

ACTA COMISIÓN DE OBRAS No. 06-16

ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS NÚMERO CERO SEIS DIECISEIS, CELEBRADA EL DÍA QUINCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISIETE HORAS CON DIEZ MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES MIEMBROS:

Quien preside:

Sr. José Fernando Méndez, Regidor Municipal

Miembros de la Comisión:

Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Municipal

Sra. Betty Castillo Ortiz, Regidora Municipal

Asesores:

Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora

Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo

Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor

Sr. Oscar Campos Garita, Coordinador de la UTGV

Sr. Allan Alfaro Arias, Arquitecto Municipal

Sr. Luis Mastroeni, Asesor

Ausentes:

Sr. Miguel Cortés Sánchez, Coordinador de Catastro

Sr. Mauricio González González, Asesor

AGENDA

1. Ratificación del acta N°05-16 de la reunión de Comisión de Obras Públicas celebrada el día 01 de junio de 2016.
2. Solicitud de permiso de construcción para el proyecto denominado Condominio Vertical Residencial Quinta Fontana localizado de la Funeraria 500 metros al sureste, contiguo al Condominio Santa Lorena, propiedad con plano catastrado H-1250373-2008.
3. Solicitud de desfogue pluvial para el proyecto Condominio Residencial sin nombre, en propiedad con plano catastrado H-1705118-2016.
4. Solicitud de desfogue pluvial para el proyecto de ampliación de aulas, en propiedad con plano catastrado H-1855972-2015, terreno de TECNOGRAN S.A. En dicha propiedad se ubica actualmente el Colegio Europeo.
5. Solicitud de desfogue pluvial para el proyecto Condominio Residencial Las Abejas, en propiedad con plano catastrado H-1183657-2007 y H-1798712-2015, terreno de Inmuebles y Residencias Santa Cecilia de Pacotti S. A, cédula jurídica 3-101-296146.
6. Solicitud de recepción y traspaso de calle pública contiguo a la finca que consta en el plano catastrado H-209529-1994 e inscrita al folio real 148643-000 propiedad de Corporación ROYFA S.A, la cual sirve de acceso a la finca que consta en el plano catastrado H-107792-1993, folio real 210822-000, propiedad de Grupo dos mil seis S.A, en donde se desarrolla el proyecto Condominio Horizontal Residencial Hacienda Las Flores.

Tema primero: Ratificación del acta N°05-16 de la reunión de Comisión de Obras Públicas celebrada el día 01 de junio de 2016.

1 La Regidora Betty Castillo Ortiz y los Regidores José Fernando Méndez Vindas y
2 Julio Benavides Espinoza, proceden a ratificar el acta mencionada.

3 **Tema segundo:** Solicitud de permiso de construcción para el proyecto denominado
4 Condominio Vertical Residencial Quinta Fontana, localizado de la Funeraria 500
5 metros al sureste, contiguo al Condominio Santa Lorena, propiedad con plano
6 catastrado H-1250373-2008.

7 Sr. Allan Alfaro saluda a los presentes, inicia comentando que mediante el acuerdo
8 municipal CM 309-14 el Concejo Municipal le otorgo a este proyecto el permiso
9 para el desfogue pluvial. Posteriormente mediante el acuerdo CM 469-15 se
10 aprueban la construcción de las obras públicas llámese: Cordón de caño, carpeta,
11 asfáltica a media vía, construcción de las obras de infraestructura pluvial en vía
12 pública.

13 Sr. Luis Mastroeni consulta cual es la metodología que se utiliza esta Comisión, a lo
14 que el Sr. Allan Alfaro indica que en el momento que se recibe la solicitud en el
15 Departamento de Ingeniería se analiza si se requiere algún aporte de la Unidad
16 Técnica de Gestión Vial o del Departamento Legal, posterior a ello se presenta un
17 informe técnico a esta Comisión, donde se refleja la documentación aportada, si
18 cumplen con los requisitos respectivos, si es viable otorgar el permiso, entre otras
19 consideraciones, siendo este un insumo fundamental para el análisis que debe
20 realizar esta Comisión.

21 Sr. Santiago Baizán agrega que el Departamento de Ingeniera posee una minuta
22 de calificación, misma que contiene todos los requisitos, la cual puede ser facilitada
23 de previo a cada de los integrantes de esta Comisión.

24 Sr. José Fernando Méndez consulta en qué etapa es procedente aplicar el tema
25 de carga urbanística, a lo que el Sr. Allan Alfaro responde que se puede ir
26 definiendo poco a poco.

27 Sr. Santiago Baizán comenta que el Sr. Miguel Cortés vía correo electrónico remitió
28 algunas observaciones relacionadas con este tema pero está confundiendo la
29 Empresa Desarrolladora llamada Casa Max con la Desarrolladora del Condominio
30 El Prado, por lo que dichas observaciones no se deben tomar en cuenta en este
31 análisis.

32 Sr. Santiago Baizán señala que al desarrollador de este proyecto en la etapa de
33 obras públicas se le solicitó como carga urbanística implementar todas las obras
34 de mejoramiento y carpeta asfáltica que sean necesarias en la vía pública del
35 sector, iniciando desde el puente del Río Bermúdez hasta el proyecto, margen
36 derecho sentido Santo Domingo-San Pablo, lo cual consta en la carta de
37 compromiso suscrita por el Sr Ricardo Sánchez Monge, Profesional Responsable del
38 Proyecto, misma que se encuentra en el expediente administrativo.

39

40 Sr. José Fernando Méndez consulta si se posee una estimación del costo de dichas
41 obras, esto con el fin de conocer la magnitud del aporte.

42 Sr. Oscar Campos expresa que no existe una estimación de dicha obras, sin
43 embargo se puede realizar.

44 Sr. Santiago Baizán menciona que el sector presenta infinidades de necesidades
45 pero a este desarrollador no se le pueden cargar todas ellas, además que se debe
46 tomar en cuenta que a futuro se desarrollarán otros proyectos urbanísticos que
47 también se les debe solicitar algún aporte.

- 1 Sr. Fernando Méndez consulta cuanto es el área a construir por unidad
2 habitacional, a lo que el Sr. Allan Alfaro responde que 65 metros cuadrados.
- 3 Sr. Oscar Campos menciona que se debe tener claro el término de carga
4 urbanística y la obligación por ley del desarrollador, dentro de ellas se pueden
5 mencionar: drenajes, aceras, colocación de carpeta, cordón y caño frente a su
6 propiedad.
- 7 Sr. Fernando Méndez consulta si es viable solicitarle al desarrollador la construcción
8 de un puente peatonal sobre el Río Bermúdez, siempre y cuando el costo no sea
9 desproporcionado.
- 10 Sr. Santiago Baizán señala que las obras públicas contempladas solicitadas
11 anteriormente como carga urbanística tienen un costo considerable.
- 12 Sr. Oscar Villalobos menciona que dicho puente se debe construir aguas arriba
13 para conectar ambas aceras.
- 14 Sr. Santiago Baizán expresa que para cuantificar las obras se requiere el diseño
15 estructural, mismo que debe aportar el desarrollador.
- 16 Sr. José Fernando Méndez solicita la opinión de los demás regidores referente a la
17 solicitud de construcción del puente.
- 18 ✓ Tanto la Regidora Betty Castillo como los Regidores José Fernando Méndez
19 Vindas y Julio Benavides Espinoza están de acuerdo
- 20 Srta. Daniela Azofeifa consulta si para el visado de planos se requiere el visto bueno
21 del AYA, para asegurarse que existe disponibilidad del recurso hídrico.
- 22 Sr. Santiago Baizán menciona que en efecto dicho requisito es fundamental, ya sea
23 AYA o la ESPH S.A. Añade que previo al visado de planos también se requieren otros
24 requisitos para determinar si una propiedad cumple o no para desarrollarla.
- 25 Sr. Allan Alfaro procede a dar lectura al informe técnico elaborado por el
26 Departamento de Ingeniería.

27

28

29

30

31

32



33

MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA

34

ITDI-004-2016

35

Miércoles 15 de junio de 2016.

36

37

Informe Técnico de Departamento de Ingeniería Municipal

38

Proyecto: Condominio Quinta Fontana Calle La Quintana

39

Solicitud de licencia constructiva de Proyecto Condominio Quinta Fontana San Pablo Heredia. Este proyecto se pretende desarrollar en terreno propiedad de Inversora Alorca S.A, localizado al costado Norte de Condominio Santa Lorena, Calle Quintana plano catastrado H-1250372-2008 y folio Real N°4-136566-000. Esta solicitud es planteada por el Arq. Ricardo Sánchez Monge en su calidad de profesional responsable de la ejecución de la obra.

44

1. Considerando:

- 1
2 a) Acuerdo CM-221-16, donde se remite el tema a Comisión de Obras.
3 b) Solicitud de Licencia de Construcción para el proyecto denominado Condominio Quinta
4 Fontana, en propiedad registrada con plano catastrado H-1250372-2008, Folio Real N°4-
5 136566, Ubicado al costado norte de Condominio Santa Lorena, calle la Quintana.
6 c) Que el desfogue pluvial de este proyecto fue aprobado mediante acuerdo del Concejo
7 Municipal CM-309-14.
8 d) Que mediante acuerdo N° CM-469-15 fueron aprobadas la ejecución de las obras públicas,
9 llámese:
- 10 • Cordón de Caño
 - 11 • Acera
 - 12 • Carpeta Asfáltica a media Vía.
 - 13 • Construcción de las obras de infraestructura pluvial en Vía Pública.
 - 14 • Que en el punto 3 de los considerandos del acuerdo CM-309-14, mediante el cual
15 se aprueba el desfogue Pluvial, el Desarrollador se compromete a construir la
16 carpeta asfáltica, iniciada desde el puente del Rio Bermúdez en el sector de la
17 Quintana Sur hasta el final de la acera construida por esta Municipalidad frente al
18 Salón del Sector mencionado, además de expresar en la nota que

19
20
21 *aporta, el compromiso de implementar todas las obras de mejoramiento y carpeta*
22 *asfáltica que sean necesarias en la vía pública del sector, bajo el concepto de Carga*
23 *Urbanística.*

- 24 • *Que el proyecto y la documentación aportada cumplen con la minuta de calificación de*
25 *proyectos, disponible en el Departamento de Ingeniería para los efectos pertinentes.*
- 26 • *Que dicho proyecto, ha contemplado la construcción de Muros de retención, tapias como*
27 *elementos para confinar las afectaciones posibles a las colindancias.*
- 28 • *Que dicho proyecto ha sido aprobado por todas las Instituciones:*
29
 - 30 ➤ AYA
 - 31 ➤ INVU
 - 32 ➤ Bomberos
 - 33 ➤ M.S.P

34 *Además de contar con la viabilidad ambiental de SETENA.*

- 35 • *Que dicho Proyecto cuenta con la respectiva planta de tratamiento de aguas residuales,*
36 *aprobada por el Ministerio de Salud Pública (MSP) y Acueductos y alcantarillados (AYA).*
- 37 • *Que las obras publicas a implementar en este Proyecto, le dará continuidad a las realizadas*
38 *por el Condominio Santa Lorena.*
- 39 • *Que este Departamento de Ingeniería no encuentra objeción para el otorgamiento ó*
40 *aprobación de la Licencia de Construcción solicitada.*
- 41 • *Se instruya a la Unidad de Gestión Vial Municipal, en coordinación con el Departamento de*
42 *Ingeniería Municipal, para la fiscalización de las obras en Vía Pública.*

43 Sr. José Fernando Méndez indica que previo a recomendarle al Concejo Municipal
44 la aprobación de la licencia constructiva, el dictamen respectivo se socializará con
45 los integrantes de esta Comisión para su revisión.

- 46 ✓ Tanto la Regidora Betty Castillo como los Regidores José Fernando Méndez
47 Vindas y Julio Benavides Espinoza están de acuerdo

48 **Tema tercero:** Solicitud de desfogue pluvial para el proyecto Condominio
49 Residencial sin nombre, en propiedad con plano catastrado H-1705118-2016.

50 Sr. Santiago Baizán menciona que este proyecto se denomina Condominio Azul
51 Plata, el cual se ubica en Calle Cordero específicamente a la par del Condominio

1 Interamericana y la desarrolladora es MULTIGRECA S.A. Añade que este proyecto
2 consta de 7 viviendas.

3 Sr. Allan Alfaro comenta que dicha desarrolladora anteriormente gestiono una
4 licencia constructiva para el proyecto Condominio Verde Plata, misma que fue
5 aprobada por el Concejo Municipal, sin embargo por cuestiones económicas no
6 continuaron con el desarrollo. Añade que en el análisis técnico que realizó detecto
7 lo siguiente:

- 8 1. La infraestructura pluvial de la Calle Cordero presenta problemas de rebalses
9 en eventos lluviosos importantes y drásticos, por lo que el Departamento de
10 Ingeniería no puede recomendar que le sumen nuevos desfogues pluviales
11 hasta no realizar un análisis de la infraestructura actual.
- 12 2. Que debe el desarrollador proponer una infraestructura adicional que
13 asuma el nuevo caudal del futuro proyecto hasta el límite con el Cantón
14 Central de Heredia y Ruta Nacional.
- 15 3. Que debe el desarrollador aportar la autorización de la Municipalidad de
16 Heredia en razón de que el futuro caudal será dirigido finalmente a la
17 infraestructura pluvial ubicada en calle pública y hacia un cuerpo receptor
18 natural o cauce de dominio público localizado en el cantón de Heredia.
- 19 4. Que para el proyecto Condominio Residencial Verde Plata localizado al
20 costado norte del Condominio Interamericana es propiedad con plano H-
21 1549405 y siendo propietaria de MULTIGRECA S.A., se otorgó un desfogue
22 pluvial por parte del Concejo Municipal, el cual incluía la implementación
23 de una sección de infraestructura pluvial, siendo que este proyecto es del
24 mismo propietario y está ubicado en el mismo sector deberá esta Comisión
25 discutir y analizar en cuanto a la pertinencia de aprobar un desfogue pluvial
26 en las mismas condiciones del Condominio Verde Plata, agrega que con
27 esto se refiere solicitarle al desarrollador que a partir del frente de la
28 propiedad donde se construirá el Condominio hasta la conexión en
29 infraestructura pública pluvial en el Cantón de Heredia, cruzando la ruta
30 nacional N° 3. Deberá el solicitante contar con los permisos por parte de las
31 Instituciones involucradas como es el Incofer, el Mopt y la Municipalidad de
32 Heredia. La infraestructura pluvial en jurisdicción del Cantón de San Pablo,
33 deberá ser instalada en el sector sur o margen izquierdo de la Calle Cordero,
34 en sentido de Norte a Sur y comprende la tubería de ochenta centímetros
35 de diámetro con sus respectivos pozos, tragantes, pendientes y profundidad
36 de pozos. Además de todos los elementos necesarios para el correcto
37 funcionamiento de dicha infraestructura y la normativa aplicable.

38 Sr. Oscar Campos expresa que para realizar un análisis como corresponde se
39 requiere el estudio hidrológico del proyecto Condominio Verde Plata para
40 determinar los parámetros de diseños.

41 Sr. Santiago Baizán menciona que las aguas serán depositadas en la Quebrada
42 Tropical, misma que se encuentra en la jurisprudencia del cantón de Heredia, por
43 lo que se requiere la autorización de la Municipalidad. En relación al análisis técnico
44 comenta que la documentación respectiva se le envió al Sr. Oscar Campos para
45 que pueda emitir su recomendación ante esta Comisión.

46 Sr. José Fernando Méndez señala que al no contar con el informe de la Unidad
47 Técnica de Gestión Vial este tema queda pendiente para las próximas reuniones.
48 Añade que se puede ir analizando las obras como carga urbanísticas que se le
49 solicitará a este desarrollo.

50 Sr. Allan Alfaro menciona que el tema de carga urbanística no se ha definido, esto
51 porque también se debe valorar que el proyecto es pequeño.

- 1 Sr. Santiago Baizán indica que en aplicación de la Ley de Simplificación de Trámites
2 se le debe solicitar por una sola vez los requerimientos que esta Comisión considere.
3 Añade que como concepto de carga urbanística se puede solicitar colaboración
4 para el proyecto que está realizando en conjunto de la Universidad Latina para
5 construir una plaza en el charral que esta colindante de la propiedad a desarrollar.
- 6 Sr. Oscar Villalobos referente al desfogue consulta si es viable en el estudio
7 hidrológico sumarle el caudal de ambos proyectos y diseñar la tubería para realizar
8 un solo desfogue, esto para que luego se construya el segundo proyecto y se
9 conecte a la tubería existente.
- 10 Sr. Santiago Baizán señala que es una opción viable que debe valorar esta
11 Comisión.
- 12 Sr. Allan Alfaro antes de finalizar desea comentar que al proyecto Condominio
13 Verde Plata se le había solicitado realizar un levantamiento de la infraestructura
14 pluvial existente, esto con el fin de concluir que está no podía ser utilizado.
15 Menciona que para la próxima reunión presentará un análisis integral de esta
16 solicitud.
- 17 **Tema cuarto:** Solicitud de desfogue pluvial para el proyecto de ampliación de
18 aulas, en propiedad con plano catastrado H-1855972-2015, terreno de
19 TECNOGRAN S.A. En dicha propiedad se ubica actualmente el Colegio Europeo.
- 20 Sr. Allan Alfaro menciona que este tema queda pendiente de analizar para la
21 próxima reunión, debido que no se cuenta con el informe técnico por parte del
22 Departamento de Ingeniería.
- 23 **Tema quinto:** Solicitud de desfogue pluvial para el proyecto Condominio
24 Residencial Las Abejas, en propiedad con plano catastrado H-1183657-2007 y H-
25 1798712-2015, terreno de Inmuebles y Residencias Santa Cecilia de Pacotti S. A,
26 cédula jurídica 3-101-296146.
- 27 Sr. Allan Alfaro expresa que este tema también debe quedar pendiente de analizar
28 para la próxima reunión, debido a que el informe técnico no está concluido.
- 29 Sr. José Fernando Méndez procede a desglosar los días que se convocaran a
30 reunión de Comisión:
- 31 • Miércoles 22 de junio a las 4:30 pm: Atender en audiencia a los
32 desarrolladores del proyecto Más x Menos San Pablo Norte.
33 • Miércoles 29 de junio a las 4:30 pm: Retomar las solicitudes de desfogues
34 pluviales del proyecto Condominio Azul Plata y del Colegio Europeo.
- 35 **Tema sexto:** Solicitud de recepción y traspaso de calle pública contiguo a la finca
36 que consta en el plano catastrado H-209529-1994 e inscrita al folio real 148643-000
37 propiedad de Corporación ROYFA S.A, la cual sirve de acceso a la finca que consta
38 en el plano catastrado H-107792-1993, folio real 210822-000, propiedad de Grupo
39 dos mil seis S.A, en donde se desarrolla el proyecto Condominio Horizontal
40 Residencial Hacienda Las Flores.
- 41 Sr. Santiago Baizán menciona que este proyecto es de interés social, el cual se
42 ubica en el sector del Rincón de Ricardo. Añade que el desarrollador para poder
43 vincular la viabilidad del decreto que divide a lo interno, la zona residencial de la
44 zona industrial, ha tenido que adquirir terrenos y diseñar una calle pública en el
45 sentido norte sur de forma tal que se pueda articular el proyecto con la viabilidad
46 cantonal existente (Calle Cubillo). Dicha calle pública a construir tendrá una
47 longitud de 240 metros lineales y un ancho de 11 metros, tal y como lo indica el

