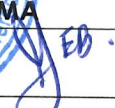




INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMISIÓN	
NOMBRE DE LA COMISIÓN: Obras Públicas ampliada con la Comisión de Asuntos Jurídicos.	
NOMBRE DEL COORDINADOR DE LA COMISIÓN: José Fernando Méndez Vindas	

ACTA DE REUNIONES	
NUMERO DE ACTA: COP-05-17	FECHA DE LA REUNIÓN: Lunes 27 de marzo de 2017
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	FECHA DE ELABORACIÓN: Martes 28 de marzo de 2017
HORA DE INICIO: 4:54 pm	HORA DE FINALIZACIÓN: 5:30 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° 04-17 de la reunión celebrada el día 23 de marzo de 2017. 2. Atender en audiencia al Sr. Roy Mata Mejías, en su condición de Gerente de Ingeniería de la Empresa Fomento Urbano, Desarrollador del Proyecto Condominio Terrazul I y II.	

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
Luis Mastroeni Villalobos	Asesor	Ausente
Santiago Baizán Hidalgo	Director Operativo	
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	Ausente
Oscar Campos Garita	Sección Infraestructura Pública	
Miguel Cortés Sánchez	Coordinador de Catastro	Ausente
Gustavo Fernández Salgado	Asesor	Ausente
Luis Álvarez Chaves	Asesor Legal Externo	Ausente
Gabriela Zúñiga	Asesora	Ausente

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISION		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
María José Esquivel Bogantes	Asistente Secretaria Concejo Municipal	 ED.





ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS AMPLIADA CON LA COMISIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS No. 05-17

ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS AMPLIADA CON LA COMISIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS NÚMERO CERO CINCO DIECISIETE, CELEBRADA EL DÍA VEINTISIETE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON CINCUENTA Y CUATRO 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
Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Municipal

Asesores:

Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo

Ausentes:

Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor
Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora
Sr. Miguel Cortés Sánchez, Coordinador de Catastro
Sr. Allan Alfaro Arias, Jefe de Sección de Infraestructura Privada
Sr. Luis Mastroeni Villalobos, Asesor
Licda. Gabriela Zúñiga, Asesora
Sr. Oscar Campos Garita, Jefe de Sección de Infraestructura Pública
Lic. Gustavo Fernández Salgado, Asesor
Lic. Luis Álvarez Chaves, Asesor Legal Externo

AGENDA

1. Ratificación del acta N° 04-17 de la reunión celebrada el día 23 de marzo de 2017.
2. Atender en audiencia al Sr. Roy Mata Mejías, en su condición de Gerente de Ingeniería de la Empresa Fomento Urbano, Desarrollador del Proyecto Condominio Terrazul I y II.

Tema primero: Ratificación del acta N° 04-17 de la reunión celebrada el día 23 de marzo de 2017.

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

Tema segundo: Atender en audiencia al Sr. Roy Mata Mejías, en su condición de Gerente de Ingeniería de la Empresa Fomento Urbano, Desarrollador del Proyecto Condominio Terrazul I y II.

Sr. Roy Mata indica que inicialmente se había hablado de establecer una carga urbanística uniendo esfuerzos entre la Universidad Latina, Universidad Nacional y otras empresas con el fin de mejorar la zona que enfrenta la línea férrea en el sector de Calle Cordero. Expresa que cuando se tramita el desfogue pluvial hacia la Quebrada Gertrudis para el proyecto Condominio Verde Plata, se realizó una inversión bastante considerable, por lo que el motivo de esta reunión es solicitar



1 que se valore la carga urbanística interpuesta en los acuerdos municipales CM 89-
2 17, ya que únicamente se estaba solicitando que se cambiara el nombre Verde
3 Plata por Terrazul II, ya que las obras solicitadas representan un alto costo
4 económico a la empresa desarrolladora. Añade que están dispuestos a cumplir
5 con las obras que le habían solicitado al principio, llámese: colocación de los
6 bolardos en concreto, repellido de la tapia colindante del Condominio
7 Interamericana, construcción de acera en lastre de 1.5 m de ancho, etc., lo cual
8 se encuentra en el diseño aportado en el recurso.

9 Sr. José Fernando Méndez comenta que el Asesor Legal Externo le recomendó a
10 esta Comisión solicitarle una propuesta grafica al desarrollador sobre las obras de
11 carga urbanísticas con su respectiva estimación de costos.

12 Sr. Roy Mata señala que en un principio se le había solicitado la construcción de la
13 acera recta, dejando un espacio del lado izquierdo para posteriormente colocar
14 alguna vegetación. Sobre el repellido de la tapia expresa que se requiere la
15 autorización del Condominio Interamericana y en el caso de la colocación del
16 lastre en la zona del Incofer también se requiere el permiso respectivo.

17 Sr. José Fernando Méndez menciona que la Municipalidad de Heredia desea
18 realizar una acera peatonal en el área del derecho de vía del Incofer para que las
19 personas realizaran ejercicio, lo cual no se ha concretado pero al parecer ya han
20 tenido conversaciones con los representantes del Incofer, lo cual funcionaría como
21 un precedente para que este municipio trámite la solicitud de autorización. Añade
22 que el cantón de San Pablo está velando por el tema de inclusión, por lo cual se
23 requiere que las aceras sean totalmente accesibles para la población con
24 discapacidad. Añade que la empresa desarrolladora Fomento Urbano ha sido una
25 de las más responsables por lo que este municipio está dispuesto a colaborar en lo
26 que sea posible.

27 Sr. Roy Mata señala que la limpieza de la zona significa un alto costo para la
28 empresa, ya que se debe acondicionar la zona para la construcción de las obras.
29 Menciona que la acera se puede realizar de lastre hasta el final.

30 Sr. José Fernando Méndez comenta esta Comisión esta anuente a variar las obras
31 urbanísticas solicitadas, ya que considera que se le debe dar preferencia a la
32 totalidad de la construcción de la acera que a la iluminación.

33 Sr. Santiago Baizán expresa que previo a la colocación de los bolardos en concreto,
34 se requiere el permiso del Incofer, ya debe indicar la distancia que se debe dejar
35 en la línea férrea. Considera que se puede instalar un poco de jardinería en el
36 proyecto denominado "Buletren". Con respecto al mobiliario urbano menciona
37 que se puede valorar posteriormente.

38 Sr. Roy Mata señala que el costo de iluminación es excesivamente costoso, por lo
39 que considera que se puede solicitar colaboración a la ESPH S.A. Expresa que en el
40 recurso de revocatoria se adjuntó una propuesta gráfica, por lo que consulta que
41 otros documentos debe presentar.

42 Sr. Santiago Baizán comenta que sería importante presentar adicionalmente una
43 estimación de costos. Agrega que en el croquis aportado por el desarrollador no
44 está contemplando la iluminación ni el mobiliario urbano, por lo que la decisión
45 queda a criterio de los miembros de esta Comisión.

46 Sr. Roy Mata menciona que dicha estimación ya la posee, por lo que la puede
47 presentar en cualquier momento. Expresa que se compromete a ejecutar las obras
48 tal como están especificadas en el diseño salvo a lo que se encuentra en el
49 derecho de vía del Incofer, ya que aún no se tiene el permiso respectivo.



- 1 Sr. Santiago Baizán señala que también se había solicitado la limpieza de la tubería,
2 ya que los tragantes se encuentran taqueados.
- 3 Sr. Roy Mata indica que dicha limpieza se puede realizar sin ningún problema, sin
4 embargo le preocupa que la misma presente otros daños.
- 5 Sr. José Fernando Méndez consulta si es posible la instalación de zonas verdes en el
6 proyecto "Buletren", a lo que el Sr. Roy Mata indica que pueden realizar todo el
7 recorrido de la acera y en algunos sectores dejar previsto para la siembra de
8 arbustos e islas para la colocación de las bancas y el repellado de la pared para
9 el futuro grafiti.
- 10 Sr. Santiago Baizán indica que la idea es que haya zona verde en lado de la tapia
11 y en el sector de la línea férrea.
- 12 Sr. José Fernando Méndez solicita que se presente una nueva propuesta que
13 contemple la adición de los 50 metros de construcción de acera para tramitar el
14 permiso respectivo ante Incofer.
- 15 Sr. Roy Mata propone que la Municipalidad le demarque la línea de retiro del
16 Incofer y la franja municipal.
- 17 Sr. Santiago Baizán señala que con la propuesta que presento el desarrollador se
18 puede iniciar el trámite ante Incofer.
- 19 Sr. Allan Alfaro reitera que la apelación del desarrollador consiste únicamente en la
20 iluminación, mobiliario urbano y el concreto estampado.
- 21 Sr. José Fernando Méndez consulta si es posible la instalación de dos basureros en
22 concreto, a lo que el Sr. Roy Mata indica que no hay problema. Añade que el día
23 de hoy presento un nuevo recurso de revocatoria en contra del acuerdo de la
24 licencia constructiva para el Condominio Terrazul I, ya que contemplaba la misma
25 carga urbana.
- 26 Sr. José Fernando Méndez menciona que le recomendara al Concejo Municipal
27 dejar sin efecto los acuerdos CM 89-17 y CM 102-17 para eliminar las siguientes
28 obras de carga urbana: iluminación, la construcción de acera en concreto
29 estampado y el mobiliario urbano.
- 30 Sr. Roy Mata se compromete a revisar y limpiar las tuberías y en caso que se
31 complique le solicita colaboración a la Municipalidad.
- 32 Sr. José Fernando Méndez indica que se le recomendará al Concejo Municipal
33 acoger parcialmente los recursos de revocatoria interpuestos por la empresa
34 desarrolladora Fomento Urbano.
- 35 ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz como lo señores Julio Benavides Espinoza y
36 José Fernando Méndez Vindas, están de acuerdo.
- 37 Sr. José Fernando Méndez propone realizar un cambio en la agenda del día de hoy
38 para agregar el tema de la transformación de apartamentos a Condominio en el
39 Residencial Santa Isabel VI etapa.
- 40 ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz como lo señores Julio Benavides Espinoza y
41 José Fernando Méndez Vindas, están de acuerdo
- 42 Sr. Allan Alfaro indica que dicho proyecto cuenta con planta de tratamiento para
43 las aguas residuales, además ha cumplido con todos los requisitos que la ley
44 establece. Procede a dar lectura al informe técnico que versa:

San Pablo de Heredia, viernes 24 de marzo del 2017



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.

Transformación a Condominio Residencial del proyecto de apartamentos Santa Isabel, localizada en propiedad con plano catastrado H-1529788-2011, terreno ubicado en la Urbanización Santa Isabel VI etapa.

La gestión la realiza la señora Silvia Vindas Camacho como representante de Inversiones de MAYO SV S.A, cedula jurídica 3-101-435609. Sociedad propietaria del proyecto.

Considerandos:

1. Que este es un edificio de apartamentos existente en la Urbanización Santa Isabel VI etapa, aprobada mediante acuerdo # CM-159-09.
2. Que el edificio de apartamentos se localiza en el terreno con plano catastrado H-1529788-2011.
3. Que la Urbanización Santa Isabel VI etapa, para el tratamiento de sus aguas residuales cuenta con una planta de tratamiento que considera el aporte de aguas residuales del Edificio del Condominio apartamentos Santa Isabel.
4. Que el proyecto de apartamentos se construyó contando con la Licencia Municipal # 4141 del 08 de setiembre del 2009.
5. Que dicho proyecto Santa Isabel VI etapa cuenta con desfogue de aguas pluviales aprobado mediante acuerdos del concejo Municipal CM-447-07 y CM-26-13.
6. Que dicho proyecto cuenta con la Viabilidad Ambiental de SETENA, según resolución N°243-2014-SETENA.
7. Que la solicitud de transformación de apartamentos a Condominio, está considerada dentro de la normativa urbana nacional, por lo que es viable esta gestión.
8. Que las obras de la Urbanización Santa Isabel VI etapa fueron recibidas a satisfacción según acuerdo # CM-90-10.
9. Que el proyecto de transformación a condominio ha sido aprobado por todas las instituciones involucradas en la revisión de este tipo de proyecto a saber: AYA, Ministerio de Salud Pública, Bomberos, CFIA, según consta en planos registrados con numero de contrato OC-673869, el día 29 de febrero del año 2015, por medio del Ingeniero Carlos Godoy Useche carnet IC-9832.
10. Que de acuerdo a la inspección de campo ejecutada por la Unidad de Obra Pública, Obra Privada y Dirección de Desarrollo y Control Urbano, han sido subsanadas todas las observaciones y ajustes que se debían implementar al proyecto, según nota de rechazo APC del 2 de noviembre del 2016 al proyecto OC-673869.

- 1 11. Que este proyecto cumple a satisfacción con la minuta de calificación de
2 proyectos que maneja la Unidad de Infraestructura Privada a fin de analizar
3 este tipo de proyectos, misma que consta en el expediente administrativo.
4 12. Esta Comisión recomienda la aprobación del proyecto Transformación a
5 Condominio Residencial del proyecto de Apartamentos Santa Isabel en
6 propiedad con plano catastrado H-1529788-2011 y autoriza el visado de los
7 planos catastrados individuales de fincas filiales.

8
9
10 Sin otro particular.
11
12
13
14

15 **Arq. Allan Alfaro Arias**
16 **Sección de Infraestructura Privada**

Arq. Santiago Baizan Hidalgo
Director Operativo

17
18 C.c. Archivo

19 Sr. Allan Alfaro aclara que únicamente se está modificando la figura de
20 apartamentos a condominio.

21 Sr. José Fernando Méndez consulta si las aguas pluviales y negras están
22 funcionando correctamente, a lo que el Sr. Allan Alfaro indica que en efecto.

23 Sr. José Fernando Méndez propone recomendarle al Concejo Municipal la
24 aprobación de dicha transformación.

25 AL SER LAS DIECISIETE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA VEINTISIETE DE MARZO
26 DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SE DA POR FINALIZADA LA REUNIÓN DE COMISIÓN DE
27 OBRAS PÚBLICAS AMPLIADA CON LA COMISIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS NÚMERO
28 CERO CINCO DIECISIETE.

29
30
31 Sr. Fernando Méndez Vindas
32 Coord. Comisión de Obras Públicas
33
Sra. María José Esquivel Bogantes
Asistente Secretaría Concejo Municipal

