

ACTA COMISIÓN DE OBRAS No. 15-16

ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS NÚMERO QUINCE DIECISEIS, CELEBRADA EL DÍA CINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON VEINTINUEVE 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. Luis Mastroeni Villalobos, Asesor

Sr. Miguel Cortés Sánchez, Coordinador de Catastro

Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo

Sr. Allan Alfaro Arias, Arquitecto Municipal

Ausentes:

Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor

Sr. Mauricio González González, Asesor

Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora

Sr. Oscar Campos Garita, Coordinador de la UTGV

AGENDA

1. Ratificación de las actas N° 13-16 y 14-16 de las reuniones celebradas los días 06 de setiembre y 14 de setiembre de 2016.
2. Cambio de desfogue y solicitud de licencia constructiva para el Condominio denominado "Vistas de San Pablo" (Calle Real-Montealegre).
3. Retomar el tema de las aceras del Condominio Monterrey (Rincón de Ricardo).
4. Garantías hipotecarias del Condominio Alexa.
5. Modificación N° 01 al proyecto Condominio Residencial Altamira.
6. Retomar solicitud de desfogue pluvial del Condominio Bonaire (teniendo criterios: INVU, AYA y Asesoría Legal).
7. Recepción de calle pública de acceso a Condominio Las Flores.
8. Oficio DOC-IN-ING-075-2016, suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias, Arquitecto Municipal, Arq. Santiago Baizán, Director Operativo, Ing. Jorge Duarte, Departamento de Catastro y por el Insp. Osvaldo Fonseca, Unidad de

1 Fiscalización de Obra Privada, sobre inspección al proyecto de
2 fraccionamiento a Calle Pública Rincón del Valle y Condominio Valle Solar.
3 9. Retomar el tema de la cuantificación de obras pendientes por parte de los
4 desarrolladores.

5 **Tema primero:** Ratificación de las actas N° 13-16 y 14-16 de las reuniones
6 celebradas los días 06 de setiembre y 14 de setiembre de 2016.

7 La Sra. Betty Castillo Ortiz y los señores Julio Benavides Espinoza y José Fernando
8 Méndez Vindas proceden a ratificar el acta mencionada.

9 **Tema segundo:** Cambio de desfogue y solicitud de licencia constructiva para el
10 Condominio denominado "Vistas de San Pablo" (Calle Real-Montealegre).

11 Sr. Santiago Baizán aclara que no es un cambio de desfogue pluvial, si no es que
12 los desarrolladores estaban proponiendo utilizar un dispositivo que se le denomina
13 "el topo" para instalar la tubería respectiva, sin embargo analizando el tema se
14 determina que dicha maquinaria no puede ser utilizada, ya que la misma es para
15 instalar tubería de 60 cm y la que se le solicitó a este proyecto es de 80cm, 90 cm y
16 100 cm y por ende las condiciones del acuerdo municipal CM 104-15 no se pueden
17 variar.

18 Se procede a dar lectura al acuerdo citado, para una mejor comprensión:

19 **CM-104-15**

20 *07 de abril de 2015*

21 Señor

22 Ing. Ramón Ramírez Cañas

23 Representante Legal, Empresa DEHC S.A.

24 Pte.

25

26

27

28

29

CONCEJO MUNICIPAL DE SAN PABLO DE HEREDIA

**SESIÓN ORDINARIA 13-15 CELEBRADA EL DÍA TREINTA DE MARZO DEL 2015 A PARTIR
DE LAS DIECIOCHO HORAS CON VEINTE MINUTOS**

30 **CONSIDERANDO**

31

32

33

34

35

36



MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA

COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Dictamen de Comisión de Obras Públicas No. DCOP-008-15

1 **Sesión de la Comisión de Obras Públicas celebrada el día martes 24 de marzo de**
2 **2015, con la asistencia de los siguientes miembros: Lic. Fernando Corrales**
3 **Barrantes, quien presidió, Arq. Allan Alfaro Arias, Arq. Santiago Baizán Hidalgo,**
4 **Ing. Oscar Campos Garita, Top. Didier García Álvarez y el Sr. José Rogelio López**
5 **(quien funge como regidor propietario en ausencia del Sr. Osvaldo Gómez**
6 **Barquero).**

7
8 **TEMA:** *Solicitud de desfogue pluvial hacia la quebrada Gertrudis utilizando infraestructura*
9 *pública de la Urbanización Rincón Verde I, para la construcción de un Condominio Vertical*
10 *Comercial Residencial ubicado en la propiedad con plano catastrado N° H-916486-2004 y*
11 *FR-58365-000, misma que se localiza frente a la Ruta Nacional N° 5 (antiguo Beneficio*
12 *Montealegre). Esta solicitud es planteada por el Ing. Ramón Ramírez Cañas, en su calidad*
13 *de Representante Legal de la Empresa DEHC S.A.*

14 **CONSIDERANDOS**

- 15
- 16 1. *Oficio DP-021-2015, recibido el día 22 de enero de 2015, suscrito por el Ing. Ramón*
17 *Ramírez Cañas, Representante Legal de la Empresa DEHC S.A, donde presenta*
18 *solicitud del desfogue pluvial.*
 - 19
20 2. *Acuerdo Municipal CM 46-15 de la Sesión Ordinaria N° 06-15 celebrada el día 09 de*
21 *febrero del 2015, donde se remite el oficio supracitado a la Comisión de Obras*
22 *Públicas para su respectivo análisis y posterior dictamen.*
 - 23
24 3. *Oficio N° DOC-IN-00012-2015 de fecha 17 de febrero del 2015, suscrito por el Arq.*
25 *Allan Alfaro Arias, Arquitecto Municipal, donde le traslada los estudios técnicos*
26 *hidrológicos al Ing. Oscar Campos Garita, Director de la Unidad Técnica de Gestión*
27 *Vial, con el objetivo que realice las observaciones correspondientes.*
 - 28
29 4. *Acta de la reunión de Comisión de Obras Públicas N° 04-15 celebrada el día 24 de*
30 *febrero del 2015, donde se analizó la propuesta y se objetaron aspectos técnicos y*
31 *legales, tales como el ancho mínimo de la servidumbre pluvial, por la cual se*
32 *canalizaran las aguas hacia la infraestructura a construir en Urbanización Rincón*
33 *Verde I, esto según el Decreto N° 25902-MIVAH-MP-MINAE, artículos N° 1,3 y 3.1.*
34 *Además se objetó la propuesta técnica por el diámetro de las tuberías y los cálculos*
35 *mecánicos en cuanto a las áreas consideradas en el estudio hidrológico.*
 - 36
37 5. *Reunión llevada a cabo el día 26 de febrero del 2015, con la asistencia de los*
38 *funcionarios municipales: Arq. Allan Alfaro Arias, Ing. Oscar Campos Garita, Arq.*
39 *Santiago Baizán Hidalgo y los desarrolladores Ing. Ramón Ramírez Cañas, Sr.*
40 *Mauricio Tristán Sánchez y el Lic. Alberto Jara Rico, donde se le indicó al*
41 *desarrollador verbalmente los aspectos técnicos y legales por los cuales no se le da*
42 *viabilidad a la propuesta presentada, así mismo se le indica que debe subsanar las*
43 *observaciones respectivas.*

1
2 6. *Estudio Hidrológico y Análisis de la Capacidad Hidráulica del Desfogue Pluvial,*
3 *presentado por el Ing. Alejandro Chacón Vargas, donde plantea la nueva propuesta*
4 *de desfogue pluvial.*

5
6 7. *Oficio N° GP-310-15 de fecha 10 de marzo del 2015, suscrito por el Ing. Ramón*
7 *Ramírez Cañas, Representante Legal de la Empresa DEHC, mediante el cual adjunta*
8 *parte de las mejoras por concepto de carga urbanística a realizar en las áreas*
9 *públicas de la Urbanización Rincón Verde I y se realiza una descripción del proceso*
10 *constructivo de las obras a ejecutar para minimizar las afectaciones a los vecinos,*
11 *sin detrimento que en la aprobación del proyecto se consideren otros aportes en*
12 *beneficio de desarrollo integral de la zona de influencia.*

13
14 8. *Acta de la Comisión de Obras Públicas N° 05-15 celebrada el día 10 de marzo del*
15 *2015, donde se conoce el documento sin número de oficio de fecha 06 de marzo*
16 *del 2015, donde los vecinos externan su aprobación y apoyo a las obras propuestas*
17 *por el desarrollador en el cual se adjunta las firmas, nombres, apellidos y número*
18 *de casas de los consignatarios.*

19
20 8.1 *Oficio N° DLMS-22-2015 de fecha 05 de marzo del 2015, suscrito por el*
21 *Lic. Luis Fernando Vargas Mora, Asesor Legal Interno, mediante el cual aclara*
22 *la naturaleza de la servidumbre pluvial para beneficiar a un proyecto de*
23 *naturaleza privada (Condominio), el cual cede acceso a las instituciones*
24 *públicas que tienen injerencia sobre la misma, pero mantiene un carácter de*
25 *índole privada, ya que su mantenimiento corresponderá al condominio y no*
26 *a la Municipalidad de San Pablo de Heredia.*

27
28 8.2 *Se analizaron los siguientes aspectos técnicos, mismos que se desglosan a*
29 *continuación:*

- 30
31 • *Estudio hidrológico y memoria de cálculo por parte de la Empresa*
32 *Ingenieros Consultores DEHC.*
33 • *Propuesta del desfogue pluvial incluyendo las medidas de mitigación y*
34 *tanques de retardo correspondientes.*
35 • *Propuesta de diseño mecánico por parte del Ingeniero IC-9882, Alejandro*
36 *Chacón Vargas, incluyendo una tubería mínima de 80 cm de diámetro, tal*
37 *y como lo establece las normas de la Municipalidad de San Pablo de*
38 *Heredia.*
39 • *Se grafica e incluye una tubería independiente a la existente, la cual*
40 *incluye futuros caudales de las áreas tributarias del terreno en el entorno*
41 *futuro al proyecto, además de cualquier eventualidad o rebalse en la*
42 *tubería instalada o existente.*
43 • *Se incluyen además los elementos estructurales y constructivos*
44 *requeridos:*
45 ✓ *Tubería de 80cm de diámetro*
46 ✓ *Pozos de registro*

1 ✓ *Tragantes necesarios*

2 ✓ *Cabezales de salida*

- 3
- 4 • *Como parte de los insumos técnicos también aportan el documento*
5 *elaborado por la empresa DEHC, donde se describe la metodología a utilizar*
6 *en el proceso constructivo de la instalación de la tubería, de forma tal que*
7 *se minimicen las afectaciones a los vecinos.*

8

9 *9. Acta de la Comisión de Obras Públicas N° 06-15 celebrada el día 17 de marzo del*
10 *2015, donde los desarrolladores realizaron una presentación ante la Comisión de*
11 *Obras Públicas y ante la Junta Directiva de vecinos de la Urbanización Rincón Verde*
12 *I, acerca del proyecto que se desarrollará en el antiguo Beneficio Montealegre.*

13

14 *10. Oficio N° DOC-ING-0026-2015 de fecha 10 de marzo de 2015, suscrito por el Arq.*
15 *Allan Alfaro Arias, Arquitecto Municipal, mediante el cual indica que no encuentra*
16 *ninguna objeción para la aprobación del desfogue pluvial solicitado, ya que el*
17 *desarrollador ha cumplido a cabalidad con los requisitos documentales Técnicos -*
18 *Constructivos, para este tipo de proyecto. Además el desarrollador deberá incluir*
19 *todos los elementos estructurales necesarios en las colindancias tales como muros,*
20 *gaviones, muro de tierra y/o cualquier otro elemento complementario que confine*
21 *las molestias y dé seguridad a las propiedades colindantes.*

22

23 *11. Oficio N° OGVM-009-2015 de fecha 17 de marzo de 2015, suscrito por el Ing. Oscar*
24 *Campos Garita, Coordinador de la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal, donde*
25 *remite el análisis del estudio hidrológico que abarca las áreas del sitio donde se*
26 *pretende desarrollar el proyecto de Condominio Vertical Comercial Residencial en*
27 *propiedad (Antiguo Beneficio Montealegre), propiedades colindantes sin desarrollar*
28 *al norte y oeste de la Urbanización Rincón Verde I y los aspectos hidráulicos del*
29 *alcantarillado existente en la Urbanización mencionada, además de la propuesta del*
30 *nuevo alcantarillado que se pretende construir para desfogue del proyecto en*
31 *cuestión; a continuación se desglosan las siguientes consideraciones:*

- 32
- 33 ➤ *La urbanización Rincón Verde I actualmente cuenta con una red de*
34 *alcantarillado pluvial que fue diseñada para un periodo de retorno de 5 años*
35 *y que según memoria de cálculo realizada por el Ing. Alejandro Chacón*
36 *Vargas, se puede determinar que actualmente en tres tramos la tubería*
37 *trabaja al 100% de su capacidad y por lo tanto no tendría capacidad*
38 *hidráulica para el desfogue de una tormenta de diseño con periodo de retorno*
39 *de 25 años.*

- 40
- 41 ➤ *El proyecto contará con una laguna de retención de 216 m³ para la mitigación*
42 *de aguas pluviales.*
- 43

- 1 ➤ *El desarrollador construirá un nuevo sistema independiente de alcantarillado*
2 *pluvial, el cual no se conectará al sistema existente de la Urbanización Rincón*
3 *Verde I.*
4
- 5 ➤ *Que el nuevo sistema tendrá capacidad para el desfogue de las aguas*
6 *pluviales tributadas desde el área del Proyecto Condominio Vertical*
7 *Comercial Residencial (Antiguo Beneficio Montealegre), los terrenos*
8 *actualmente sin desarrollar ubicados al norte y oeste de la Urbanización*
9 *Rincón Verde I y del 83% del área la Urbanización Rincón Verde I que*
10 *actualmente desfoga por la tubería existente. Para este sistema se propone*
11 *una combinación de diámetros de 80 cm, 90 cm y 100 cm; como se observa*
12 *en la memoria de cálculo la nueva tubería en los diferentes tramos para la*
13 *tormenta de diseño con periodo de retorno de 25 años trabajará entre un*
14 *33 % y un 80 % de su capacidad máxima.*
15
- 16 ➤ *Que a la tubería existente quedará drenando solamente un 17% del área de*
17 *la Urbanización Rincón Verde I y que según memoria de cálculo esta trabajará*
18 *hasta un 29 % de su capacidad máxima; con lo que se logra que el sistema*
19 *actual cumpla con la normativa municipal en cuanto a capacidad hidráulica*
20 *para que transporte de forma segura los caudales generados para tormentas*
21 *de diseño con 25 años de periodo de retorno.*
22
- 23 ➤ *Que se recomienda además, hacer obras de mejora en la canalización de las*
24 *aguas de los desfogues, tanto en el actual como el que se propone construir.*
25 *Esto se refiere a mejoras en el control de erosión desde donde se ubican los*
26 *cabezales de descarga hasta el cauce de la Quebrada Gertrudis.*
27 ➤ *Que en el proceso constructivo el desarrollador deberá cumplir con la*
28 *normativa vigente en el CR-2010 con relación a las calidades del material,*
29 *compactación y otros.*
30

31 *12. Oficio MSPH-GA-136-15 de fecha 19 de marzo de 2015, suscrito por el MSc.*
32 *Bernardo Madriz Vargas, Gestor Ambiental, donde indica lo siguiente:*
33

- 34 ➤ *El desfogue con las estructuras propuestas como el tanque de retardo,*
35 *tragantes, tubería y demás obras conexas, se construirán en áreas de uso*
36 *urbano cuyos recursos naturales como la vegetación y biota asociada ya*
37 *han sido alterados o son inexistentes, por lo cual se consideran obras de*
38 *muy bajo impacto ambiental y no constituyen riesgos al ambiente.*
39
- 40 ➤ *El mejoramiento en el cabezal del desfogue o último tramo del vertido de*
41 *aguas pluviales hacia el cauce de la Quebrada Gertrudis, donde se*
42 *construirán disipadores de energía y sumado al tanque de retardo del*
43 *proyecto propuesto, contribuirán no solo a regular la velocidad sino*
44 *también la cantidad de agua de lluvia hacia el cauce natural, lo cual*
45 *representa una mejora ambiental respecto a la situación actual, ya que*

1 *evitará que en periodos de tiempo cortos se aumente significativamente*
 2 *el caudal de la Quebrada Gertrudis.*

3
 4 *13. El desarrollador deberá considerar en el diseño de su proyecto una red de*
 5 *alcantarillado sanitario en la que el efluente, producto de la planta de tratamiento*
 6 *desfogue hacia una tubería independiente a la existente en la Urbanización Rincón*
 7 *Verde I, para evitar conexiones ilícitas y la cual en su disposición final verterá el*
 8 *caudal hacia un cauce de dominio público de flujo permanente (Quebrada*
 9 *Gertrudis).*

10
 11 ***Se le recomienda al Honorable Concejo Municipal***

12 *Aprobar solicitud de desfogue pluvial hacia la quebrada Gertrudis, utilizando y mejorando*
 13 *infraestructura pública de la Urbanización Rincón Verde I, para la construcción de un*
 14 *Condominio Vertical Comercial Residencial ubicado en la propiedad con plano catastrado N°*
 15 *H-916486-2004 y FR-58365-000, misma que se localiza frente a la Ruta Nacional N° 5*
 16 *(antiguo Beneficio Montealegre). Esta solicitud es planteada por el Ing. Ramón Ramírez*
 17 *Cañas, en su calidad de Representante Legal de la Empresa DEHC S.A. Inclúyase como parte*
 18 *de este acuerdo, todos los considerandos que le sustentan.*

19 ***Firma de los miembros de la Comisión de Obras Públicas:***

20
 21 ***Lic. Fernando Corrales Barrantes***

Sr. José Rogelio López Mora

22 ***Regidor Municipal***

Regidor Municipal

23 _____ *UL* _____

24
 25 **ESTE CONCEJO MUNICIPAL ACUERDA**

26
 27 *Aprobar solicitud de desfogue pluvial hacia la quebrada Gertrudis, utilizando y*
 28 *mejorando infraestructura pública de la Urbanización Rincón Verde I, para la*
 29 *construcción de un Condominio Vertical Comercial Residencial ubicado en la*
 30 *propiedad con plano catastrado N° H-916486-2004 y FR-58365-000, misma que se*
 31 *localiza frente a la Ruta Nacional N° 5 (antiguo Beneficio Montealegre). Esta*
 32 *solicitud es planteada por el Ing. Ramón Ramírez Cañas, en su calidad de*
 33 *Representante Legal de la Empresa DEHC S.A. Inclúyase como parte de este*
 34 *acuerdo, todos los considerandos que le sustentan.*

35 **ACUERDO UNÁNIME Y DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO N° 104-15**

36
 37 Acuerdo con el voto positivo de los regidores

- 38
 39 I. Lucila Fonseca Solórzano, Partido Liberación Nacional
 40 II. Fernando Corrales Barrantes, Partido Liberación Nacional
 41 III. Lucía Montoya Quesada, Partido Acción Ciudadana
 42 IV. José Rogelio López Mora, Partido Unidad Social Cristiana

1 V. Alejandro González Barquero, Partido Movimiento Libertario

2

3 **LINETH ARTAVIA GONZÁLEZ**
4 **SECRETARIA CONCEJO MUNICIPAL**

5

6 C/c: Archivo

7

C/c: Comisión de Obras Publicas

8

C/c: Departamento de Ingeniería Municipal

9

10

11 Sr. Santiago Baizán en relación a la solicitud de licencia constructiva señala que
12 cumple con todos los requisitos respectivos. Añade que este proyecto cuenta con
13 todas las autorizaciones de las instituciones públicas correspondientes.

14 Sr. José Fernando Méndez indica que sobre este proyecto no posee dudas, ya que
15 se ha analizado en otras ocasiones.

16 Sr. Allan Alfaro menciona que el Departamento de Ingeniería elabora una minuta
17 de calificación para este tipo de proyectos, donde efectivamente se refleja que
18 cumple con todos los requisitos que exige este municipio. Añade que todos los
19 documentos correspondientes se encuentran en el expediente administrativo, el
20 cual está a disposición de esta Comisión.

21 Sr. José Fernando Méndez expresa que mediante el dictamen respectivo le
22 recomendará al Concejo Municipal aprobar la licencia constructiva para el
23 proyecto en mención.

24 ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz como los señores Julio Benavides Espinoza y
25 José Fernando Méndez Vindas están de acuerdo.

26 **Tema tercero:** Retomar el tema de las aceras del Condominio Monterrey (Rincón
27 de Ricardo).

28 Sr. José Fernando Méndez considera que se le debe indicar al desarrollador que en
29 un plazo de 10 días hábiles debe dar inicio con las obras públicas respectivas.

30 Sr. Allan Alfaro comenta que el Departamento de Ingeniería le ha notificado en
31 varias ocasiones al desarrollador que debe dar inicio con dichas obras, sin embargo
32 no han emitido una fecha exacta.

33 Sr. Santiago Baizán expresa que ya le indico al profesional responsable que están
34 pendientes dichas obras y este le manifestó que todo está listo, solamente está
35 pendiente girar la orden para que se inicien las obras. Considera que no es
36 necesario emitir un acuerdo.

37 Sr. José Fernando Méndez señala que es importante establecer una fecha de inicio.

38 Sr. Julio Benavides menciona que también en dicho acuerdo se debe contemplar
39 la ampliación del medio derecho de vía en frente del proyecto.

1 Sr. José Fernando Méndez propone recomendarle al Concejo Municipal indicarle
2 al desarrollador del Condominio Horizontal Vertical Residencial Rincón de Reyes
3 ahora denominado "Monterrey" que en un plazo de 10 días hábiles se deben iniciar
4 las obras de la construcción de las aceras desde el costado sur de la Escuela Neftalí
5 Villalobos hasta el entronque con Calle Gertrudis, así como la ampliación del medio
6 derecho de vía respectiva.

7 ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz como los señores Julio Benavides Espinoza y
8 José Fernando Méndez Vindas están de acuerdo.

9 Al ser las dieciséis horas con cincuenta minutos se incorpora a la reunión el Sr. Miguel
10 Cortés Sánchez.

11 **Tema cuarto:** Garantías hipotecarias del Condominio Alexa.

12 Sr. Santiago Baizán menciona que el desarrollador había dejado 6 lotes como
13 garantía hipotecaria que cubría aproximadamente un monto de ¢160.000.000,
14 actualmente solo está pendiente la construcción de algunos muros internos que su
15 costo no sobre pasa ¢40.000.000.

16 Sr. Luis Mastroeni expresa que el desarrollador esta en todo su derecho de solicitar
17 la devolución de dichas garantías, ya que ha cumplido con la mayoría de los
18 compromisos.

19 Sr. José Fernando Méndez comenta que el Tribunal Contencioso Administrativo
20 envió al Concejo Municipal una sentencia donde liberada las garantías que
21 respondían a la recepción de obras de la Ruta Nacional N° 05. Consulta cuantos
22 muros de contención están pendientes de construir y cuál es su costo.

23 Sr. Santiago Baizán señala que cuando el desarrollador solicitó el visado de los 40
24 primeros lotes, el Departamento de Ingeniería en conjunto con la Unidad Técnica
25 de Gestión Vial realizaron una estimación del costo total de la garantía por las obras
26 inconclusas o defectos constructivos y rondada entre los ¢150.000.000 y
27 ¢160.000.000, dicha garantía cubría las obras de la Ruta Nacional N° 05, Ruta
28 Cantonal, reubicación de los postes de alumbrado público, aceras y los muros de
29 contención internos. Meses después el desarrollador solicita el visado de planos de
30 las 41 fincas filiales restantes y posterior al acuerdo emitido por el Concejo Municipal
31 llega dicha resolución que indica que en relación a la obras de la Ruta Nacional es
32 responsabilidad de CONAVI y que esta institución recibió una garantía de
33 cumplimiento por parte del desarrollador, es decir que no le compete a la
34 Municipalidad regular la misma. Considera que quedaría a criterio del
35 Departamento de Ingeniería cuanto sería el monto de los muros que están
36 pendientes para fijar la garantía respectiva. Añade que se había solicitado la
37 presencia del Asesor Legal Interno, sin embargo no se cuenta con dicho insumo.

38 Sr. José Fernando Méndez comenta que la garantía se debe establecer
39 únicamente por las obras pendientes que le compete al municipio fiscalizar. Añade
40 que en este caso se requiere el criterio del Asesor Legal Interno para mejor
41 proceder.

1 Sr. Allan Alfaro externa que el Departamento de Ingeniería realizará una inspección
2 para cuantificar los muros que están pendientes.

3 **Tema quinto:** Modificación N° 01 al proyecto Condominio Residencial Altamira.

4 Sr. Allan Alfaro indica que este pendiente queda pendiente de analizar en la
5 próxima reunión, debido a que no se cuenta con los criterios técnicos respectivos.

6 Sr. José Fernando Méndez solicita que se le informe un poco sobre dicha
7 modificación.

8 Sr. Santiago Baizán indica que la modificación consiste en qué lugar de 6 torres de
9 10 pisos están proponiendo 4 torres cada una de ellas con 12 pisos manteniendo
10 siempre las 480 unidades habitaciones y el espacio sobrante serán destinados para
11 áreas recreativas, es decir que lo único que cambia es la distribución. Añade que
12 a este proyecto se le interpuso una carga urbanística considerable.

13 **Tema sexto:** Retomar solicitud de desfogue pluvial del Condominio Bonaire
14 (teniendo criterios: INVU, AYA y Asesoría Legal).

15 Sr. Allan Alfaro comenta que para abordar este tema había solicitado la presencia
16 del Asesor Legal Interno con el fin que externará su criterio sobre la pertinencia de
17 ejecutar cobro del canon, ya que existe un gran vacío al respecto.

18 Sr. Santiago Baizán menciona que inicialmente se le realizó la consulta al Asesor
19 Legal Externo y este manifestó que no hay que distinguir donde la ley no distingue,
20 esto debido a que el artículo N° 38 de la Ley de Planificación Urbana no menciona
21 las tuberías pluviales. Posteriormente se procede a realizar consulta al INVU y este
22 en su por tanto indica que: *“Finalmente el capítulo IV del Reglamento de marras, trata*
23 *de **uso de los servicios para futuros proyectos y determinación del monto, y estipula en el***
24 ***artículo 12 lo siguiente:***

25
26 *A partir de la recepción de obras por parte del AyA, cualquier otro futuro desarrollador,*
27 *fraccionador o urbanizador podrá acceder a los servicios habilitados. Dentro del plazo de*
28 *cinco años que al efecto establece la Ley de Planificación Urbana en su artículo 38, **el***
29 ***desarrollador, urbanizador o fraccionador que costeo las obras podrá recuperar los montos***
30 ***invertidos que le corresponde. En ese sentido AyA determinará el monto a abonar por cada***
31 ***servicio***

32 *En cuanto a la posibilidad de gozar el canon a que se refiere el artículo 38 de la Ley de*
33 *Planificación Urbana, el desarrollador deberá realizar los trámites pendientes ante el Instituto*
34 *Nacional de Acueductos y Alcantarillados”.*

35 Al no tener claridad sobre el tema la aplicación del artículo N°38 de la Ley de
36 Planificación Urbana, se procedió a realizar consulta al AYA, quien es el ente rector
37 en materia de servicios de abastecimiento de agua potable, alcantarillado
38 sanitario y alcantarillado pluvial, la elaboración y actualización de la
39 reglamentación técnica que rige el diseño, construcción, operación,
40 mantenimiento y control de los sistemas de acueducto y alcantarillado y dicha
41 institución en su conclusión indico lo siguiente *“ En materia de derecho urbanístico se*
42 *parte del concepto de repartición de cargas y beneficio de la colectividad,*

1 *comprendiendo que el desarrollador recuperará los costos de intervención en las obras de*
2 *interés público con las ventas que realizan y con la ganancia en el incremento de plusvalía*
3 *de la tierra al urbanizarla, teniendo ese aspecto claro, les corresponde valorar que la*
4 *exigencia que se le haga al urbanizador no resulte excesiva ni arbitraria".*
5

6 Sr. Miguel Cortés indica que dichos criterios no han logrado aclararle las dudas que
7 posee este municipio, por lo que considera que se debe plantear una consulta a
8 la Procuraduría General de la República, a pesar que a su concepto el artículo 38
9 está muy claro.

10 Sr. Santiago Baizán expresa que el Lic. José Luis Rodríguez, Asesor Legal Externo,
11 había indicado que la decisión que adopte el Concejo Municipal debe ser
12 notificada al desarrollador y darle audiencia, esto independientemente si la
13 respuesta es negativa o positiva. Comenta que indiferentemente si la consulta
14 sobre el cobro del canon se tiene que enviar a la PGR o a otra instancia legal,
15 considera que esta Comisión debe pronunciarse sobre la solicitud de desfogue
16 pluvial con la salvedad que en caso que proceda el canon el desarrollador deberá
17 de responder al pago correspondiente.

18 Sr. José Fernando Méndez externa que ha sido lamentable que el AYA durará tanto
19 tiempo en emitir un criterio. Comenta que el Concejo Municipal solicitó una
20 audiencia con la Presidenta Ejecutiva de dicha institución para abordar el tema de
21 saneamiento ambiental y el tema en mención. Añade que se debe ir pensando la
22 carga urbana que se le va a solicitar a este proyecto.

23 Sr. Santiago Baizán indica que el tema de la carga urbanística se debe valorar en
24 el proceso de la licencia constructiva. Indica que la consulta que se debe realizar
25 al AYA es como ajustar el canon.

26 Sr. José Fernando Méndez considera que se le debe solicitar al Lic. Luis Álvarez
27 Chaves, Asesor Legal Externo, se pronuncie con el fin de presentarle todos los
28 pronunciamientos respectivos a la Presidenta Ejecutiva del AYA.

29 Sr. Luis Mastroeni señala que una vez que se cuente con dicho criterio consideraría
30 que esta Comisión ya tendría los fundamentos necesarios para pronunciarse ante
31 dicha solicitud.

32 Sr. José Fernando Méndez indica que aprovechando que se encuentran presentes
33 el desarrollador del futuro condominio externa que posiblemente las obras que se
34 solicitaran como carga urbanística son: ajustar las aceras del sector a la Ley 7600 y
35 construir un planche en lote municipal que se ubica en la Urbanización Los Hidalgo.
36 Comenta que sobre el tema del canon, se recomendará al Concejo Municipal
37 solicitarle al Lic. Luis Álvarez Chaves que un plazo de 10 días hábiles remita su
38 criterio.

39

40 ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz como los señores Julio Benavides Espinoza y
41 José Fernando Méndez Vindas están de acuerdo.

1 **Tema séptimo:** Recepción de calle pública de acceso a Condominio Las Flores.

2 Sr. Santiago Baizán indica que los desarrolladores ya subsanaron las observaciones
3 que emitió la Comisión de Obras Públicas en conjunto con la Comisión de
4 Accesibilidad. En relación a la loza sobre la línea del ferrocarril, externa que el
5 Incofer se encargará de realizarlas, por lo que el desarrollador debe dejar una
6 garantía económica de ₡15.000.000 a favor de la Municipalidad. Menciona que la
7 escritura del traspaso de la calle pública, ya está revisada por el Departamento
8 Legal. Añade que la Unidad de Técnica de Gestión Vial ya remitió su informe
9 técnico y en el cual se determina que todo está a derecho.

10 Sr. Allan Alfaro indica que en efecto dicho proyecto cumple con todos los requisitos
11 que exige este municipio. En relación al dispositivo mecánico que desea colocar el
12 desarrollar menciona que debe ser aprobado por la Dirección de Semáforos del
13 MOPT, el Incofer únicamente se encarga de regular que no se invada el derecho
14 de vía del ferrocarril.

15 Sr. José Fernando Méndez informa que el sábado 08 de octubre a las 9:00 am la
16 Comisión de Accesibilidad realizará nuevamente una inspección para determinar
17 si las obras subsanadas cumplen o no con la Ley 7600.

18 Sr. Allan Alfaro menciona que para la próxima reunión se tendrá los criterios
19 técnicos respectivos para emitir una recomendación al Concejo Municipal.

20 **Tema octavo:** Oficio DOC-IN-ING-075-2016, suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias,
21 Arquitecto Municipal, Arq. Santiago Baizán, Director Operativo, Ing. Jorge Duarte,
22 Departamento de Catastro y por el Insp. Osvaldo Fonseca, Unidad de Fiscalización
23 de Obra Privada, sobre inspección al proyecto de fraccionamiento a Calle Pública
24 Rincón del Valle y Condominio Valle Solar.

25 Dicho tema se analizará en la próxima reunión.

26 **Tema noveno:** Retomar el tema de la cuantificación de obras pendientes por parte
27 de los desarrolladores.

28 Dicho tema se analizará en la próxima reunión.

29 AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON VEINTINUEVE MINUTOS DEL DÍA CINCO DE
30 OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, SE DA POR FINALIZADA LA REUNIÓN DE
31 COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO QUINCE DIECISEIS.

32

33

34 Sr. Fernando Méndez Vindas Sra. María José Esquivel Bogantes
35 Coord. Comisión de Obras Públicas Asistente Secretaría Concejo Municipal
36 _____última línea_____