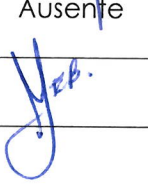




INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMISIÓN	
NOMBRE DE LA COMISIÓN:	Obras Públicas
NOMBRE DE LA COORDINADORA DE LA COMISIÓN:	José Fernando Méndez Vindas

ACTA DE REUNIONES	
NUMERO DE ACTA: COP-03-17	FECHA DE LA REUNIÓN: Viernes 03 de marzo de 2017
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	FECHA DE ELABORACIÓN: Lunes 13 de marzo de 2017
HORA DE INICIO: 4:32 pm	HORA DE FINALIZACIÓN: 6:25 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° 02-17 de la reunión celebrada el día 06 de febrero de 2017. 2. Modificación y/o sustitución del nombre del proyecto de Condominio Verde Plata a Condominio Terrazul II, al desfogue pluvial aprobado mediante acuerdos CM 110-2013 y CM 128-2013. 3. Solicitud de permiso de construcción para el proyecto Condominio Residencial Terrazul I, el cual consta de 7 unidades de vivienda, el proyecto se ejecutará en terreno con plano catastrado H-1705118-2013 en propiedad de Fomento Urbano S.A, cédula jurídica 3-101-029720. La solicitud la realiza el Ing. Corrales Murillo José Miguel IC-18860 en calidad de profesional responsable de la dirección técnica y el Ing. Roy Mata Mejías, Gerente de Ingeniería de Fomento Urbano S.A. 4. Transformación de apartamentos a Condominio Vertical Residencial Santa Isabel, en propiedad con plano catastrado H-1529788-2011 y folio real 4-212601-000. La solicitud la realiza la señora Silvia Vindas Camacho en calidad de representante legal de Inversiones Mayo S.A, propietaria del terreno. 5. Reconsideración de solicitud de aval y visto bueno de obras de Infraestructura Interna del Condominio Residencial Valle Solar antes " Rincón del Valle". 6. Solicitud de devolución de garantía hipotecaria interpuesta por los desarrolladores del Condominio Alexa. 7. Seguimiento de la ejecución de obras, según cronogramas aportados por los desarrolladores.	

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	
Daniela Azofeifa Sandoval	Asesora	Ausente
Oscar Villalobos Gutiérrez	Asesor	Ausente

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
Luis Mastroeni Villalobos	Asesor	
Santiago Baizán Hidalgo	Director Operativo	
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	
Oscar Campos Garita	Sección Infraestructura Pública	Ausente
Miguel Cortés Sánchez	Coordinador de Catastro	Ausente
María José Esquivel Bogantes	Asistente Secretaría Concejo Municipal	



ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS No. 03-17

ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO TRES DIECISIETE, CELEBRADA EL DÍA TRES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON TREINTA Y DOS MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES MIEMBROS:

Quien preside:

Sr. José Fernando Méndez Vindas, Regidor Municipal

Miembros de la Comisión:

Sra. Betty Castillo Ortiz, Regidora Municipal

Asesores:

Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo

Sr. Allan Alfaro Arias, Jefe de Sección de Infraestructura Privada

Sr. Luis Mastroeni Villalobos, Asesor

Ausentes:

Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor

Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora

Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Municipal

Sr. Oscar Campos Garita, Jefe de Sección de Infraestructura Pública

Sr. Miguel Cortés Sánchez, Coordinador de Catastro

AGENDA

1. Ratificación del acta N° 02-17 de la reunión celebrada el día 06 de febrero de 2017.
2. Modificación y/o sustitución del nombre del proyecto de Condominio Verde Plata a Condominio Terrazul II, al desfogue pluvial aprobado mediante acuerdos CM 110-2013 y CM 128-2013.
3. Solicitud de permiso de construcción para el proyecto Condominio Residencial Terrazul I, el cual consta de 7 unidades de vivienda, el proyecto se ejecutará en terreno con plano catastrado H-1705118-2013 en propiedad de Fomento Urbano S.A, cédula jurídica 3-101-029720. La solicitud la realiza el Ing. Corrales Murillo José Miguel IC-18860 en calidad de profesional responsable de la dirección técnica y el Ing. Roy Mata Mejías, Gerente de Ingeniería de Fomento Urbano S.A.
4. Transformación de apartamentos a Condominio Vertical Residencial Santa Isabel, en propiedad con plano catastrado H-1529788-2011 y folio real 4-212601-000. La solicitud la realiza la señora Silvia Vindas Camacho en calidad de representante legal de Inversiones Mayo S.A, propietaria del terreno.
5. Reconsideración de solicitud de aval y visto bueno de obras de Infraestructura Interna del Condominio Residencial Valle Solar antes " Rincón del Valle".
6. Solicitud de devolución de garantía hipotecaria interpuesta por los desarrolladores del Condominio Alexa.
7. Seguimiento de la ejecución de obras, según cronogramas aportados por los desarrolladores

Tema primero: Ratificación del acta N° 02-17 de la reunión celebrada el día 06 de febrero de 2017.



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

3 **Tema segundo:** Modificación y/o sustitución del nombre del proyecto de
4 Condominio Verde Plata a Condominio Terrazul II, al desfogue pluvial aprobado
5 mediante acuerdos CM 110-2013 y CM 128-2013.

6 Sr. Allan Alfaro indica que desde el punto de vista técnico no posee ningún
7 impedimento para realizar dicha modificación, ya que todas las construcciones
8 constructivas se mantienen.

9 Sr. Santiago Baizan señala que se debe tomar un nuevo acuerdo, donde se le
10 otorgue un nuevo desfogue pluvial al proyecto Condominio Terrazul II.

11 Sr. José Fernando Méndez menciona que en dicho acuerdo se debe contemplar
12 las obras por concepto de carga urbanística.

13 Sr. Santiago Baizán indica que dichas obras se deben definir en esta Comisión, entre
14 ellas: el repellado de los muros en la colindancia del Condominio Interamericana
15 para realizar un grafiti, la construcción de las aceras, instalación de bolardos par
16 obstruir el paso vehicular, iluminación y todo el mobiliario urbano que sea necesario
17 para darle un mejor entorno al proyecto denominado "Buletren".

18 Sr. José Fernando Méndez considera que al dictamen que emita esta Comisión, se
19 debe adjuntar el diseño de dicho proyecto con el fin que los desarrolladores tengan
20 la idea de la expectativa de la Municipalidad.

21 Sr. Santiago Baizán expresa que se tomar en cuenta que también se está
22 gestionando la solicitud de permiso de construcción para el Condominio Terrazul I,
23 por lo que considera que se le puede solicitar al desarrollador un diseño donde se
24 incluya las obras de carga urbana.

25 Sr. José Fernando Méndez señala que se le debe comunicar al desarrollarlo que
26 previo al trámite de la licencia constructiva debe presentar ante el Departamento
27 de Infraestructura Privada el cronograma de ejecución de obras.

28 Sr. Luis Mastroeni comenta que las obras se deben clasificar en el cronograma, esto
29 de acuerdo a la necesidad.

30 Sr. Santiago Baizán aclara que la carga urbanística solicitada en la sumatoria del
31 desarrollo de los dos proyectos, llámese terrazul I y II.

32 Sr. José Fernando Méndez propone que se le recomiende al honorable Concejo
33 Municipal, lo siguiente:

34 ✓ Aprobar la solicitud de desfogue pluvial hacia la infraestructura pública
35 pluvial localizada en la intersección Calle Cordero con la Ruta Nacional
36 N°03, en el Cantón de Heredia, para la realización de un Condominio
37 Residencial Vertical Terrazul II, el cual consta de 8 unidades habitacionales.
38 Este proyecto se pretende desarrollar en la finca N° 4-189377-000 con plano
39 catastrado N° 4-1549405-2012.

40
41 ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz como el Sr. José Fernando Méndez Vindas,
42 están de acuerdo.

43 **Tema tercero:** Solicitud de permiso de construcción para el proyecto Condominio
44 Residencial Terrazul I, el cual consta de 7 unidades de vivienda, el proyecto se
45 ejecutará en terreno con plano catastrado H-1705118-2013 en propiedad de
46 Fomento Urbano S.A, cédula jurídica 3-101-029720. La solicitud la realiza el Ing.
47 Corrales Murillo José Miguel IC-18860 en calidad de profesional responsable de la



- 1 dirección técnica y el Ing. Roy Mata Mejías, Gerente de Ingeniería de Fomento
2 Urbano S.A.
- 3 Sr. Allan Alfaro expresa que la empresa constructora de este proyecto ha sido una
4 de las más responsables.
- 5 Sr. José Fernando Méndez considera que previo al otorgamiento de la licencia
6 constructiva, se le debe solicitar al desarrollador que presente el cronograma de
7 las obras por concepto de carga urbanística de ambos proyectos.
- 8 Sr. Santiago Baizán indica que dicha propuesta es totalmente viable, sin embargo
9 también está la opción que se les otorgue el permiso de construcción
10 condicionado a que el desarrollador debe presentar el cronograma de acuerdo a
11 la proporcionalidad de los proyectos de Terrazul I y II.
- 12 Sr. Allan Alfaro menciona que el desarrollador deberá presentar el diseño de las
13 obras de carga urbana y el cronograma de la ejecución de las obras.
- 14 Sr. Luis Mastroeni comenta que por disposición de esta Comisión, se le debe indicar
15 a los desarrolladores urbanísticos que previo a la solicitud de permiso de
16 construcción debe presentar un cronograma de ejecución de las obras de carga
17 urbanísticas definidas en el desfogue pluvial.
- 18 Sr. Allan Alfaro aclara que no en todos los casos es factible establecer dichas obras
19 en el trámite del desfogue pluvial.
- 20 Sr. José Fernando Méndez solicita que la construcción de aceras, se debe ajustar a
21 lo establecido en el Manual CR-2010.
- 22 Sr. Santiago Baizán indica que dichas aceras deben construirse con concreto
23 estampado.
- 24 Sr. Santiago Baizán retoma las obras por concepto de carga urbanísticas, llámese,
25 repello de la pared que colinda con el Condominio Interamericana, construcción
26 de aceras, jardineras, iluminación, bancas, bolardos, revisar y limpiar toda la
27 infraestructura pluvial existente.
- 28 Sr. Allan Alfaro comenta que este proyecto cumple con todos los requisitos que
29 solicita el Departamento de Infraestructura Privada, lo cual se refleja en la minuta
30 de calificación que se encuentra en el expediente administrativo. Señala que
31 dicho proyecto consta de 7 apartamentos.
- 32 Sr. José Fernando Méndez menciona que es importante indicarle al desarrollador
33 que deberá colocar todos los dispositivos y elementos necesarios para evitarles
34 molestias a los vecinos, específicamente con el polvo. Propone que se le
35 recomiende al honorable Concejo Municipal, la aprobación de la licencia
36 constructiva para el proyecto denominado Condominio Terrazul I.
- 37 **Tema cuarto:** Transformación de apartamentos a Condominio Vertical Residencial
38 Santa Isabel, en propiedad con plano catastrado H-1529788-2011 y folio real 4-
39 212601-000. La solicitud la realiza la señora Silvia Vindas Camacho en calidad de
40 representante legal de Inversiones Mayo S.A, propietaria del terreno.
- 41 Sr. Allan Alfaro indica que el Departamento de Infraestructura Privada realizó una
42 inspección de campo donde se detectó que faltan algunos detalles técnicos, lo
43 cual se le comunicó a la propietaria, posteriormente se debe realizar otra visita para
44 determinar si se cumplió con el mandado dirigido por esta Municipalidad, por lo
45 que considera que este tema debe quedar pendiente para la próxima reunión.
46 Añade que dicho proyecto está aprobado por todas las instituciones respectivas.



Sr. Santiago Baizán indica que dicho sector cuenta con planta de tratamiento de aguas residuales.

Sr. José Fernando Méndez solicita que en dicha inspección se tomen fotografías para que los miembros de esta Comisión se puedan ubicar mejor.

Tema quinto: Reconsideración de solicitud de aval y visto bueno de obras de Infraestructura Interna del Condominio Residencial Valle Solar antes " Rincón del Valle".

Sr. Allan Alfaro indica que este proyecto se ubica en el centro comercial Heredia 2000.

Sr. Santiago Baizán menciona que el desarrollador ha cumplido a cabalidad con las obras y requisitos que este municipio le ha solicitado.

Sr. Allan Alfaro procede a dar lectura al informe técnico N° MSPH-DCU-IP-NI-012 2017, que versa de la siguiente manera:

MSPH-DCU-IP-NI-012-2017

San Pablo de Heredia, viernes 03 de marzo del 2016

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 comisión de obras.

Solicitud de Aval o Visto Bueno para visado de fincas filiales en el Proyecto Condominio Residencial Valle Solar. La solicitud la gestiona el Señor Rafael Ángel Chaves Esquivel en calidad de Presidente de Edificaciones Coloniales Rocha, empresa desarrolladora del Proyecto.

Considerando:

1. Acuerdo numero CM-240-13 del 19 de agosto del 2013, por medio del cual el Concejo Municipal aprueba la Licencia de Construcción para el Proyecto Condominio Residencial Rincón del Valle – Valle Solar.
2. Que dicho desarrollador ha presentado el nuevo plano catastrado del lote para facilidades comunales, mismo que es producto del fraccionamiento de lotes frente a calle publica que realizo el mismo desarrollador.
3. Que dicho plano ha sido inscrito en el Catastro Nacional con el # de plano catastrado H-1936431-2016.
4. Que ha sido colocada en dicho lote, tanto la malla perimetral así como los juegos infantiles y máquinas para ejercicios, tal como se le indico.



5. Que el desarrollador ha fraccionado la construcción de la Infraestructura del Proyecto en dos etapas de la siguiente manera:

- Primera Etapa 78 lotes.
- Segunda etapa 87 lotes

6. Que esta gestión es para el aval de las obras de Infraestructura interna en la primera etapa, quedando pendiente la construcción de la segunda etapa.

7. Que esta etapa incluye la construcción de la Planta de Tratamiento de aguas residuales así como del tanque de retardo de aguas pluviales que funcionaria para la totalidad del Condominio.

8. Que para esta gestión el desarrollador ha cumplido con los requisitos para tramites de Visado de planos de catastro, recepción de obras de Urbanización y Condominio publicados por esta Municipalidad en la Gaceta # 200 del viernes 17 de octubre del 2003

9. Que el Director de la Unidad de Infraestructura Publica ha revisado las pruebas de laboratorio correspondientes a: aceras, cordón y caño, compactación de sub base, base y rasante, espesores de los materiales colocados en las carretas, mismos que aprueba.

10. Inspección por parte de la Unidad de Infraestructura Privada e Infraestructura Pública, a fin de verificar cumplimiento y ejecución de ajustes solicitados previamente.

11. Que se aporta estudio registral y certificación de estar al día, en el pago de sus obligaciones con el Municipio.

12. Que se aporta documento de compromiso por parte de la Empresa desarrolladora en cuanto a la atención y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales hasta tanto pase a la administración de la Junta Administrativa del Condominio.

13. Que este Departamento de Desarrollo y Control Urbano, no encuentra objeción a que se apruebe el aval de las obras de Infraestructura privada y visado de planos de fincas filiales individuales en su primera etapa.

Se le indica al desarrollador que de acuerdo a su declaración de compromiso por obras defectuosas y/o vicios ocultos, deberán ser atendidas y/o subsanadas de previo al visado de los planos individuales de las fincas filiales subsiguientes.

Sin otro particular.



Arq. Allan Alfaro Arias
Sección de Infraestructura Privada

Arq. Santiago Baizán Hidalgo
Director Operativo

Sr. José Fernando Méndez consulta si las obras internas del Condominio, cumplen con la Ley 7600, a lo que el Sr. Santiago Baizán indica que en efecto.

Sr. José Fernando Méndez consulta a que se refiere el último párrafo, a lo que el Sr. Santiago Baizán señala que es porque queda pendiente la segunda etapa, por lo cual se debe establecer dicha clausura.

Sr. Luis Mastroeni expresa que la calle pública que enfrenta el proyecto eventualmente se conectaría con Rincón de Ricardo.

Sr. José Fernando Méndez indica que como Regidor está interesado en analizar si legalmente es posible dejar planteada dicha conexión vial en el Plan Regulador.

Sr. Santiago Baizán menciona que dicha conexión se contempló en un decreto de ley que firmo el Sr. Oscar Arias Sánchez, en el año 2007-2008, sin embargo en ese momento no quedo muy bien definido en el INVU, ya que a la hora de trazarla se contempló una servidumbre privada, por lo que el Plan Regulador deberá modificarla la extensión de la calle para ajustarla a la realidad.

Sr. José Fernando Méndez que es importante que la Comisión de Accesibilidad realice inspecciones no solo en la infraestructura pública sino también en la privada, esto para asegurarse que el acceso ha dicho Condominio es totalmente accesible para personas con discapacidad, lo cual se realizará en proyectos futuros. Propone que se le recomienda al honorable Concejo Municipal la aprobación de la solicitud de aval o visto bueno para el visado de 55 fincas filiales restantes de la primera etapa en el Proyecto Condominio Residencial Valle Solar.

✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz como el Sr. José Fernando Méndez Vindas, están de acuerdo.

Tema sexto: Solicitud de devolución de garantía hipotecaria interpuesta por los desarrolladores del Condominio Alexa.

Sr. José Fernando Méndez propone que se realice una inspección el día martes 07 de marzo a las 8:30 am, esto con el fin de verificar que los muros de contención fueron contruidos correctamente.

Sr. Santiago Baizán indica que previo a la liberación de las garantías, es necesarios el criterio técnico de los Departamentos de Infraestructura Pública y Privada.

Tema séptimo: Seguimiento de la ejecución de obras, según cronogramas aportados por los desarrolladores

Sr. Santiago Baizán indica que los desarrolladores del Condominio Monterrey, ya concluyeron la acera frente al proyecto y en algunas partes han colocado el cordón y caño. Añade que está pendiente la construcción de la aceras del sector de la Escuela Neftalí Villalobos. Con respecto al Condominio Quinta Fontana expresa que ya tienen listo el asfaltado y ya cumplieron con el cordón y caño, lo cual fue comunicado por el Ing. Oscar Campos Garita.

1 Sr. José Fernando Méndez considera que primero se debe realizar un oficio de
2 advertencia, ya que el Concejo Municipal ya había ratificado un acuerdo sobre la
3 construcción de aceras.

4 Expresa que convocara a Comisión el próximo jueves 09 de marzo a las 4:30 pm.

5 AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON VEINTISIETE MINUTOS DEL DÍA TRES DE MARZO
6 DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SE DA POR FINALIZADA LA REUNIÓN DE COMISIÓN DE
7 OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO TRES DIECISIETE.

8

9

10 Sr. Fernando Méndez Vindas Sr. María José Esquivel Bogantes
11 Coord. Comisión de Obras Públicas Asistente Secretaría Concejo Municipal
12

