ACTA COMISIÓN DE OBRAS No. 17-16

ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS NÚMERO QUINCE DIECISEIS, CELEBRADA EL DÍA CATORCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, DANDO INICIO AL SER LAS NUEVE HORAS CON VEINTIDOS MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES MIEMBROS:

Quien preside:

Sr. José Fernando Méndez Vindas, Regidor Municipal

Miembros de la Comisión:

Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Municipal
Sra. Betty Castillo Ortiz, Regidora Municipal

Asesores:

Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo
Sr. Allan Alfaro Arias, Jefe de Sección de Infraestructura Privada
Sr. Oscar Campos Garita, Jefe de Sección de Infraestructura Pública
Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora

Ausentes:

Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor
Sr. Luis Mastroeni Villalobos, Asesor
Sr. Miguel Cortés Sánchez, Coordinador de Catastro

AGENDA

1. Ratificación del acta N° COP- 16-16 de la reunión celebrada el día 19 de octubre de 2016.
2. Liberación de garantías hipotecarias del Condominio Alexa.
3. Retomar la solicitud de desfogue pluvial para el Condominio Bonaire
4. Cuantificación de las obras pendientes por parte de los desarrolladores.
5. Analizar el oficio DOC-IN.ING-075-2016, suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias, Ingeniería Municipal, Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo, Ing. Jorge Duarte, Departamento de Catastro y el Insp. Osvaldo Fonseca, Unidad de Fiscalización de Obra Privada, copiando a este Concejo Municipal sobre inspección al proyecto de fraccionamiento frente a calle pública Rincón del Valle y Condominio Valle Solar.
6. Retomar la solicitud de desfogue pluvial del Camposanto Jardines de Vida.

Tema primero: Ratificación del acta N° COP- 16-16 de la reunión celebrada el día 19 de octubre de 2016.

La Sra. Betty Castillo Ortiz y el Sr. José Fernando Méndez Vindas proceden a ratificar el acta mencionada**.**

Tema segundo: Liberación de garantías hipotecarias del Condominio Alexa.

Sr. Allan Alfaro procede a dar lectura al informe N° MSPH-DCU-IP-NI-096-2016, el cual versa:

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

MSPH-DCU-IP-NI-096-2016

San Pablo de Heredia, viernes 11 de noviembre del 2016

MUNICIPALIDAD SAN PABLO
RECIBIDO
Fecha 11/11/2016
Nombre
Secretaria de la Alcaldía
2:29 pm.

Criterio Técnico Unidad de Infraestructura Privada

Señores:
Comisión de obras púbicas
Dr. Fernando Méndez Vindas
Presidente de Comisión

Estimados miembros de comisión de obras púbicas.

A solicitud de esta honorable Comisión, el departamento de Infraestructura Privada, ha ejecutado inspección de campo a fin de determinar el cumplimiento del acuerdo CM-355-16, considerandos 4 y 6, con relación a la construcción de los muros de retención en las colindancias del Proyecto Condominio Alexa. Lo anterior a solicitud del desarrollador de liberar la garantía e hipoteca a nombre de la Municipalidad, que pesa sobre 6 lotes de dicho proyecto.

A saber:

Folio Real	Plano Catastrado
128384	4-1751841-2014
128386	4-1751845-2014
128387	4-1751177-2014
128366	4-1750381-2014
128365	4-1750185-2014
128385	4-1751842-2014

Considerando:

1. Resolución del Tribunal Contencioso Administrativo, II Circuito Judicial de San José, Expediente 15-009435-1027-CA, con relación ha Visto Bueno de CONAVI de obras en Ruta Nacional.

2. Que esta Municipalidad, a través de la Unidad de Infraestructura Pública, recibió a satisfacción las obras a media vía y mejoras en la vía pública en calles cantonales.
3. Que en la inspección de campo se ha detectado que los Muros en las colindancias del condominio Alexa no han sido concluidos en su totalidad.
4. Que las fincas filiales en las cuales deben construirse estos muros se encuentran algunas en proceso de construcción y otras aun no han iniciado.
5. Que el desarrollador está en el proceso de trámite de los permisos de construcción, tanto de las viviendas como de los muros de dichas fincas filiales.
6. Que según considerando #9 del acuerdo del Concejo Municipal CM-30-15; se definen los montos que sobre las obras inconclusas o defectos constructivos del Condominio Alexa, dejó en garantía el desarrollador, lo cual se define a continuación:

Muros	¢ 48.510.000
Obras Públicas	¢101.500.000
Total	¢150.010.000 (ciento cincuenta millones diez mil colones)

Por tanto:

Siendo que ya han sido recibido a satisfacción por este Municipio lo relacionado a obras Públicas, procede la liberación de forma proporcional de los lotes dejados en garantía correspondientes a ese monto.

A saber:

Folio Real	Plano Catastrado
128384	4-1751841-2014
128366	4-1750381-2014
128365	4-1750185-2014
128385	4-1751842-2014

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

En consecuencia queda pendiente la construcción de los muros en las colindancias, para lo cual debe mantenerse la hipoteca que cubre las siguientes fincas filiales:

FR-0128387-F-001
FR-0128386-F-001

Para la ejecución del levantamiento de garantía sobre los 4 lotes supracitados, debe remitirse por parte del desarrollador el borrador de la escritura de liberación al Departamento Legal de la Municipalidad, para su respectiva revisión y aprobación Municipal o al correo fernandovargasmora@yahoo.com.

Arq. Allan Alfaro Arias
Sección de Infraestructura Privada

INGENIERIA MUNICIPAL
* San Pablo - Heredia *

C.c. Alcaldía, Archivo

Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.
Central telefónica: (506) 2277.0700-Apartado postal 96-3019.
www.sanpablo.go.cr

Sra. Betty Castillo menciona que el tema está bastante claro, por lo que estaría de acuerdo con la liberación de 4 lotes.

Sr. José Fernando Méndez comparte el sentir de la Sra. Betty Castillo, por lo que se le recomendará al Concejo Municipal aprobar la liberación de las garantías hipotecarias de los lotes que se desglosan a continuación:

Folio Real	Plano Catastrado
128384	4-1751841-2014
128366	4-1750381-2014
128365	4-1750185-2014
128385	4-1751842-2014

Tema tercero: Retomar la solicitud de desfogue pluvial para el Condominio Bonaire

Sr. José Fernando Méndez procede a dar lectura al criterio legal emitido por el Lic. Luis Álvarez Chaves, Asesor Legal Externo; sobre la pertinencia de ejecutar cobro del canon establecido en el artículo N° 38 de la Ley de Planificación Urbana, el cual versa:

Heredia, 25 de octubre de 2016
SP-073-2016

Señores
Concejo Municipal
Municipalidad de San Pablo de Heredia
Presente

Estimados señores y señoras:

De conformidad con el requerimiento de este Concejo Municipal, mediante oficio N° CM-524-2016, en el cual se comunica el acuerdo de la Sesión Ordinaria Nº 41-16 celebrada el 10 de octubre del 2016; procede esta asesoría legal por medio de la presente a emitir criterio en relación con la pertinencia de ejecutar el cobro del canon establecido en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana en relación con la solicitud de desfogue pluvial del proyecto Condominio Residencial Bonaire; para lo cual se exponen las siguientes consideraciones, aclarando de previo que los alcances del presente pronunciamiento constituyen una mera opinión jurídica sin que involucre un pronunciamiento de carácter obligatorio y vinculante, el cual puede ser adicionado o aclarado por éste órgano asesor, indicando además que se basa en los aspectos consultados y limitado al estudio el expediente remitido para su estudio.

PRIMERO: SOBRE LA CONSULTA PLANTEADA

Solicita el Concejo Municipal, criterio legal respecto a los alcances del canon establecido en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana (o LPU), de conformidad con la solicitud de desfogue pluvial presentado por el desarrollador del proyecto "Condominio Residencial Bonaire" en la propiedad matrícula folio real H-1512783-2011, el cual propone utilizar la infraestructura pluvial instalada por el desarrollador del "Condominio Alexa".

Dicha solicitud de desfogue pluvial fue conocida por la Comisión de Obras Públicas mediante dictamen N° DCOP-023-2016 del día 5 de octubre del 2016, la cual valoró el criterio técnico y legal rendido por los Departamentos Municipales consultados, así como también del criterio técnico elaborado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (en adelante "A y A").

En dicho memorial, se somete a consulta ante los departamentos municipales y el A y A, si resulta legítimo exigir el cobro del canon establecido en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, al desarrollador del proyecto "Condominio Residencial Bonaire" por concepto de uso de la infraestructura de alcantarillado pluvial construida por el desarrollador del "Condominio Alexa".

En criterio de esta asesoría legal, son dos las alternativas con las que cuenta esta corporación municipal para otorgar el permiso de desfogue pluvial a favor del desarrollador del "Condominio Residencial Bonaire" a la luz de las disposiciones

establecidas en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, a saber: (i) autorizar el permiso de desfogue pluvial en condición de carga urbanística que deberá soportar el desarrollador del proyecto de urbanización; o bien (ii) autorizar el permiso de desfogue mediante la reglamentación por parte de la Municipalidad del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana.

De conformidad con lo anterior, procede esta asesoría legal a emitir las siguientes consideraciones relevantes para el análisis del caso en concreto.

SEGUNDO: CONSIDERACIONES SOBRE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

De la potestad de control que el ordenamiento administrativo concede a favor de la corporación municipal, se deriva la posibilidad que dicho ente territorial imponga cargas urbanísticas sobre los desarrolladores de proyectos de construcción, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de medio ambiente y control urbano.

En reiteradas oportunidades, nuestra Sala Constitucional ha reconocido la posibilidad que poseen los entes territoriales para fijar cargas urbanísticas en las propiedades pertenecientes a su jurisdicción territorial, facultad que se deriva del contenido del artículo 169 en conjunción con los alcances del artículo 45 de la Constitución Política.

Mediante Sentencia Nº 528-2014 del 31 de octubre de 2014, la Sala justifica lo anterior con base en las exigencias que en materia urbanística se le realizan a todo desarrollador en relación con el cumplimiento de cargas urbanísticas que tienden a responder ciertas necesidades, debido a que el impacto del desarrollo urbano no puede venir en detrimento de terceros y, por el contrario, aspira a una sana satisfacción de los intereses del desarrollador del proyecto, sin detrimento y en armonía del resto de la comunidad.

Por tanto, que le sean impuestas al desarrollador las cargas, no quiere decir que la Municipalidad esté delegando de alguna forma sus competencias o potestades; cuando sea requerido, ésta asumirá lo que corresponda referente a los estudios necesarios para asegurar un debido control urbanístico.

a) Control e inspección urbanística

Esta actividad administrativa se refiere al deber o carga que la administración impone en forma generalizada a los administrados en materia urbanística, cuyo objetivo principal es corroborar el cumplimiento de las disposiciones legales. Señala la Procuraduría General de la República que las intervenciones en este tipo de actividades operan sobre el deber impuesto a los administrados de soportar las injerencias causadas por la administración en el desarrollo de estas actividades, a raíz de los medios de inspección utilizados:

> *"Podemos de esta manera caracterizar a la medida policial de inspección, como aquella actividad administrativa encaminada a determinar el cumplimiento de la legalidad, singular o general, por parte de los administrados, en cuyo ejercicio la Administración posee la atribución de interferir en el goce y disfrute de los derechos y libertades de los particulares, mediante el sometimiento de los mismos, sus actividades o bienes a una serie de exámenes, pruebas y métodos técnico–científicos, a efectos de levantar, por parte de los funcionarios públicos investidos con esta facultad, la información y los elementos de prueba necesarios para acreditar el cumplimiento o el incumplimiento de los preceptos legales."*

De esta manera, y con fundamento en los artículos 45 y 169 de nuestra Constitución, en razón del control urbanístico que esta Municipalidad debe ejercer para el fiel cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco regulatorio sobre materia urbanística y, con base en esto es motivo por el cual, la Municipalidad de San Pablo, tiene plena facultad de imponer cargas urbanísticas a los constructores y desarrolladores de proyectos en el cantón, a fin de garantizar el desarrollo técnico de las obras con el propósito de garantizar el cumplimiento de las condiciones necesarias para el equilibrio de las edificaciones tanto en materia urbana como de medio ambiente.

b) *Análisis del caso en concreto*

De conformidad con la información remitida por la secretaría del Concejo Municipal, en la cual se conoce la solicitud de desfogue pluvial presentado por el desarrollador del proyecto "Condominio Residencial Bonaire" en la propiedad matrícula folio real H-1512783-2011, propone el urbanizador utilizar la infraestructura pluvial instalada previamente por el desarrollador del "Condominio Alexa".

En criterio de esta asesoría legal, el Concejo Municipal puede autorizar la solicitud del permiso de desfogue pluvial a favor del desarrollador del proyecto "Condominio Residencial Bonaire", en el tanto se proceda a firmar la *Carta de Intenciones* por medio de la cual los desarrolladores y propietarios del inmueble adquieran el compromiso de desarrollar las obras adicionales que permitan mejorar la infraestructura de alcantarillado pluvial construida por el desarrollador del "Condominio Alexa".

El acuerdo o *Carta de Intenciones* que deberá suscribirse entre los desarrolladores del "Condominio Residencial Bonaire" y la Municipalidad de San Pablo de Heredia, tendrá por objetivo que el propietario y los desarrolladores adquieran el compromiso de desarrollar las obras bajo las condiciones por carga urbanística que permitan sustentar los desfogues pluviales que fueron previamente construidos por un anterior urbanizador.

No obstante, para que este convenio pueda ser suscrito, de previo se requiere el desarrollo y planteamiento técnico de la propuesta; tanto a nivel económico como técnico-ambiental, con el fin de que el desarrollador de proyecto urbanístico se

comprometa a alcanzar el cumplimiento de los requisitos motivados y consistentes en estudios técnicos y científicos, que garanticen a la administración, un medio de valoración objetiva para el otorgamiento del permiso de desfogue pluvial.

En este caso, al Concejo le corresponde, como órgano responsable de otorgar permisos de construcción a proyectos urbanísticos, corroborar que los mismos se sujeten al ordenamiento normativo en materia urbanística y medioambiental.

En atención a lo anterior, esta asesoría legal pone de manifiesto que en la solicitud de desfogue pluvial del proyecto denominado "Condominio Residencial Bonaire", en primera instancia, los desarrolladores deberán aportar la propuesta con los medios de probanza técnica, científica y económica que garantice el sustento y el mejoramiento de la infraestructura de alcantarillado pluvial existente y garantice un medio de valoración objetiva a la administración para el otorgamiento del permiso de desfogue de aguas pluviales.

Posteriormente y una vez analizado el informe técnico aportado, la administración municipal podrá suscribir el convenio o *Carta de Intenciones* con los propietarios y desarrolladores del proyecto, con el objetivo que adquieran el compromiso de desarrollar las obras bajo las condiciones por carga urbanística que permitan mejorar el actual sistema de desfogue pluvial construido por el desarrollador del "Condominio Alexa". De esta manera, el Concejo Municipal podrá autorizar, en última instancia, la solicitud de desfogue pluvial del proyecto, habiendo tomado en cuenta los requisitos que el ordenamiento dispone y al mismo tiempo, los obstáculos y restricciones.

En este caso, no sería necesario ejecutar el cobro del canon que establece el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, toda vez que mediante el compromiso por carga urbanística que adquiera el desarrollador del proyecto, se estará mejorando el sistema de alcantarillado pluvial existente en la zona, el cual será sufragado por cuenta y costo del solicitante. Esto implica que el urbanizador solicitante no sólo se está comprometiendo a utilizar el servicio de infraestructura pluvial existente, sino que además estaría desarrollando las obras constructivas pertinentes y necesarias a fin de mejorar y desarrollar el sistema de infraestructura pluvial en beneficio de la comunidad.

TERCERO: CONSIDERACIONES SOBRE LA REGLAMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 38 DE LA LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA

a) Consideraciones Previas

La potestad reglamentaria es una manifestación expresa de un poder normativo, en cuanto consiste en el poder de la Administración Pública de emitir normas, actos generales e impersonales, dirigidos a regular relaciones jurídicas con sujeción a la ley. De allí que, dentro del ámbito de la ley, se puede disponer cómo la Administración Pública prestará un servicio y cómo distribuirá a su interno las funciones que la Ley le atribuye.

Las disposiciones reglamentarias se encuentran dirigidas a mantener el buen funcionamiento del servicio público. Potestad que es reconocida en las leyes específicas de cada ente. Además, dicha potestad encuentra fundamento en lo dispuesto en la Ley General de la Administración Pública. El artículo 103 de dicha norma otorga al jerarca el poder de organizar la Administración mediante reglamentos autónomos de organización y de servicios, internos o externos, siempre que no regule potestad de imperio frente al administrado.

La Ley consagra una clasificación de reglamento según su relación a la ley. El fundamento de esta potestad es la especialidad técnica. La potestad de reglamentación autónoma existe en función de la especialidad técnica que justifica la existencia de un determinado ente u órgano y por ello, tiende al mejor cumplimiento de los fines asignados a la administración pública.

Si el propósito principal de esta consulta es establecer el alcance del artículo 38 de la *Ley de Planificación Urbana*, con el fin de determinar si procede el cobro del canon por concepto de uso de la infraestructura de conducción de aguas pluviales al urbanizador que proponga utilizar los servicios públicos construidos previamente por otro tercer desarrollador.

Al respecto, conviene analizar lo dispuesto por el artículo 38 de la norma de cita, que en lo literal dispone:

> *"**Artículo 38.-***
>
> *No se dará permiso para urbanizar terrenos:*
>
> *a) Cuando el proyecto no satisfaga las normas mínimas reglamentarias, o los interesados no hayan cumplido los trámites pertinentes, entre los que está la aprobación indispensable de los planos por la Dirección de Urbanismo y el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado;*
> *b) Por no estar garantizado el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble, o no haberse hecho o garantizado el traspaso formal al municipio, del área reservada a uso público, ni, en su defecto, satisfecho en dinero el valor equivalente; y*
> *c) En tanto el desarrollo del área localizada fuera del límite zonificado se considere prematuro por carecer de facilidades y servicios públicos o por el alto costo de tales facilidades y servicios, por su distancia de otras áreas habitadas o debido a cualquier otra deficiencia determinante de condiciones adversas a la seguridad y a la salubridad públicas.*
>
> ***Los proyectos de urbanización ubicados dentro o fuera del área zonificada que tengan los servicios de acueductos, alcantarillado sanitario y electricidad alejados de sus linderos, deben ser aceptados para su análisis por la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo, si el urbanizador se compromete a costear las obras***

ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios.

En este caso, todos los proyectos futuros de urbanización que intenten usar los servicios citados en el párrafo anterior en el período de cinco años, contado desde la terminación de esas construcciones, abonarían al urbanizador una cantidad por cada unidad de vivienda que contenga el nuevo proyecto. La cantidad a abonar será determinada por la institución que tenga a su cargo el servicio correspondiente y se cubrirá al hacerse la conexión física de cada unidad de vivienda".

El analizado artículo 38 establece que la autorización para urbanizar terrenos que se otorgue para proyectos fuera del área zonificada, se otorgará si el desarrollador se compromete a costear los servicios necesarios de acueducto, alcantarillado sanitario y electricidad alejados de sus linderos.

Asimismo, el párrafo quinto autoriza a proyectos futuros de urbanización a utilizar los servicios construidos, siempre y cuando se abone al urbanizador una cantidad por cada unidad de vivienda que contenga el nuevo proyecto.

Por tanto, si se quiere determinar si el artículo 38 incluye el concepto de alcantarillado pluvial dentro del canon que se debe cobrar al desarrollador que pretende utilizar los servicios públicos construidos, para ello se debe determinar los alcances del artículo en mención.

b) Análisis del caso en concreto

La lectura del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana debe ser entendida en total integración con las disposiciones que contempla el ordenamiento jurídico en materia de derecho urbanístico. Dicha norma de análisis autoriza a las Municipalidades a valorar los casos en los que aquellos proyectos de urbanización ubicados dentro o fuera del área zonificada que tengan los servicios de acueductos, alcantarillado sanitario y electricidad alejados de sus linderos, pueden ser desarrollados en tanto el urbanizador se comprometa a costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios.

Por otro lado, el mismo artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, amplía la competencia del A y A para autorizar obras de cualquier naturaleza relativas a la creación, ampliación o modificación de infraestructura relacionada con alcantarillado y acueductos, incluso cuando dichas obras sean realizadas por particulares. En consecuencia, dicha autoridad cuenta con facultades amplias en esta materia no sólo a partir de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana consultada, sino también en virtud de las facultades genéricas que le otorga su ley constitutiva.

Bajo esta competencia que la Ley de Planificación Urbana y la Ley Constitutiva de Acueductos y Alcantarillados otorga a dicha administración pública, el A y A en virtud de su potestad reglamentaria, emitió el 19 de setiembre del 2007 el "*Reglamento para la aplicación de los procedimientos del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana (Ley N° 4240) en obras de Acueductos y Alcantarillados de A y A*".

En lo que interesa, dicho reglamento dispuso en su artículo 4° lo siguiente:

> *"Artículo 4°. -*
>
> *Corresponde al A y A, dirigir y vigilar todo lo concerniente para proveer a los habitantes de la República de los servicios de agua potable, recolección y evacuación de aguas negras y residuos industriales líquidos. Asimismo, el determinar la prioridad, conveniencia y viabilidad de los diferentes proyectos que se propongan para construir, reformar, ampliar, modificar obras de acueductos y alcantarillados: las cuales no se podrán ejecutar sin su aprobación.*
>
> ***Por consiguiente, todo proyecto de construcción, ampliación o modificación de sistemas de agua potable y/o alcantarillado sanitario y sistemas pluviales, público o privado**, deberá ser aprobado previamente mediante estudio técnico que determine su viabilidad, lo que faculta la realización de las inspecciones que estime conveniente para comprobar que las obras se realicen conforme a los planes aprobados; todo lo anterior para ofrecer todos los servicios que sean necesarios dentro o fuera del área circunscrita por un proyecto.*
>
> *Por disposición legal, dicha aprobación previa será obligatoria en todos los casos de construcción de fraccionamientos, urbanizaciones o lotificaciones en cualquier parte del país y ningún otro organismo o dependencia estatal otorgará permisos o aprobaciones de construcción sin tal aprobación por parte de A y A".* (negrita no es del original)

A la luz de lo dispuesto en el Reglamento de marras, conviene destacar dos conclusiones relevantes para el caso en concreto. En primer lugar, se observa como dicha administración pública en virtud de su potestad reglamentaria, estableció la aplicación de los procedimientos del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana dentro del ámbito de su competencia. Asimismo, se destaca como dentro de la reglamentación del citado artículo 38, el artículo 4° incluye dentro de la aprobación de los proyectos de construcción, no solo la infraestructura relativa a los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario que hace referencia el artículo 38 de cita, sino también la aprobación de los sistemas de infraestructura pluvial tanto públicos como privados.

En virtud de lo anterior, podemos concluir que la Municipalidad de San Pablo de Heredia, en su condición de administración pública descentralizada, cuenta con la misma potestad reglamentaria que ostenta el Instituto Costarricense de Acueductos y

Alcantarillados para emitir normas, y actos dirigidos a regular relaciones jurídicas con sujeción a la ley. De esta forma, una alternativa para regular el cobro del canon en proyectos de construcción que utilicen servicios públicos construidos previamente por urbanizadores, como en el caso que nos ocupa, es la de regular, vía reglamento, el procedimiento establecido en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana.

En dicho reglamento se podrán establecer los términos, condiciones y requisitos para autorizar construcciones de servicios públicos de acueductos, electricidad y alcantarillado pluvial y sanitario que sean costeados por los urbanizadores y desarrolladores que requieran obtener los permisos de construcción para proyectos de urbanización por parte de la Municipalidad. Asimismo, se podrá establecer el monto correspondiente al canon por cobrar a los urbanizadores y desarrolladores que soliciten a la Municipalidad, la autorización para el aprovechamiento de los servicios públicos construidos previamente por desarrolladores de proyectos urbanísticos.

CUARTO: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, considera el suscrito asesor legal que en el presente caso es posible llegar a las siguientes conclusiones:

I. De conformidad con las consideraciones señaladas en los apartados segundo y tercero anterior, en criterio de esta asesoría legal, se estima que si bien el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana establece que se deberá proceder a ejecutar el cobro del canon al urbanizador que solicite utilizar la infraestructura de servicios de acueductos, alcantarillado sanitario y electricidad construidos previamente por otro urbanizador en la zona; concluir de esta manera que la infraestructura de conducción de aguas pluviales se encuentra excluido por una interpretación literal de la norma, es un razonamiento que no integra las demás disposiciones conexas del ordenamiento jurídico y por consiguiente representa una omisión a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley General de la Administración Pública.

II. A partir de la anterior consideración, esta asesoría legal concluye, luego de analizar la información remitida por parte de la secretaría del Concejo Municipal, correspondiente a la solicitud de desfogue pluvial presentado por el desarrollador del proyecto "Condominio Residencial Bonaire" en la propiedad matrícula folio real H-1512783-2011. En criterio de esta asesoría legal, son dos las alternativas con las que cuenta el Concejo Municipal para otorgar el permiso de desfogue pluvial a la luz de las disposiciones establecidas en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana:

III. Como primera alternativa, el Concejo Municipal puede autorizar la solicitud del permiso de desfogue pluvial a favor del desarrollador del proyecto "Condominio Residencial Bonaire", en el tanto se proceda a firmar la *Carta de Intenciones* por medio de la cual los desarrolladores y propietarios del inmueble adquieran el compromiso de desarrollar las obras adicionales que permitan mejorar la infraestructura de alcantarillado pluvial construida por el desarrollador del "Condominio Alexa".

IV. En este sentido, no sería necesario ejecutar el cobro del canon que establece el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, toda vez que mediante el compromiso por carga urbanística que adquiera el desarrollador del proyecto, se estará mejorando el sistema de alcantarillado pluvial existente en la zona, el cual será sufragado por cuenta y costo del solicitante. Esto implica que el urbanizador solicitante no sólo se está comprometiendo a utilizar el servicio de infraestructura pluvial existente, sino que además estaría desarrollando las obras constructivas pertinentes y necesarias a fin de mejorar y desarrollar el sistema de infraestructura pluvial en beneficio de la comunidad.

V. Por otro lado, esta asesoría legal propone como segunda alternativa, que la Municipalidad de San Pablo de Heredia reglamente, el procedimiento establecido en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, tal y como actualmente lo regula para tales efectos el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

VI. De esta manera, el reglamento municipal que regule el procedimiento del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, podrá establecer el procedimiento para autorizar construcciones de servicios públicos de acueductos, electricidad y alcantarillado pluvial y sanitario que sean costeados por los urbanizadores y desarrolladores que requieran obtener los permisos de construcción, por parte de la Municipalidad, para el desarrollo de proyectos de urbanización. Asimismo, podrá establecer el monto correspondiente al canon por cobrar a los urbanizadores y desarrolladores que soliciten a la Municipalidad, la autorización para el aprovechamiento de los servicios públicos construidos previamente por desarrolladores de proyectos urbanísticos, tal y como se configura en la solicitud analizada en el caso en concreto.

VII. De conformidad con lo anterior, en caso que el desarrollador del "Condominio Residencial Bonaire" o cualquier otro urbanizador que solicite la utilización del servicio público de alcantarillado pluvial construido dentro o fuera de un área zonificada, podrá contar con un procedimiento establecido para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana. Esta alternativa representa una medida que ya ha sido adoptada desde el año 2007 por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, lo cual nada impide a la Municipalidad de San Pablo en el ejercicio de su potestad reglamentaria fijar para tales efectos un reglamento de aplicación dentro de su jurisdicción territorial.

Sin más por el momento y anuente a cualquier adición o aclaración se despide atentamente de ustedes.

Luis Antonio Álvarez Chaves
Asesor Legal del Concejo Municipal
Máster en Derecho y Administración Municipal

Sr. José Fernando Méndez externa que según las recomendaciones del Lic. Luis Álvarez se entiende que la aprobación del desfogue queda a criterio de la Administración Municipal.

Sr. Santiago Baizán señala que el Asesor Legal le está dando dos alternativas; la primera es establecer una carta de compromiso por concepto de carga urbanística y la segunda es reglamentar el artículo 38, lo cual conllevaría bastante tiempo, por lo que considera que no sería apropiado hacer esperar al desarrollador más tiempo, en este caso lo más viable es la primera opción, por lo que se debe establecer que carga urbanística se solicitará, ya que inicialmente se hablaba de remodelar una planche que se ubica en el Barrio Los Hidalgo. Añade que el desarrollador deberá realizar las siguientes obras en vía pública: cordón, caño y pozo, para ajustarse al desfogue pluvial existente, además debe presentar una propuesta de conexión a este sistema que debe incluir un sistema de retardo pluvial, llámese tanque de retardo y laguna de retención, entre otros. Además

debe indicar como va hacer la interconexión en vía pública al alcantarillado pluvial existente. Externa que a futuro esta Municipalidad si debe reglamentar el tema del canon.

Sr. Oscar Campos menciona que el desarrollador del Condominio Alexa realizó una considérale inversión para solucionar un problema de inundaciones que se presentaba en la zona, por lo que considera que no es justo que se conecten directamente. Comenta que dicho desfogue está funcionando a satisfacción, solamente faltaría colocar algunos pozos, una caja de registro en la esquina, un cordón y caño al frente, lo cual no es proporcional para un nuevo desarrollo. En relación a la carga urbanística señala que debe ser de interés público y no necesariamente las obras se vayan a realizar alrededor del proyecto, es decir que la carga urbanística puede ser ejecutada en cualquier parte del cantón. Añade que se podría considerar el problema pluvial que se presenta en la Municipalidad.

Sr. José Fernando Méndez consulta sobre cuál es el problema que ocurre en la Municipalidad, a lo que el Sr. Oscar Campos indica que existe una falta de capacidad y de inexistencia que es a partir de la esquina de la Municipalidad, lo que se pretende es conectar las aguas al desfogue existente del Condominio Alexa, esto con el fin de dar una solución integral hacia el este.

Sr. Santiago Baizán aclara que las obras por concepto de carga urbanística se deben establecer de acuerdo al área del desarrollo. La necesidad que hacía referencia el Sr. Oscar Campos no cabe duda que es esencial, sin embargo se debe presupuestar el costo, ya que se debe canalizar las aguas que provienen del centro y del sector este de San Pablo, para lo cual se requiere construir una infraestructura que consiste en cuatro tragantes en las esquinas de la Escuela José Ezequiel, Municipalidad y Parque para recolectar todas esas aguas y canalizarlas por una tubería de 800 milímetros de diámetro y conectarlas al pozo del Condominio Alexa y para esto se necesita elaborar un diseño especifico. Considera que el tema de carga urbanística debe ser considerado por esta Comisión, esto de acuerdo a la proporcionalidad y razonabilidad del proyecto.

Sr. José Fernando Méndez consulta si el desarrollador del Condominio Bonaire presentó el diseño de interconexión al desfogue existente, a lo que el Sr. Santiago Baizán responde que no y lo cual es fundamental para proceder a realizar el análisis correspondiente.

Sr. Allan Alfaro comenta que dicho diseño de interconexión debe contemplar todos los elementos mencionados y debe ser presentado ante la Sección de Infraestructura Pública y Privada.

Tema cuatro: Cuantificación de las obras pendientes por parte de los desarrolladores.

Sr. Santiago Baizán procede a desglosar los proyectos urbanísticos que tienen pendientes con la Municipalidad:

NOMBRE DEL PROYECTO	***PENDIENTES***
Condominio Quinta Fontana	✚ Construcción de aceras ✚ Diseño de puente peatonal ✚ Obras de ampliación a la vía en Calle Quintana antes de llegar al puente. ✚ Obras frente al condominio, llámese (tuberías, cordón, caño.

	Aceras y los tragantes necesarios.
Condominio Monterrey	✚ Construcción de aceras (Ya las están construyendo).
Condominio Los Volcanes	✚ Colocación de máquinas al aire libre. ✚ Disposición final del desfogue pluvial. ✚ Obras al medio derecho de vía frente al Condominio (carpeta, base, sub base).
Fraccionamiento 6 lotes Rincón de Ricardo.	✚ Donación de terreno ✚ Donación de un parque

Sr. José Fernando Méndez considera que antes de otorgar una licencia constructiva, se debe solicitar al desarrollador un cronograma de ejecución de obras.

Sr. Santiago Baizán menciona que se le solicitó al desarrollador del Condominio Quinta Fontana que presente dicho cronograma. Agrega que se les debe notificar a los vecinos que están invadiendo área pública para posteriormente proceder con la demolición y el desarrollador ejecute las mejoras al medio derecho de vía. Señala que se remitirá un informe al Concejo Municipal de los terrenos que están invadiendo con el fin que se adopte el acuerdo correspondiente.

Sr. José Fernando Méndez indica que ese tema se debe tratar en una reunión de fracción.

Sr. Allan Alfaro expresa que en el sector de Rincón de Ricardo también hay varias propiedades que están invadiendo y las cuales se deben cercenar.

Sr. Oscar Campos comenta que por medio de la Promotora Social se le debe hacer saber a los propietarios que sus propiedades se deben ajustar a la medida respectiva.

Tema quinto: Analizar el oficio DOC-IN.ING-075-2016, suscrito por el Arq. Allan Alfaro Arias, Ingeniería Municipal, Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo, Ing. Jorge Duarte, Departamento de Catastro y el Insp. Osvaldo Fonseca, Unidad de Fiscalización de Obra Privada, copiando a este Concejo Municipal sobre inspección al proyecto de fraccionamiento frente a calle pública Rincón del Valle y Condominio Valle Solar.

Sr. Santiago Baizán en dicha inspección se detectó que el lote destinado a facilidades comunales está siendo invadido 40 cm hacia el interior de la propiedad municipal, en relación a las propiedades que presentan problemas de evacuación pluvial, se le solicitó al desarrollador presentar una propuesta de solución, lo cual no ha sido presentada. Sobre la zona de protección de la Quebrada Gertrudis y Río Bermúdez menciona que debe realizar las obras tal como están diseñadas en el plano catastrado, es decir los diez metros de retiro, desde el lindero entre los vértices 7 al 17 y 26 a 35 y cincuenta metros de retiro desde el lindero, entre los vértices 17 a 26. Referente a la malla perimetral en el terreno de facilidades comunales debe tener una altura mínima de 2.5 metros.

Sr. José Fernando Méndez comenta que ya venció el plazo para que el desarrollador instalará las máquinas de ejercicio al aire libre. Considera que lo más

oportuno es ratificar el acuerdo respectivo y establecer que en un mes debe proceder con la instalación respectiva.

Sr. Santiago Baizán señala que en caso que el desarrollador no cumpla con dicha disposición, no se procederá con la recepción de obras públicas.

Tema sexto: Retomar la solicitud de desfogue pluvial del Camposanto Jardines de Vida.

Sr. Santiago Baizán expresa que los desarrolladores habían presentado dicha solicitud, misma que fue revisada por el área técnica y se le hicieron varias observaciones mediante el oficio DOC-ING-EX030-2016 con fecha 13 de abril de 2016, sin embargo a la fecha no se han pronunciado.

Sr. José Fernando Méndez menciona que en vista de que los desarrolladores no han mostrado interés, propone que se rechace dicha solicitud, esto con el fin de eliminar el acuerdo que se refleja pendiente.

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

AL SER LAS ONCE HORAS CON OCHO MINUTOS DEL DÍA CATORCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, SE DA POR FINALIZADA LA REUNIÓN DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO DIECISIETE DIECISEIS.

Sr. Fernando Méndez Vindas — Coord. Comisión de Obras Públicas

Sra. María José Esquivel Bogantes — Asistente Secretaría Concejo Municipal

_____última línea_____