

**ACTA COMISIÓN DE OBRAS No. 16-16**

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

Sr. Miguel Cortés Sánchez, Coordinador de Catastro

Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo

Sr. Allan Alfaro Arias, Arquitecto Municipal

Sr. Oscar Campos Garita, Coordinador de la UTGV

Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Municipal

**Invitado:**

Lic. Luis Fernando Vargas Mora, Asesor Legal Interno

**Ausentes:**

Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor

Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora

**AGENDA**

1. Ratificación del acta N° 15-16 de la reunión celebrada el día 05 de octubre de 2016.
2. Atender en audiencia al Sr. Rigoberto González (solicitud de segregación de 6 lotes en Calle Espinoza ubicada en el Residencial María Fernanda).
3. Retomar el tema de la cuantificación de obras pendientes por parte de los desarrolladores.

**Tema primero:** Ratificación del acta N° 15-16 de la reunión celebrada el día 05 de octubre de 2016.

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. Rigoberto González (solicitud de segregación de 6 lotes en Calle Espinoza ubicada en el Residencial María Fernanda

Sr. Rigoberto González agradece el espacio brindado, inicia comentado que su padre adquirió un lote en dicho sector, donde cultivaba café, al pasar el tiempo su padre se enfrentó a una situación económica y decidió vender la mitad del lote y en ese momento la Municipalidad le exige que debe dejar una calle de 6 metros para comunicarse con Rincón de Ricardo, lo cual fue de acatado, posteriormente se apersona un ingeniero municipal que a pasos midió los 6 metros, gracias a esto su padre pudo segregarse el lote en dos partes, al pasar el tiempo el señor que compro la mitad de la propiedad falleció y la misma paso a nombre de sus hijos,

1 estos empezaron a construir viviendas y el gobierno local nunca se preocupó por  
2 guardar los 6 metros de calle por la construcción de aceras, lo cual generó que  
3 la calle cambiara sus dimensiones en diferentes aspectos, pasado el tiempo se  
4 presenta el problema de la creación de aguas y todas estas se depositaban en la  
5 propiedad de su padre, lo cual fue de conocimiento de este municipio y la  
6 Alcaldesa Municipal de esa época les colaboro para construir el alcantarillado  
7 para subsanar la situación. Más adelante se construye la Urbanización María  
8 Fernanda y en ese sector transcurría las aguas provenientes de su propiedad para  
9 depositarlas al Río, se apersona nuevamente su padre al municipio y la Alcaldesa  
10 envía un Ingeniero que manifiesta que se va a construir otro alcantarillado que le  
11 va permitir depositar las aguas directamente al Río para que no generar  
12 afectaciones. Externa que antes que su padre falleciera lo nombro como heredero  
13 único para que realice la distribución de la herencia, por lo que inicia los trámites  
14 municipales para fraccionar los lotes y de inmediato se le indica que no se puede,  
15 debido a que el largo de la calle no cumple, en ese momento le manifiesta a la  
16 persona que le atendió que eso no es problema, ya que su padre fue quien hizo la  
17 medida de los 6 metros de la calle, hablando con la Alcaldesa cayeron en  
18 conciencia que era ilógico cobrarles 2 metros que en su momento no se habían  
19 medido, a lo último aceptaron el mandato, por lo que días después asiste el Ing.  
20 Oscar Campos a realizar las medidas respectivas y se declaró el espacio de 2  
21 metros se declaró como calle pública, después se le indica que es imposible  
22 construir porque no hay salidas de aguas, cuando no era así, ya que logro  
23 demostrarle a la municipalidad que el desfogue de aguas si existía, sin embargo le  
24 vuelven a impedir la construcción con la excusa de los 6 metros, propone que no  
25 hay problema, ya que el alcantarillado lo puede hacer dentro de su propiedad  
26 con la medida de 6 metros y se pasa un tubo de 2 metros debajo del parque  
27 público de la urbanización y en caso que se deban hacer arreglos se ejecutan sin  
28 ningún inconveniente y la Municipalidad le responde que la propuesta es  
29 imposible, pasaron los años y no continuo con el trámite. Tiempo adelante atiende  
30 una petitoria de su padre que era ayudarle a la Familia Espinoza, ya que le había  
31 brindado mucho apoyo entonces nace la idea de construirles un espacio para  
32 guardar sus vehículos, ya que no tienen adonde guardarlos y por ende dejan los  
33 mismos en la calle, lo cual interrumpe el paso, ya que efectivamente la calle no  
34 mide los 6 metros. Posteriormente retoma el trámite pero para fraccionar 8 lotes y  
35 se le niega con la justificación que máximo son 6 lotes, seguidamente presente la  
36 solicitud con 6 lotes y se le vuelve a negar por el tema de la salida de aguas y  
37 porque existe una vivienda construida y que el ancho de la calle no cumple, realiza  
38 las consultas legales respectivas y se le indica que para poner a derecho el sector,  
39 debe interponer recursos de amparo, ya que existe una amplia jurisprudencia de  
40 la Ley 7600, sin embargo no es su intención. Aclara que está ofreciendo una  
41 solución y no un problema como se menciona en un oficio de esta Municipalidad,  
42 ya que está proponiendo construir espacios de parqueo para descongestionar el  
43 sector. En cuanto a la salida de aguas se la había solicitado realizar un estudio  
44 hidrológico, mismo que fue aportado, sin embargo observa que el mismo no fue ni  
45 estudiado por los profesionales correspondientes, ya que le piden aspectos que ya  
46 están contemplados en el mismo. Comenta que está dispuesto a realizar lo que  
47 este municipio le solicite siempre y cuando estén a su alcance.

48 Sr. Santiago Baizán aclara que el alcantarillado no se está solicitando de 6 metros,  
49 dicha medida corresponde a la servidumbre, es decir que la misma no puede  
50 medir menos de lo estipulado en el decreto N° 25902. En cuanto a los 2 metros de  
51 la ampliación de la calle es un problema que solamente lo puede solucionar el  
52 Concejo Municipal. Referente al estudio hidrológico externa que el Ing. Oscar  
53 Campos es el encargado de analizar el mismo.

54 Sr. José Fernando Méndez indica que cuando asumió el puesto de regidor juro que  
55 iba a cumplir la ley de la república, por lo que no se pueden otorgar permisos

- 1 donde no se cumple con los requisitos y se ve reflejados en los informes técnicos  
2 respectivos. Aclara que responde ante las acciones del Concejo Municipal a partir  
3 del 01 de mayo de 2016 hasta el 01 de mayo de 2020.
- 4 Sr. Rigoberto González menciona que las figuras políticas son nombradas por el  
5 pueblo para buscar el beneficio del mismo. Externa que lo único que está  
6 solicitando es que esta Comisión analice su propuesta, ya que es un deber.
- 7 Sra. Betty Castillo comenta que si existe un convenio entre vecinos se puede buscar  
8 una solución.
- 9 Sr. José Fernando Méndez indica que esta comparecencia ha finalizado.  
10 Agradece la presencia del Sr. Rigoberto González.
- 11 Sr. Luis Mastroeni consulta si ya el Concejo Municipal adopto una decisión ante  
12 dicha solicitud.
- 13 Sr. José Fernando Méndez menciona que en efecto, la cual fue denegar la solicitud  
14 de segregación de 6 lotes, ya que no se cumplen los requisitos que la normativa  
15 exige.
- 16 Sr. Luis Mastroeni comenta que hay dos informaciones que desconocía, primero  
17 que el estudio hidrológico no se estudió, lo cual es peligroso y segundo que existe  
18 una declaración de calle pública que mide 2 metros, lo cual se debe verificar si  
19 existe un acuerdo del Concejo Municipal.
- 20 Sr. José Fernando Méndez indica que en el análisis que realizó la Comisión, el Sr.  
21 Oscar Campos en algunas ocasiones hizo referencia a dicho estudio.
- 22 Sr. Luis Mastroeni comenta que la propuesta del parqueo es una opción viable.  
23 Considera que se debe retomar el análisis.
- 24 Sr. Santiago Baizán expresa que el estudio hidrológico está muy claro, se utiliza una  
25 metodología diferente a la de Acueductos y Alcantarillado. Es decir el mismo se  
26 considera como un diseño para un sistema de retención, por lo que el Sr. Oscar  
27 Campos indicó que no estaba de acuerdo con el mismo. Comenta que el Sr.  
28 Rigoberto González no está presentando los trámites como corresponde, ya que  
29 para el visado de planos se requiere autorización del desfogue pluvial y elaborar  
30 un plano constructivo para las obras de infraestructura, además de cumplir con la  
31 medida de la servidumbre respectiva.
- 32 Sr. Allan Alfaro menciona que definitivamente el ancho de la servidumbre no  
33 cumple, razón principal por la que se negó el visado de planos.
- 34 Sr. Miguel Cortés comenta que el solicitante debe tener claro que la actividad que  
35 se desarrollaba en el terreno es muy diferente a lo que se quiere desarrollar ahora.  
36 Considera que se debe establecer un procedimiento para estos tipos de  
37 fraccionamientos.
- 38 Sr. José Fernando Méndez consulta si estos trámites se pueden incluir en el Plan  
39 Regulador, a lo que el Sr. Miguel Cortés indica que no, ya que en caso que se  
40 desee modificar algún requisito es cada 5 años, lo cual no es viable. Añade que en  
41 el año 2003 se había realizado un reglamento de requisitos de trámite, considera  
42 que conviene revisarlo para que este sea la base y así dejar las reglas claras.
- 43 Sr. Santiago Baizán menciona que en dicho reglamento también se debe agregar  
44 el manual del CR 2010. Externa que la Municipalidad incurrió en una omisión de  
45 deberes cuando se construyó la Urbanización María Fernanda pero la Ley General  
46 de Aguas data hace 30 años y esta establece que todo punto inferior debe  
47 recoger las aguas del punto superior siempre y cuando no se han modificadas, es  
48 decir que este municipio tuvo que haberle indica a los desarrolladores que tenían

- 1 que canalizar las aguas del Sr. Rigoberto González dentro de la urbanización con  
 2 una servidumbre de 6 metros, sin embargo no se realizó de tal manera. Añade que  
 3 el estudio hidrológico se solicitó con el propósito de determinar cuál es el diámetro  
 4 de la tubería que eventualmente se deba instalar en la servidumbre.
- 5 Lic. Luis Fernando Vargas señala que en efecto la Municipalidad debe regular estas  
 6 situaciones porque eventualmente el Tribunal Administrativo puede decir que hubo  
 7 una violación al debido proceso.
- 8 Sr. José Fernando Méndez solicita que se le facilite dicho reglamento vía Concejo  
 9 Municipal para enviarlo a análisis.
- 10 Sr. Allan Alfaro agregue que el Sr. Rigoberto González en mes de enero de 2016 se  
 11 apersono ante el Departamento de Ingeniería para consultar sobre los requisitos  
 12 que se requiere para realizar una segregación, mismos que se le indicaron por  
 13 escrito, por lo que no puede aludir que los desconocía.
- 14 **Tema tercero:** Retomar el tema de la cuantificación de obras pendientes por parte  
 15 de los desarrolladores.
- 16 Sr. Santiago Baizán procede a nombrar los proyectos que poseen compromisos  
 17 pendientes con la Municipalidad.

Nombre del proyecto	Ubicación	Compromisos pendientes
Quinta Fontana	La Quinta	Todas las obras públicas, llámese: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Instalación de tuberías.</li> <li>✓ Pozos en la vía pública.</li> <li>✓ Las aceras</li> <li>✓ La ampliación de la vía pública.</li> <li>✓ El diseño del puente peatonal.</li> </ul>
Condominio Los Volcanes	Rincón de Ricardo	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Disposición final del desfogue pluvial.</li> <li>✓ Instalación de máquinas de ejercicio al aire libre.</li> <li>✓ Reparar el medio derecho de vía (base, sub base y carpeta asfáltica).</li> <li>✓ Ampliación de la vía pública que enfrenta el proyecto. (Es to requiere que la Municipalidad ponga a derecho algunas viviendas que están invadiendo área pública.</li> </ul>
Condominio Altamira	Rincón de Ricardo	Toda la infraestructura pública

18

- 19 Sr. Allan Alfaro indica que el Departamento de Ingeniera se encargara de notificar  
 20 a todos los desarrolladores respectivos para que ejecuten esas obras en el menor  
 21 tiempo posible. En tema aparte menciona que en la reunión pasada se le había  
 22 solicitado cuantificar los muros de contención pendientes del Condominio Alexa y

- 1 en inspección de campo realizada se determinó que no es procedente liberar los  
2 lotes hipotecados a nombre de la Municipalidad, ya que únicamente se han  
3 construido 3 muros.
- 4 Sr. Santiago Baizán señala que en cuanto los muros están de acuerdo pero en  
5 cuanto a las demás obras los lotes respondían por ¢160.000.000 que contemplaba  
6 las obras externas y las mismas ya fueron ejecutadas.
- 7 Sr. Allan Alfaro indica que sobre las obras externas si se pueden liberar algunos lotes  
8 y solamente quedaría una garantía por ¢45.000.000.
- 9 Sr. Oscar Campos consulta si ya se cuenta con la nota de recepción de obras por  
10 parte de CONAVI.
- 11 Sr. Santiago Baizán menciona que el desarrollador apelo la presentación de dicha  
12 nota ante el Tribunal Contencioso Administrativo y este fallo a su favor, justificando  
13 que no se puede condicionar a una persona por una acción que depende de una  
14 tercera.
- 15 Sr. José Fernando Méndez solicita que mediante un informe se le indique el monto  
16 de la garantía que se debe dejar por la construcción de los muros de contención  
17 para posteriormente pronunciarse como corresponde ante el Concejo Municipal.
- 18 En tema aparte comenta que se enteró que en el Condominio Valle Solar no han  
19 aumentado la altura de la malla del parque infantil y tampoco han colocado las  
20 máquinas de ejercicio.
- 21 Sr. Santiago Baizán indica que en las inspecciones de campo se detectó que los  
22 desarrolladores cometieron el error de reducir el lote municipal en 40 cm, por lo que  
23 ya se les notifico que deben realizar el ajuste correspondiente y que deben iniciar  
24 con las obras pendientes en el menor tiempo posible.
- 25 En relación al Condominio Monterrey menciona que ya iniciaron la construcción  
26 de las aceras y también aportaron el estudio de la infraestructura del sector, lo cual  
27 se le había solicitado al desarrollador como carga urbanística. Añade que  
28 únicamente esta pendientes la construcción de las rampas de acceso por razones  
29 climáticas.
- 30 Sr. Miguel Cortés menciona que el cordón y caño que le correspondían al  
31 desarrollador del Condominio El Prado, se encuentra en mal estado, lo cual se debe  
32 subsanar.
- 33 Sr. José Fernando Méndez en relación a las viviendas que están invadiendo  
34 derecho de vía pública en el sector de Rincón de Ricardo considera que mediante  
35 la Promotora Social se les debe ir comunicando a las personas afectadas.
- 36 Sr. Miguel Cortés comenta que sería importante que el desarrollador se pronuncie  
37 que mejoras les puede ofrecer a dichas viviendas, ya que la idea no es perjudicar  
38 a los vecinos.
- 39 S. Santiago Baizán menciona que a los desarrolladores que tienen pendientes con  
40 el municipio, se les va a notificar administrativamente y además se les va a solicitar  
41 que aporten un cronograma de la ejecución de las mismas, lo cual le permitirá una  
42 mayor fiscalización.
- 43 En relación al Condominio Altamira expresa que los desarrolladores están deseosos  
44 de conocer cómo se va a solucionar el problema que se presenta con la propiedad  
45 de la Familia Molinari.
- 46 Sr. Miguel Cortés comenta que la normativa establece que la Municipalidad tiene  
47 impedimento para recibir dinero a cambio de una cesión de áreas públicas, por lo  
48 que considera que se debe buscar la manera de crear un fidecomiso donde el

