



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

ACTA DE REUNIONES	
NUMERO DE ACTA: COP-06-17	FECHA DE LA REUNIÓN: Jueves 18 de mayo de 2017
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	FECHA DE ELABORACIÓN: Viernes 19 de mayo de 2017
HORA DE INICIO: 4:51 pm	:HORA DE FINALIZACIÓN: 7:24 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° 05-17 de la reunión celebrada el día 27 de marzo de 2017. 2. Nota recibida el día 21 de abril de 2017, suscrita por el Comité Pro Asociación de Rincón Verde I, en relación a las obras de carga urbanística que debe realizar la empresa desarrolladora NOVOHOGAR en el área comunal del sector sur de dicho residencial. 3. Informe suscrito por el Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo y por el Arq. Allan Alfaro Arias, Sección de Infraestructura Privada, donde desglosan los compromisos pendientes por parte de los desarrolladores urbanísticos. Lo anterior en cumplimiento del acuerdo municipal 356-16. 4. Solicitud de licencia constructiva para el Condominio Rincón de Brisas localizado en el sector de Rincón de Ricardo. 5. Solicitud de devolución de garantía sobre fincas del Condominio Alexa.	

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	Ausente
Daniela Azofeifa Sandoval	Asesora	
Oscar Villalobos Gutiérrez	Asesor	Ausente
Luis Mastroeni Villalobos	Asesor	
Santiago Baizán Hidalgo	Director Operativo	
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	
Oscar Campos Garita	Sección Infraestructura Pública	

12

5

13

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
Miguel Cortés Sánchez	Coordinador de Catastro	Ausente
María José Esquivel Bogantes	Asistente Secretaría Concejo Municipal	



**ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS No. 06-17**

ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS CERO SEIS DIECISIETE, CELEBRADA EL DÍA DIEOCHO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON CINCUENTA Y UN 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. Oscar Campos Garita, Jefe de Sección de Infraestructura Pública

Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora

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

Sr. Luis Mastroeni Villalobos, Asesor

Ausentes:

Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor

Sr. Miguel Cortés Sánchez, Coordinador de Catastro

Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Municipal

AGENDA

1. Ratificación del acta N° 05-17 de la reunión celebrada el día 27 de marzo de 2017.
2. Nota recibida el día 21 de abril de 2017, suscrita por el Comité Pro Asociación de Rincón Verde I, en relación a las obras de carga urbanística que debe realizar la empresa desarrolladora NOVOHOGAR en el área comunal del sector sur de dicho residencial.
3. Informe suscrito por el Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo y por el Arq. Allan Alfaro Arias, Sección de Infraestructura Privada, donde desglosan los compromisos pendientes por parte de los desarrolladores urbanísticos. Lo anterior en cumplimiento del acuerdo municipal 356-16.
4. Solicitud de licencia constructiva para el Condominio Rincón de Brisas localizado en el sector de Rincón de Ricardo.
5. Solicitud de devolución de garantía sobre fincas del Condominio Alexa.

Tema primero: Ratificación del acta N° 05-17 de la reunión celebrada el día 27 de marzo de 2017.

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

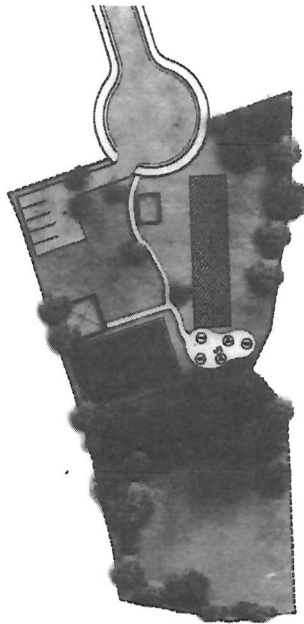
Tema segundo: Nota recibida el día 21 de abril de 2017, suscrita por el Comité Pro Asociación de Rincón Verde I, en relación a las obras de carga urbanística que debe realizar la empresa desarrolladora NOVOHOGAR en el área comunal del sector sur de dicho residencial.

Sr. José Fernando Méndez indica que los vecinos están solicitando algunos cambios en las obras de carga urbana que se le había interpuesto inicialmente este



municipio al proyecto "Vistas de San Pablo", dichos cambios consisten en lo siguiente:

- Cambiar la cancha sintética por una cancha multiuso (también totalmente cercada) para no limitar su uso solamente a un deporte, si no para que sea utilizada para diferentes deportes y eventos de la comunidad.
- Colocar el gimnasio Cicadex del lado del Parque Infantil para utilizar el espacio libre más eficientemente.
- Agregar al menos 5 espacios para el parque de automóviles en el sector norte del rancho multiusos, el cual es denominado área comunal. Estos espacios se pueden elaborar de zacate-block o piedrilla que evite impermeabilizar el terreno.
- Crear una malla perimetral al área comunal, esto con la finalidad de ejercer un control al acceso del rancho multiuso, una vez conformada la Asociación de Desarrollo Comunal.



Sr. José Fernando Méndez aclara que los vecinos ya negociaron con la empresa desarrollador NOVOGAR, por lo que no tiene objeción para que dicha modificación se apruebe.

Sr. Allan Alfaro considera que previo a la aprobación deben presentar una propuesta detallada.

Sr. José Fernando Méndez comenta que se debe velar porque los servicios sanitarios sean totalmente adecuados a la Ley 7600. Añade que se le debe solicitar la iluminación del lugar y además cercar el rancho, esto con el fin de darle una mayor seguridad.

Sr. Santiago Baizán considera que inicialmente se les debe solicitar a los vecinos que aporten un anteproyecto con las dimensiones respectivas para que esta Comisión las valore posteriormente.

Srta. Daniela Azofeifa menciona que al existir un diseño, se puede solicitar un croquis acompañado de una memoria descriptiva.

Sr. José Fernando Méndez indica que se le recomendará al Concejo Municipal, indicarles a la empresa desarrolladora que debe presentar lo indicado anteriormente.

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



1 **Tema tercero:** Informe suscrito por el Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director
2 Operativo y por el Arq. Allan Alfaro Arias, Sección de Infraestructura Privada, donde
3 desglosan los compromisos pendientes por parte de los desarrolladores
4 urbanísticos. Lo anterior en cumplimiento del acuerdo municipal 356-16.

5 Sr. José Fernando Méndez procede a dar lectura de los proyectos que tienen
6 pendientes:

7 **Condominio Quinta Fontana**

- 8 ⬇ Construcción de aceras
- 9 ⬇ Diseño del puente peatonal
- 10 ⬇ Obras de ampliación a la vía en Calle Quintana antes de llegar al puente
- 11 ⬇ Obras freten al Condominio, llámese: cordón de caño
- 12 ⬇ Aceras y los tragantes necesarios
- 13 ⬇ Carpeta asfáltica

14 Sr. José Fernando Méndez consulta si el desarrollador del condominio citado, ha
15 indicado cuando concluirán las obras públicas.

16 Sr. Santiago Baizán menciona que el ingeniero le manifestó que la semana entrante
17 iniciara con las obras de asfaltado completo en frente del proyecto.

18 Sr. José Fernando Méndez expresa que las aceras no tienen continuidad peatonal,
19 por lo que solicita que se le realice la observación al profesional responsable.

20 Sr. Allan Alfaro en cuanto al diseño del puente, señala que aparentemente ya
21 contrataron a un profesional para que lo realice.

22 Sr. José Fernando Méndez comenta que los vecinos le manifestaron que con la
23 lluvia se está lavando el lastre que habían colocado.

24 Sr. Oscar Campos señala que dicha situación, ya fue subsanada por los
25 desarrolladores mediante un toba que se refiere a una mezcla de lastre con
26 cemento. Añade que finalmente tienen que presentar pruebas de compactación
27 del asfalto y concreto.

28 Sr. José Fernando Méndez consulta si las viviendas de dicho condominio, ya están
29 siendo habitadas.

30 Sr. Santiago Baizán indica que aún faltan muchas obras internas y la conexión de
31 los servicios públicos, por lo que las viviendas no pueden estar habitadas.

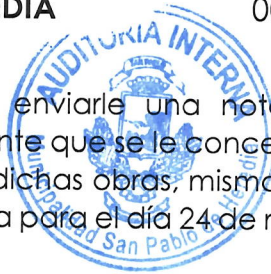
32 Sr. Allan Alfaro menciona que al ser un condominio construido, la normativa permite
33 que las viviendas se vendan sin contar con la autorización de recepción de obras
34 públicas. Se compromete enviarle una nota al profesional responsable, donde se
35 le indique que debe presentar el diseño del puente y concluir las obras públicas
36 pendientes.

37 **Condominio Monterrey**

- 38 ⬇ Construcción de aceras (ya las están construyendo)
- 39 ⬇ Pendiente los remates de la Escuela y esquina intercepción de la calle hacia
40 Santo Domingo.

41 Sr. José Fernando Méndez indica que la construcción de las aceras, las dejaron
42 inconclusas.

43 Sr. Santiago Baizán menciona que las obras se atrasaron un poco debido a que
44 hay un vecino que se oponen a que le construyan la acera frente a su propiedad.



1 Sr. Allan Alfaro y Oscar Campos se comprometen a enviarle una nota de
2 advertencia al desarrollador, donde se le indique claramente que se le concederá
3 un lapso máximo de 8 días hábiles para la conclusión de dichas obras, misma que
4 será conocida por esta Comisión en la reunión programada para el día 24 de mayo
5 del presente año.

6 Sr. Santiago Baizán señala que en caso que el desarrollador no acate la orden, se
7 puede proceder con la clausura del desarrollo del proyecto.

8 **Condominio Los Volcanes**

- 9 ✚ Colocación de máquinas al aire libre
- 10 ✚ Disposición final del desfogue pluvial
- 11 ✚ Obras al medio derecho de vía frente al condominio (carpeta, base y sub
- 12 base)
- 13 ✚ Construcción de aceras en el sector del puente

14 Sr. José Fernando Méndez señala que dentro de los pendientes, se debe agregar
15 los materiales de los camerinos.

16 Sr. Luis Mastroeni expresa que se había acordado que la Promotora Social, iniciará
17 el proceso de sensibilización con los vecinos del sector para recuperar el derecho
18 de vía invadido por algunas viviendas, esto con el fin que se le pueda dar
19 continuidad a las aceras.

20 Sr. Oscar Campos indica que se compromete a iniciar dicho proceso en el menor
21 tiempo posible.

22 Sr. José Fernando Méndez comenta que al 31 de mayo del presente año, la
23 Promotora Social debe tener el informe respectivo de los resultados de la
24 socialización para exponerlo ante esta Comisión.

25 Sr. Allan Alfaro menciona que se debe aclarar con el desarrollador si la empresa
26 está enfrentando algún problema financiero, ya que ha transcurrido bastante
27 tiempo y no se observa avance.

28 Sr. Santiago Baizán señala que el estudio topográfico ya se realizó, lo cual es un
29 insumo importante para ejecutar el proceso de sensibilización. Añade que
30 aproximadamente son 7 viviendas que están invadiendo.

31 Sr. Luis Mastroeni comenta que en caso que los vecinos no puedan ejecutar las
32 obras respectivas, se les tendrá que dar colaboración, ya que se debe tomar en
33 cuenta que son personas de escasos recursos.

34 Sr. José Fernando Méndez solicita que acompañado del informe de la Promotora
35 Social, se exponga dicho estudio topográfico. Considera que cuando se realicen
36 las visitas, se debe levantar una carta de compromiso de las personas que están
37 de acuerdo en ajustar sus viviendas a las medidas correspondientes.

38 Sr. Santiago Baizán expresa que dicho proyecto dono un terreno para la
39 habilitación del gimnasio o cancha multiuso de la comunidad de Rincón de
40 Ricardo y una franja para ampliación del puente sobre el Río Bermúdez, lo cual se
41 debe revisar si ya fueron inscritos a nombre de la Municipalidad.

42 Sr. José Fernando Méndez solicita que se revise quien es el dueño registral, ya que
43 la Asociación está gestionando una paja de agua para los camerinos.

44 **Tema cuarto:** Solicitud de licencia constructiva para el Condominio Rincón de Brisas
45 localizado en el sector de Rincón de Ricardo

46 Sr. Allan Alfaro procede a dar lectura al informe técnico que versa:



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

MSPH-DDU-IP-NI-025-2017

San Pablo de Heredia, miércoles 03 de mayo de 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.

Solicitud de licencia constructiva para el proyecto denominado "Condominio Horizontal Residencial Rincón de las Brisas", el cual consta de 92 unidades habitacionales, localizado en propiedad con plano catastrado H-1557848-2012 y Folio Real 235793-000, Distrito Rincón de Sabanilla.

Considerando:

1. Nota y/o formulario de solicitud de Permiso de Construcción por parte del Representante Legal de la sociedad Rincón de las Brisas, cedula jurídica 3-101-713330, señor Eduardo Feoli Aubert cedula de identidad 1-0632-0205
2. Acuerdo # CM-84-16 del 04 de marzo del 2016, por medio del cual el Concejo Municipal aprueba el desfogue pluvial para el proyecto denominado "Brisas del Rincón"
3. Que dicho desfogue pluvial cuenta con su respectivo tanque de retardo de aguas pluviales a fin de controlar el impacto del caudal hacia el Río Bermúdez.
4. 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.



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

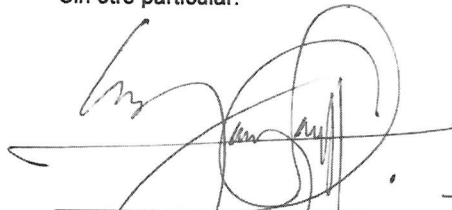
5. Que dicho proyecto ha sido aprobado por todas las Instituciones involucradas en la revisión de estos proyectos a saber: INVU, MS, AYA, CFIA, Bomberos. Lo anterior según planos de APC-754322
6. Que dicho proyecto cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales, aprobado tanto por MS y AYA, así como el visto bueno por parte del MS para el vertido del efluente de la misma.
7. 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.
8. 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.
9. Que dicho proyecto cuenta con la Viabilidad Ambiental de SETENA.
10. 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.
11. Que como carga urbanística, el desarrollador debe implementar las obras que serán definidas por la Comisión de Obras y/o esta Municipalidad.
12. 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.
13. Que este Departamento de Desarrollo Urbano, Sección de Infraestructura Privada y Sección de Infraestructura Pública, salvo mejor criterio no 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.

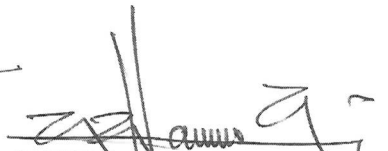


MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

14. 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 Hidalgo
Director Operativo


Arq. Allan Alfaro Arias
Sección de Infraestructura Privada


Ing. Oscar Campos Garita
Sección de Infraestructura Pública
C.C. Archivo

- 1
- 2 Sr. Allan Alfaro indica que abra un retiro de 7 metros sobre la ruta cantonal para la
- 3 construcción de aceras, lo anterior de acuerdo a la Ley de Caminos, Ley de
- 4 Planificación Urbana y el Reglamento para el Control de Fraccionamientos.
- 5 Sr. Santiago Baizán indica que la propiedad ya está alineada con el ancho de acera
- 6 y la tubería de infraestructura pluvial. Añade que como parte de la carga urbana
- 7 se había analizado solicitar una estación del tren donde finaliza Calle Cubillo pero
- 8 se requiere que el Incofer, brinde las dimensiones correspondientes.
- 9 Sr. José Fernando Méndez comenta que el desarrollador deberá dejar una garantía
- 10 real por un monto de ₡40.000.000.
- 11 Sr. Oscar Campos expresa que las obras por concepto de carga urbana deben
- 12 establecerse de acuerdo a la proporcionalidad y la razonabilidad. Considera que
- 13 se debe realizar las estimaciones de dicha estación para analizar si es procedente



- 1 solicitar mejoras en vía pública o una mejora en el desfogue pluvial existente de
- 2 Rincón de Ricardo.
- 3 Sr. José Fernando Méndez considera que también se debe solicitar una cámara de
- 4 seguridad para salvaguardar la integridad física de los ciudadanos, misma que
- 5 debe ser monitoreada por la ESPH S.A.
- 6 Sr. Santiago Baizán en tema aparte considera que los desfogues pluviales, se debe
- 7 reglamentar, donde se indique claramente las solicitudes que se pueden otorgar
- 8 administrativamente y las que requieren de acuerdo municipal.
- 9 Sr. José Fernando Méndez indica que deben presentar una propuesta ante el
- 10 Concejo Municipal.
- 11 **Tema quinto:** Solicitud de devolución de garantía sobre fincas del Condominio
- 12 Alexa.
- 13 Sr. Allan Alfaro procede a dar lectura al informe técnico que versa:



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

MSPH-DDU-IP-NI-026-2017

San Pablo de Heredia, miércoles 04 de mayo de 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



05-05-17
10:15am.

Estimados miembros comisión de obras.

A solicitud de esta honorable Comisión de Obras, aportamos a continuación el informe relacionado con la solicitud del desarrollador del Condominio Alexa, de liberar los dos lotes que cubren la garantía por la construcción de los muros colindantes de dicho proyecto.

Sobre esta solicitud esta Unidad informa lo siguiente:

Se ha realizado inspección al sitio y se ha confirmado que el desarrollador ha cumplido a satisfacción con lo siguiente:

1. Sustitución del muro de gaviones tanto en colindancia norte como en colindancia oeste.
2. Construcción de Muros de retención en colindancia este, oeste norte y sur.
3. En colindancia este con la Clínica o EBAIS, se aporta nota por parte del profesional responsable del proyecto, indicando que la diferencia de niveles entre el cimiento de la clínica y la futura vivienda es menor a 25cm; por lo que no requiere muro de retención, por lo que dicho detalle se consignará en planos constructivos al momento de tramitar permiso de construcción de dicha vivienda. (se adjunta copia de nota supracitada)

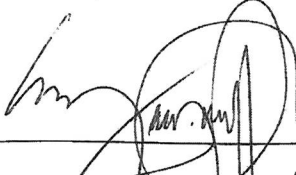


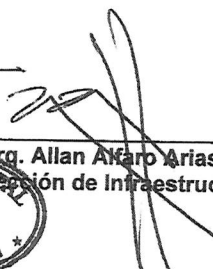
MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

No omitimos informar además que dicha infraestructura queda cubierta, en cuanto a la responsabilidad civil del profesional y propietario, por un periodo de 5 años, tal y como lo establece el artículo 1185 del Código Civil.

Por lo expuesto esta sección no encuentra, salvo mejor criterio, ninguna objeción en proceder con la liberación de los lotes, según fincas filiales FR-0128381-F-001 y FR-0128386-F-001, toda vez que el desarrollador ha cumplido con lo dispuesto en el acuerdo del Concejo Municipal CM-519-16 del 16 noviembre del 2016

Sin otro particular.


Arq. Santiago Baizan Hidalgo
Director Operativo


Arq. Allan Alfaro Arias
Sección de Infraestructura Privada



C.c. Archivo

1

2

3 Sr. Oscar Campos señala que al existir dichos niveles, se debe tener cuidado, ya
4 que podría generar afectaciones a futuro.

5 Sr. José Fernando Méndez considera que se puede liberar un lote y que el otro
6 quede en garantía por la construcción de dicho muro.

7 Sr. Allan Alfaro comenta que para mejor proceder, se le debe solicitar al
8 desarrollador que presente el detalle constructivo aprobado por el CFIA y firmado
9 por el profesional responsable.

10 Sr. José Fernando Méndez indica que la Sección de Infraestructura Privada es quien
11 debe notificar al desarrollador.

1 AL SER LAS DIECINUEVE HORAS CON VEINTICUATRO MINUTOS DEL DÍA DIECISIETE DE
2 MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SE DA POR FINALIZADA LA REUNIÓN DE
3 COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO SEIS DIECISIETE.

4

5

6 Sr. Fernando Méndez Vindas Sr. María José Esquivel Bogantes
7 Coord. Comisión de Obras Públicas Asistente Secretaría Concejo Municipal
8

