

1

ACTA COMISIÓN DE OBRAS No. 09-16

2 ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS NÚMERO CERO NUEVE DIECISEIS,
3 CELEBRADA EL DÍA VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, DANDO INICIO AL
4 SER LAS DIECISEIS HORAS CON TREINTA Y OCHO MINUTOS CONTANDO CON LA
5 PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES MIEMBROS:

6

Quien preside:

8

9 Sr. José Fernando Méndez, Regidor Municipal

10

Miembros de la Comisión:

12

13 Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Municipal

14 Sra. Betty Castillo Ortiz, Regidora Municipal

15

Asesores:

17

18 Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo

19 Sr. Allan Alfaro Arias, Arquitecto Municipal

20 Sr. Miguel Cortés Sánchez, Coordinador de Catastro

21 Sr. Oscar Campos Garita, Coordinador de la UTGV

22 Sr. Luis Mastroeni, Asesor

23

Ausentes:

25

26 Sr. Mauricio González González, Asesor

27 Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora

28 Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor

29

30

AGENDA

31 1. Ratificación del acta N° 08-16 de la reunión de Comisión de Obras Públicas
32 celebrada el día 13 de julio de 2016.

33 2. Retomar la solicitud de permiso de construcción para 20 viviendas del
34 Condominio Rincón del Valle, el cual se ubica detrás de Heredia 2000 en el
35 Distrito de Rincón de Sabanilla.

36 3. Retomar solicitud de desfogue pluvial para el proyecto Condominio
37 Residencial Las Abejas, en propiedad con plano catastrado H-1183657-2007
38 y H-1798712-2015, terreno de Inmuebles y Residencias Santa Cecilia de
39 Pacotti S. A, cédula jurídica 3-101-296146.

40 **Tema primero:** Ratificación del acta N° 08-16 de la reunión de Comisión de Obras
41 Públicas celebrada el día 13 de julio de 2016.

42 La Sra. Betty Castillo Ortiz y los señores Julio Benavides Espinoza, José Fernando
43 Méndez proceden a ratificar el acta mencionada.

44 **Tema segundo:** Retomar la solicitud de permiso de construcción para 20 viviendas
45 del Condominio Rincón del Valle, el cual se ubica detrás de Heredia 2000 en el
46 Distrito de Rincón de Sabanilla.

47 Sr. Santiago Baizán indica que en la última reunión donde se analizó este tema
48 surgieron algunas dudas sobre los antecedentes del proyecto, por lo que está
49 dispuesto a evacuarlas. Aprovecha para comentar que la semana pasada el
50 desarrollador cerró con malla ciclón el predio que le pertenece a la Municipalidad,
51 además se comprometió a solucionar los problemas que presentan las viviendas
52 del fraccionamiento. Añade que el desarrollador en obras públicas ha invertido

- 1 aproximadamente \$600.000.000. Menciona que el proyecto que se está
2 desarrollando en el sector consta de tres etapas, llámese, fraccionamiento frente
3 a calle pública, Urbanización Calle Este y Condominio Rincón del Valle, todos estos
4 son habitacionales.
- 5 Sr. José Fernando Méndez consulta cuantos parques posee el proyecto, a lo que el
6 Sr. Santiago Baizán responde que solamente uno, el cual corresponde al 10% de
7 área pública.
- 8 Sr. Julio Benavides considera que el permiso constructivo se podría condicionar a
9 que el desarrollador en determinado plazo subsane los problemas pluviales que
10 presentan las viviendas del fraccionamiento, además de la instalación de los juegos
11 infantiles y las máquinas de ejercicio al aire libre.
- 12 Sr. Santiago Baizán expresa que para la recepción total es fundamental que el
13 desarrollador haya cumplido a cabalidad con los acondicionamientos
14 mencionados por el Sr. Julio Benavides.
- 15 Sr. José Fernando Méndez menciona que el tema de las tuberías le parece
16 razonable que se vayan realizando conforme al proceso de construcción, sin
17 embargo el tema pluvial considera necesario que se subsane en el menor tiempo
18 posible. En relación a las máquinas de ejercicio y los juegos infantiles señala que se
19 le debe dar dos meses calendario para su colocación.
- 20 Sr. Betty Castillo expresa que también se le debe indicar al desarrollador que las
21 aceras se deben construir de acuerdo a la Ley 7600.
- 22 Sr. Santiago Baizán aclara que el proyecto cuenta con sus respectivas aceras.
- 23 Sr. Allan Alfaro en relación al problema de desagües en los patios señala que en el
24 informe técnico emitido por el Departamento de Ingeniería se le puntualizó al
25 desarrollador que dichas aguas deben ser canalizadas hacia el caño.
- 26 Sr. José Fernando Méndez propone que se le recomiende al Concejo Municipal lo
27 siguiente:
- 28 Aprobar licencia constructiva para la construcción de 20 viviendas en el proyecto
29 denominado Condominio Horizontal Rincón del Valle, en la propiedad con folio real
30 N° 2330045-000 y plano catastrado H-1568408-2012 ubicado en la Zona Mixta
31 Residencial- Comercial del Cantón, específicamente al costado sur del Centro
32 Comercial Heredia 2000. Esta solicitud es planteada por el Lic. Bernal Rojas Chaves
33 en su calidad de representante legal de Edificaciones Coloniales Rocha, empresa
34 edificadora del proyecto, lo anterior condicionado que en máximo dos meses se
35 encuentre cerrado con malla ciclón el sector del parque infantil y la colocación
36 del circuito de máquinas al aire libre. Además que en un plazo perentorio se
37 subsane las problemáticas pluviales que se presentan en las 8 viviendas del
38 fraccionamiento frente a calle pública.
- 39 ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz y los señores Julio Benavides Espinoza, José
40 Fernando Méndez Vindas, están de acuerdo.
- 41 Sr. Santiago Baizán aclara que las restantes 140 viviendas se pueden desarrollar
42 hasta que tengan recibidas las obras por parte de este municipio, esto siempre y
43 cuando cumpla con lo establecido en la Gaceta N° 200 del día 17 de octubre de
44 2003, donde se establecen todos los requisitos documentales, técnicos y procesales
45 que deben darse.
- 46 Sr. José Fernando Méndez en tema aparte comenta que sería importante eliminar
47 las cadenas que se encuentran por el sector de la bodega, ya que interrumpen el
48 paso peatonal al Centro Comercial Heredia 2000.

1 Sr. Santiago Baizán menciona que dicho comentario se lo hará saber a los dueños
2 del comercial apenas tenga la oportunidad.

3 Sr. José Fernando Méndez indica que los vecinos también le mencionaron que en
4 la parte de adelante y atrás hay dos accesos para que ingresen a la construcción
5 y los mismos consultaban si era posible mantener solamente el de adelante para
6 que ingresen los camiones y no molesten a los vecinos en la parte de la calle
7 pública.

8 Sr. Santiago Baizán reitera que el proyecto consta de tres etapas y la segunda que
9 es la urbanización apenas se encuentra tramitando los permisos respectivos.

10 Sr. José Fernando Méndez solicita que se le indique al desarrollador que utilice
11 únicamente el acceso del frente para no causarles más molestias a los vecinos.

12 **Tema tercero:** Retomar solicitud de desfogue pluvial para el proyecto Condominio
13 Residencial Las Abejas, en propiedad con plano catastrado H-1183657-2007 y H-
14 1798712-2015, terreno de Inmuebles y Residencias Santa Cecilia de Pacotti S. A,
15 cédula jurídica 3-101-296146.

16 Sr. Allan Alfaro menciona que este proyecto se ubica al frente del Servicentro San
17 Pablo. Expresa que en ocasiones anteriores esta Comisión ha realizado
18 inspecciones de campo en las que se ha detectado algunas inconsistencias.
19 Procede a dar lectura al informe técnico emitido por el Departamento de
20 Ingeniería, el cual versa:

21

22

23

13 de Julio de 2016

24

Criterio Técnico Departamento de Ingeniería Municipal

25 **Proyecto:** Solicitud de desfogue Pluvial Condominio Las Abejas en propiedades con
26 plano catastrado H-1183657-2007 y H-1798712-2015

Considerandos:

28 1. Que mediante acuerdo N°246-16 el Concejo Municipal remite a Comisión de obras,
29 la solicitud de desfogue pluvial del futuro Proyecto Condominio San Pablo Las
30 Abejas, en propiedad con planos catastrados H-1183657-2007 y H-1798712-2015.

31 2. Que una solicitud anterior de desfogue Pluvial en las mismas propiedades, fue
32 rechazada, mediante acuerdo CM-362-15, por presentar inconsistencias e
33 incumplimiento de Requisitos.

34 3. Que se presenta nota GP-0035-2016, por parte del Ingeniero Johnny Núñez
35 Sancho, mediante la cual solicita nuevamente autorización de desfogue pluvial para
36 el futuro proyecto de Condominio Residencial Las Abejas en las mismas
37 propiedades de la gestión anterior.

38 4. Que esta nueva solicitud no se complementa con el documento de autorización por
39 parte del Propietario Registral de estas fincas, la cual debe aportarse autenticada
40 por notario Público.

41 5. Que no aporta plano catastrado con visado Municipal de ambas fincas.

42 Así mismo tampoco aporta el estudio registral de ambas fincas a fin de determinar
43 el propietario registral de los predios. De ser una sociedad anónima debe aportar la
44 personería jurídica de la misma.

- 1 6. Que al folio N°3 del estudio Hidrológico presentado, correspondiente al documento
2 de responsabilidades profesionales, carece de la firma del Profesional Responsable.

3 **Sobre el Estudio Hidrológico:**

- 4 7. El estudio Hidrológico no aparece firmado por el profesional responsable acreditado
5 por el propietario.
- 6 8. En la página 5, apartado 3 resumen. Indica que las propiedades poseen dos
7 servidumbres Pluviales una al Nor-Oeste y la otra al Sur-oeste lo cual es inexacto;
8 debido a que el gestionante de este Desfogue Pluvial debe solicitar autorización por
9 parte de todos los propietarios de terreno localizados aguas abajo en ambos
10 sectores, para desfogar las aguas pluviales hacia sus terrenos en los que se ubican
11 las tuberías instaladas.
- 12 9. En el sector Noroeste, si bien existe un canal pluvial el cual no está calificado por el
13 MINAE como de dominio Público, debe solicitar autorización a todos los propietarios
14 de terrenos localizados aguas abajo para depositar las aguas pluviales provenientes
15 del futuro proyecto.
- 16 10. En el Sector Suroeste, se encuentra instalada una tubería de 40 cm de diámetro en
17 propiedad colindante al oeste o aguas abajo, la cual no colinda desde el inicio del
18 recorrido con el límite o lindero de la propiedad del futuro proyecto, es decir existe
19 un tramo del terreno entre el lindero Suroeste y el inicio de esta tubería instalada.
20 Por lo anterior debe solicitar autorización al fundo localizado aguas abajo a fin de
21 acceder a esta propiedad privada, mediante la constitución de una servidumbre de
22 aguas pluviales.
- 23 En todo caso esta tubería en propiedad privada, fue instalada para transportar el
24 caudal pluvial de únicamente los Proyectos Don Eloy I y II Etapa y la cual se
25 encuentra colapsada.

26 **Sobre la Propuesta Gráfica presentada:**

- 27 11. Las dos láminas presentadas de la propuesta gráfica, carecen de toda la información
28 técnica-constructiva.
- 29 12. No se presentan detalles constructivos de los tanques de retardo, tuberías,
30 tragantes, pozos de registro, cabezales, detalles y demás información técnica
31 necesaria que permita al área técnica de este Municipio realizar un análisis técnico
32 integral y adecuado de la propuesta.
- 33 13. Debe indicar gráficamente en la propuesta tanto en el sector noroeste como
34 suroeste; todo el recorrido del desfogue pluvial, desde el inicio del desfogue hasta
35 el cuerpo receptor o cauce natural de dominio público.

36
37 **Sobre la ley de aguas y servidumbres pluviales:**

- 38 14. Sobre la propuesta de desfogue pluvial basada en la Ley General Aguas y su
39 consideración de servidumbre existentes de hecho es fundamental indicarles que.
40 No se trata, entonces, como indica su solicitud de que estemos, en presencia de
41 una servidumbre natural en los términos regulados en la Ley de Aguas, pues este
42 supuesto normativo se refiere a los casos en que no existe intervención humana.

1 El caso en concreto se trata de una servidumbre de aguas pluviales, entubadas en
 2 propiedad privada, si bien es cierto que esta servidumbre es de carácter público, la
 3 misma se encuentra en terrenos privados por lo cual debe el solicitante gestionar un
 4 acceso o servidumbre con los propietarios de dichos terrenos tal como se establece
 5 el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Art.
 6 III.3.10 y III.3.14.

7 Por lo tanto en su propuesta de desfogue del sector noroeste debe constituir
 8 servidumbres de aguas pluviales con todos los fundos localizados aguas abajo
 9 hasta el cuerpo receptor de dominio público.

10 En relación con su propuesta de desfogue pluvial en el sector suroeste deberá el
 11 desarrollador realizar servidumbres pluviales con los fundos privados aguas abajo
 12 hasta el cuerpo receptor de dominio público, así como establecer la condición
 13 mecánica, hidráulica en el Banco Popular, Ruta nacional # 5 y Plaza Bratzi
 14 propuesta que es omisa en este sector.
 15

16 **Sobre el acuerdo del Concejo Municipal de la Municipalidad de Heredia N° SC.610-** 17 **2016**

18 15. Dicho acuerdo debe aclarar o indicar el nombre de los cuerpos receptores o cauces
 19 de dominio público hacia los cuales se dirigirán los caudales que produce el nuevo
 20 Proyecto.

21 16. Existe confusión en el acuerdo Municipal en razón de que indica en la etapa de
 22 conclusiones que “estos detalles técnicos deberán ser incorporados en los planos
 23 constructivos cuando se gestione el respectivo permiso de construcción ante la
 24 Municipalidad de Heredia”, siendo que dicho permiso de construcción debe ser
 25 tramitado ante la Municipalidad de San Pablo de Heredia. Adicionalmente se aporta
 26 una frase inconclusa que textualmente indica;

27 “Además una vez iniciado el proceso constructivo del Sistema de Retención, el
 28 propietario deberá coordinar..... frase que no se concluye.

29 Se debe solicitar aclaración al Concejo Municipal de la Municipalidad de Heredia las
 30 inconsistencias mencionadas en el acuerdo citado.

31 19. Informe técnico ----- del Departamento de Unidad Técnica de gestión Vial, por
 32 parte del Ing. Oscar Campos Garita , mediante el cual hace referencia a los aspectos
 33 técnicos como caudales, dimensiones de los dispositivos de retención, diámetros de tubería
 34 propuestas y demás elementos constructivos que conforman la propuesta presentada

35 **Por tanto:**

36 Esta comisión de obra recomienda al honorable Concejo Municipal rechazar la solicitud de
 37 desfogue Pluvial para el proyecto Condominio Las Abejas en propiedades con plano
 38 catastrado H-1183657-2007 y H-1798712-2015, toda vez que se han detectados ciertas
 39 inconsistencias.

40 Sr. Santiago Baizán en relación considerando N° 14 aclara que la Ley General de
 41 Aguas establece que todo predio inferior debe recibir las aguas del predio superior
 42 de forma natural, desde el momento que haya intervención humana o se modifica
 43 los predios para desarrollar una vivienda o un proyecto urbanístico el predio inferior
 44 no está obligado recibir las aguas del predio superior.

45 Sr. Allan Alfaro indica que el criterio de la Municipalidad de Heredia no es claro, por
 46 lo que se le deberá solicitar al desarrollador que solicite la aclaración
 47 correspondiente. Añade que no comprende como un municipio va a autorizar las
 48 aguas pluviales provenientes de un proyecto que se encuentra localizado es aguas
 49 arriba, ya que es un tema que se debe manejar con cuidado. Menciona que para
 50 pronunciarse ante el Concejo Municipal es fundamental el criterio de la Unidad
 51 Técnica de Gestión Vial.

1 Sr. Oscar Campos expresa que en la inspección de campo se detectaron varias
2 inconsistencias del proyecto, primero el desarrollador quiere conectarse a la
3 tubería de la alameda N° 8 de la Urbanización Don Eloy, misma que se encuentra
4 colapsada. Añade que lo más viable es que presenten una nueva propuesta con
5 las tuberías respectivas y con su memoria de cálculo. Menciona que al
6 desarrollador se le había solicitado un estudio topográfico de toda la tubería,
7 mismo que no ha sido aportado.

8 Sr. Santiago Baizán comenta que en el informe técnico que debe emitir el Sr. Oscar
9 Campos se debe establecer si los tiempos y las lagunas de retardos están de
10 acuerdo a la normativa.

11 Sr. Oscar Campos indica que realizará el cálculo respectivo para presentarlo ante
12 esta Comisión.

13 Sr. Miguel Cortés señala que el desarrollador deberá considerar el estudio de
14 impacto vial realizado por los desarrolladores del Condominio Altamira, ya que este
15 proponía algunas continuidades viales entre Calle Cordero y la Ruta Nacional N°
16 05 para mejorar el flujo vehicular en la zona. Del estudio técnico vial elaborado se
17 desprende que en las propiedades donde se pretende desarrollar este proyecto es
18 necesario darle continuidad a la vía pública de la Urbanización Rincón de Flores
19 hasta la Ruta Nacional N° 05.

20 Sr. Santiago Baizán considera viable realizar la consulta legal si es procedente
21 establecer la construcción de una calle pública en el sector.

22 Sr. Luis Mastroeni menciona que primeramente esta Comisión debe pronunciarse
23 ante la solicitud de desfogue, los demás aspectos se deberán analizar en la etapa
24 constructiva.

25 Sr. José Fernando Méndez indica que esta Comisión debe ser transparente con los
26 desarrolladores.

27 Sr. Allan Alfaro señala que se deben realizar las advertencias que correspondan.

28 Sr. Oscar Campos expresa que este es el momento que el desarrollador debe
29 conocer las consideraciones de esta Comisión, ya que variaría el diseño de sitio, las
30 áreas, tuberías, etc.

31 Sr. Santiago Baizán comparte el sentir del Sr. Luis Mastroeni, ya que esta Comisión
32 se debe pronunciar únicamente sobre el desfogue pluvial, no obstante se le puede
33 informar de las pretensiones de la Municipalidad de obtener una vía pública
34 fundamentada en el estudio de impacto vial realizado por los desarrolladores del
35 Condominio Altamira. Añade que le gustaría tener el criterio del Departamento
36 Legal si es procedente apegarse a un estudio que no ha sido aprobado por el
37 Concejo Municipal ni por el Departamento de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

38 Sr. Miguel Cortés menciona que dicho estudio arroja algunas recomendaciones y
39 en su punto N° 4 es muy claro en indicar que se requieren medidas de mitigaciones.

40 Sr. José Fernando Méndez indica que antes de pronunciarse sobre la solicitud de
41 desfogue pluvial, se debe realizar la consulta legal correspondiente.

42 ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz y los señores Julio Benavides Espinoza, José
43 Fernando Méndez Vindas, están de acuerdo.

44 AL SER LAS DIECIOCHO HORAS DEL DÍA VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS,
45 SE DA POR FINALIZADA LA REUNIÓN DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO
46 CERO NUEVE DIECISEIS.

47

1 Sr. Fernando Méndez Vindas Sra. María José Esquivel Bogantes
2 Coord. Comisión de Obras Públicas Asistente Secretaría Concejo Municipal
3 _____última línea_____