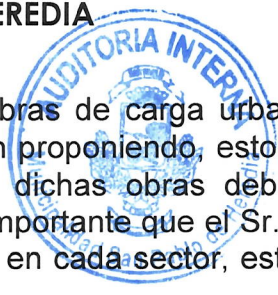
31  
32 Sr. José Fernando Méndez en cuanto al tema de carga urbana, señala que está de  
33 acuerdo con que una parte se ejecute en la Urbanización Las Brisas, sin embargo  
34 de acuerdo al costo del proyecto, considera que se puede solicitar otras obras  
35 adicionales, tomando en cuenta los ingresos que tendría el desarrollador con este  
36 proyecto, por lo tanto propone que se le solicite remodelar el parque infantil del  
37 Residencial Rosa Linda.

38 Sr. Santiago Baizán expresa que en el área pública de dicho residencial, se está  
39 construyendo una cancha, por lo tanto los juegos infantiles y el planche fueron  
40 eliminados, sin embargo se puede solicitar otras mejoras. Agrega que también se  
41 estaba valorando solicitar la reparación de las aceras de dicho sector, sin embargo  
42 a partir de la entrada a residencial hay una seria de problemas que impiden darle  
43 continuidad, conllevando esta situación a realizar expropiaciones, ya que no se  
44 puede invadir el derecho de vía que corresponde a 14 metros, adicionalmente  
45 existen una seria de rampas que no cumplen y en el sector de la Cruz Roja, se  
46 podría valorar pero sus dimensiones serían diferentes.

47  
48 Sr. José Fernando Méndez considera que es necesario incluir las mejoras de los  
49 parques citados. Propone que también se solicite la construcción de un muro de  
50 contención en el sector de la Urbanización San Pablo Este, específicamente en el  
51 área comunal con el respectivo cabezal de desfogue y la estabilización de talud del  
52 Río en el que está desfogando el desarrollador.

53  
54 Sr. Oscar Campos comenta que otra situación que se le debe dar prioridad es la  
55 construcción de aceras del sector de la clínica, ya que es una zona bastante  
56 transitada.

57



1 Sr. Miguel Cortés considera que previo a definir las obras de carga urbana, es  
2 necesario conocer los costos de las obras que se están proponiendo, esto con la  
3 finalidad de tener al menos una estimación, ya que dichas obras deben ser  
4 proporcional con el costo del proyecto. Agrega que es importante que el Sr. Oscar  
5 Campos, elabore un detalle de lo que incluye las obras en cada sector, esto para  
6 que quede constancia de las mismas.

7  
8 Sr. Santiago Baizán indica que efectivamente se está solicitando al desarrollador,  
9 una minuta de los costos y un cronograma de ejecución de las obras públicas.

10  
11 Sr. Miguel Cortés considera que dichas estimaciones, la debe realizar la  
12 Municipalidad por medio de la Sección de Infraestructura Pública.

13  
14 Sr. Santiago Baizán en cuanto a la construcción del talud, menciona que se debe  
15 valorar, ya que no es un tema sencillo, debido a que se deben realizar estudios de  
16 suelos para estabilización de taludes para determinar si es necesario la construcción  
17 de otros elementos adicionales, como ejemplo: muros de gaviones, concreto  
18 zampeado, etc. Agrega que el costo de este estudio depende de la profundidad y la  
19 cantidad de pruebas que se realicen.

20  
21 Sr. Miguel Cortés expresa que en la definición de las obras de carga urbana, se  
22 puede considerar la instalación de cámaras de seguridad en sectores estratégicos,  
23 esto para expandir el proyecto que posee la Policía Municipal.

24  
25 Sr. José Fernando Méndez en cuanto al cronograma de ejecución de las obras  
26 públicas, debe existir un estricto seguimiento por parte de la Municipalidad, para  
27 que dichas obras puedan ser inauguradas por la actual administración. En caso  
28 contrario se debe establecer una garantía.

29  
30 Lic. Luis Fernando Vargas comenta que estos casos es más factible solicitar que  
31 las obras públicas deben realizarse primero que el desarrollo privado, esto antes de  
32 generar una garantía, ya que esta figura generalmente se da sobre obras faltantes.

33  
34 Sr. José Fernando Méndez considera viable solicitar una garantía sobre los 40  
35 metros lineales que debe intervenir para tener al menos un respaldo en caso de un  
36 incumplimiento.

37  
38 Sr. Santiago Baizán indica que está totalmente de acuerdo que primero se deben  
39 realizar las obras públicas, ya que durante el proceso constructivo se garantizan  
40 que las mismas van hacer ejecutadas.

41  
42 Sr. José Fernando Méndez reitera que las obras del parque de Las Brisas, son  
43 insignificantes para la magnitud del proyecto, por lo que se debe valorar las  
44 propuestas planteadas.

45  
46 Sr. Santiago Baizán comenta que se debe presentar una propuesta formal al  
47 desarrollador de dichas obras. En cuanto a la construcción de aceras del sector de  
48 la Clínica-Coopesiba, señala que no estaría de acuerdo en cargárselas a otro  
49 desarrollador, cuando la clínica era la responsable de ejecutarlas. Menciona que es  
50 más importante el muro de la Urbanización San Pablo Este, ya que efectivamente  
51 los niños no pueden jugar con libertad, añade que solo esta obra significa un monto  
52 considerable. Agrega que sería importante conocer que establece la Ley de  
53 Planificación Urbana, en cuanto a las obras de carga urbana.

54  
55 Sr. Miguel Cortés procede a dar lectura al artículo N° 70 de la Ley de Planificación  
56 Urbana, que versa:

57

1 *Artículo 70.- Se autoriza a las municipalidades para establecer impuestos, para los fines de*  
2 *la presente ley, hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que se*  
3 *realicen en el futuro, y para recibir contribuciones especiales para determinadas obras o*  
4 *mejoras urbanas. Las corporaciones municipales deberán aportar parte de los ingresos que,*  
5 *de acuerdo con este artículo se generen, para sufragar los gastos originados por la*  
6 *centralización que de los permisos de construcción se realice. No pagarán dicha tasa las*  
7 *construcciones del Gobierno Central e instituciones autónomas, siempre que se trate de*  
8 *obras de interés social, ni las de instituciones de asistencia médico-social o educativas.*  
9

10 Comenta que dicho artículo se refiere a que la Municipalidad recauda el 1% y puede  
11 recibir mejoras urbanas.  
12

13 Sr. Julio Benavides expresa que efectivamente las obras de carga urbana deben  
14 ser proporcionales, por lo tanto es necesario una estimación de costos. Consulta  
15 que criterio sería racional para establecer las mismas.  
16

17 Sr. Santiago Baizán indica que en primera instancia es que las obras bajo este  
18 concepto, se deben ejecutar en el sector donde se está desarrollando el proyecto.  
19

20 Lic. Luis Fernando Vargas menciona que al no mencionarse el concepto de carga  
21 urbana en la ley, se debe tener cuidado con el tema de la garantía.  
22

23 Sr. José Fernando Méndez consulta si es posible paralizar las obras en caso que  
24 un desarrollador incumpla con la carga urbana, a lo que el Lic. Fernando Vargas  
25 Mora indica que efectivamente, ya que es un compromiso adquirido por el  
26 desarrollador con la Municipalidad, por lo que es de acatamiento obligatorio. Agrega  
27 que en el plan regulador debe quedar contemplado el tema de contribuciones.  
28

29 Sr. Allan Alfaro expresa que por ley, el desarrollador debe pagar el impuesto del 1%,  
30 que se deriva del monto que establece el CFIA, así como cumplir a cabalidad con  
31 la ejecución de las obras frente al proyecto, llámese: aceras, ampliaciones viales,  
32 carpeta asfáltica, entre otras. Sobre las obras de carga urbana es competencia de  
33 la Municipalidad definir las con el desarrollador.  
34

35 Sr. Miguel Cortés indica que este tipo de obras se está considerando en el plan  
36 regulador de acuerdo al inmobiliario urbano. Considera que a futuro debe  
37 establecerse que las cargas urbanas deben quedar listas al 80% del avance de la  
38 obra y de no ser así, se puede establecer una garantía por el cumplimiento de las  
39 mismas.  
40

41 Sr. Santiago Baizán expresa que existe una diferencia entre mejoras a media vía y  
42 obras de carga urbana, estas últimas se definen obras adicionales que la  
43 Municipalidad solicite a los desarrolladores para cubrir una necesidad. Retomando  
44 el tema de la construcción del muro en la Urbanización San Pablo Este, expresa  
45 que es prioritario, sin embargo no se cuenta con un estudio que determine el costo  
46 para analizar si la obra es proporcional o no. Aclara que en dicho sector se presentó  
47 una situación con una vivienda pero fue porque estaba invadiendo zona de  
48 protección, donde no se pueden invertir fondos públicos.  
49

50 Sr. José Fernando Méndez señala que únicamente se refería a la construcción del  
51 muro del parque infantil.  
52

53 Sr. Santiago Baizán menciona que el terreno del parque infantil presenta ciertos  
54 problemas, ya que el desarrollador lo había rellenado con materia orgánica, por lo  
55 tanto es necesario realizar el estudio para determinar la infraestructura que se debe  
56 construir para estabilizarlo, agrega que se debe considerar que el costo no puede  
57 exceder el 1%, es decir más de \$100.000.000.  
58



1 Sr. José Fernando Méndez comenta que la Administración Municipal podría  
2 contratar a un tercero para que realice el estudio y con base a la información que  
3 esté arroje se puede solicitar las obras, esto siempre y cuando el monto no sea  
4 exorbitante.

5  
6 Sr. Santiago Baizán expresa que suministrándole el estudio, se le podría solicitar al  
7 desarrollador que presente un diseño estructural para que sea valorado por esta  
8 Comisión. Expresa que existen varias soluciones acerca de la construcción del  
9 muro, entre ellas: un talud debidamente estabilizado, con zampeado, con gaviones  
10 o muros chorreados pero para cualquier ejecución de estas obras, se requiere la  
11 autorización por parte del Departamento de Aguas del Cauce de Dominio Público  
12 del MINAE. Aclara que la Municipalidad, además del estudio debe aportar los  
13 costos.

14  
15 Sr. Oscar Campos indica para realizar el cálculo de los costos, se debe tener claro  
16 los metros que serán intervenidos.

17  
18 Sr. Allan Alfaro menciona que la infraestructura del muro debe cumplir con ciertas  
19 dimensiones, esto por estar a la par del Río.

20  
21 Sr. Julio Benavides indica que se pueden realizar proyecciones pero inicialmente se  
22 debe definir el porcentaje que se va a solicitar para las contribuciones y así  
23 posteriormente se le hacen los planteamientos al desarrollador.

24  
25 Sr. Santiago Baizán indica que en temas estructurales no existen proyecciones, son  
26 datos exactos. Considera que otra solución puede ser un muro de gaviones, ya que  
27 es un sistema accesible que trabaja peso contra peso, y el costo de metro lineal es  
28 aceptable. Agrega que el diseño lo debe realizar un ingeniero estructural.

29  
30 Sr. Julio Benavides consulta cuánto tiempo tardaría la elaboración de dicho estudio,  
31 a lo que el Sr. Santiago Baizán responde que el problema es el dinero y el  
32 procedimiento de contratación.

33  
34 Sr. Allan Alfaro consulta bajo qué criterios se definirá que las obras de carga urbana,  
35 por lo que propone que se realice una inspección de campo para analizar aquellos  
36 sectores cercanos que requieren de una inversión.

37  
38 Sr. Oscar Campos señala que se debe tener claro que es proporcional en términos  
39 de valor. Ya que adicional al muro, se solicitó la construcción de la cancha multiusos  
40 que tiene un costo aproximado de ¢ 25.000.000.

41  
42 Sr. José Fernando Méndez expresa que le gustaría tener una reunión con el  
43 desarrollador y realizar una inspección para conocer si está de acuerdo con las  
44 propuestas de esta Comisión.

45 **Tema segundo:** Solicitud de desfogue pluvial para el proyecto Complejo San Pablo-  
46 UNA.

47 Sr. Allan Alfaro menciona que el cambio de la propuesta inicial consiste en sustituir  
48 una laguna por un tanque de retardo. Además aportaron las láminas que incluye el  
49 pozo pluvial en calle pública. Aclara que este proyecto únicamente requiere la  
50 aprobación del desfogue pluvial.

51 Sr. José Fernando Méndez expresa que le gustaría realizar una visita de campo  
52 posteriormente. Propone que se le recomiende al Concejo Municipal, la aprobación  
53 de la solicitud de desfogue pluvial.

1       ✓ Tanto el Sr. Julio Benavides Espinoza como el Sr. José Fernando Méndez  
2       Vindas, están de acuerdo.

3       AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON TREINTA Y SIETE MINUTOS DEL DÍA  
4       VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SE DA POR  
5       FINALIZADA LA SESIÓN DE LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO  
6       CERO DOS DIECIOCHO.

7  
8  
9  
10  
11  
12

  
Sr. José Fernando Méndez Vindas  
Coord. Comisión de Obras

  
Sra. Lineth Artavia González  
Secretaría del Concejo Municipal



-----  
última línea