



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

ACTA DE REUNIONES	
NUMERO DE ACTA: COP-18-16	FECHA DE LA REUNIÓN: Viernes 16 de diciembre de 2016.
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	FECHA DE ELABORACIÓN: Lunes 19 de diciembre de 2016
HORA DE INICIO: 4:27 pm	HORA DE FINALIZACIÓN: 5:26 pm
LUGAR: Salón de Sesiones Concejo Municipal	
OBJETIVO DE LA REUNIÓN: Analizar y dictaminar temas remitidos por el Concejo Municipal:	
AGENDA:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ratificación del acta N° 17-16 de la reunión celebrada el día 14 de noviembre de 2016. 2. Modificación N° 1 y 2 del Condominio Residencial Altamira. 3. Aval y visto bueno de obras de infraestructura interna del Condominio Valle Solar antes denominado " Rincón del Valle". 4. Asuntos varios de conocimiento (obra pública Quinta Fontana, Aceras Rincón de Ricardo, obra pública). 	

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
José Fernando Méndez Vindas	Regidor Municipal	JFV.
Betty Castillo Ortiz	Regidora Municipal	BCO.
Julio Benavides Espinoza	Regidor Municipal	Ausente
Daniela Azofeifa Sandoval	Asesora	Ausente
Oscar Villalobos Gutiérrez	Asesor	Ausente
Luis Mastroeni Villalobos	Asesor	Ausente
Santiago Baizán Hidalgo	Director Operativo	Ausente
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	Ausente
Oscar Campos Garita	Sección Infraestructura Pública	Ausente
Miguel Cortés Sánchez	Coordinador de Catastro	Ausente
María José Esquivel Bogantes	Asistente Secretaría Concejo Municipal	MEB.

1

ACTA COMISIÓN DE OBRAS No. 18-16

2 ACTA DE SESIÓN COMISIÓN DE OBRAS NÚMERO DIECIOCHO DIECISEIS, CELEBRADA
3 EL DÍA DIECISEIS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, DANDO INICIO AL SER
4 LAS DIECISEIS HORAS CON VEINTISIETE MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE
5 LOS SIGUIENTES MIEMBROS:

6

Quien preside:

7

8
9 Sr. José Fernando Méndez Vindas, Regidor Municipal

10

Miembros de la Comisión:

11

12
13 Sra. Betty Castillo Ortiz, Regidora Municipal

14

Asesores:

15

16
17 Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director Operativo

18

19 Sr. Allan Alfaro Arias, Arquitecto Municipal

20

21 Sr. Luis Mastroeni Villalobos, Asesor

22

Ausentes:

23

24 Sr. Oscar Mario Villalobos Gutiérrez, Asesor

25

26 Sr. Miguel Cortés Sánchez, Coordinador de Catastro

27

28 Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Municipal

29

30 Sr. Oscar Campos Garita, Coordinador de la UTGV

31

32 Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora

33

34

35

36

37

AGENDA

38

39 **Tema primero:** Ratificación del acta N° 17-16 de la reunión celebrada el día 14 de noviembre de 2016.

40

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

42

Tema segundo: Modificación N° 1 y 2 del Condominio Residencial Altamira.

43

44 Sr. Allan Alfaro procede a dar lectura al informe técnico N° MSPH-DCU-IP-NI-118-2016 que versa:



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

MSPH-DCU-IP-NI-118-2016

San Pablo de Heredia, lunes 12 de noviembre del 2016

Criterio Técnico Área administrativa:
Infraestructura Pública, Infraestructura Privada, Dirección de Desarrollo Urbano

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

Estimados miembros comisión de obras.

Con relación a la Modificación 2 del Condominio Horizontal Vertical Altamira, este departamento informa.

Considerando:

1. Solicitud de aprobación de Modificación #2 del Condominio Horizontal Vertical Altamira, por parte del profesional responsable del proyecto, Ing. Manuel Emilio Hernández Benavides IC-4229.
2. Que mediante acuerdo del Concejo Municipal CM 363-15, se aprueba la licencia constructiva para el Condominio Residencial Horizontal Vertical Altamira, en propiedad con plano catastrado H-286692-1977.
3. Que dicho proyecto consta de 480 unidades habitacionales, mismos que se mantienen en la modificación planteada
4. Que el proyecto en cuanto a las obras publicas, mantiene los mismos criterios Técnicos con relación tanto al desfogue pluvial como a las obras publicas aprobadas mediante el acuerdo CM 363-15.
5. Que esta modificación del Condominio ha sido aprobada por todas las Instituciones que deben participar de su revisión como M.S.P., AYA, INVU, CFIA, Bomberos de Costa Rica y Aviación Civil.
6. Que la modificación consiste básicamente en los puntos que se describen a continuación:

Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.
Central telefónica: (506) 2277 0700-Apartado postal 96-3019.
www.sanpablo.go.cr



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

- Se mantienen los 480 apartamentos del proyecto original.
- Se mejora la volumetría y el impacto visual del proyecto, disminuyendo de 6 torres a 4 torres de apartamentos.
- Las torres originalmente eran de 10 niveles ahora son de 15 niveles.
- Este cambio se permite según cota límite dada por Aviación Civil de 1.180 msnm, lo cual se identifica claramente en los planos constructivos aportados.
- Las torres originalmente eran de 8 apartamentos, cantidad que en esta modificación se mantiene.
- Originalmente había 480 fincas filiales de parqueos, ahora hay 481 fincas filiales de parqueos.
- Área de fincas filiales anterior (apartamentos, parqueos y bodegas) 45.863.02m² ahora 45.095.29m².
- Se mejora el área de juegos infantiles anterior 2.258.73m², ahora 4.850.36m².
- La Casa Club se divide en 2 áreas de mayor utilidad: Casa Club y Salón de Reuniones.
- Se modifican los niveles de terraza de las torres y parqueos (Ver láminas W1.06 y W1.07). Antes era un mismo nivel de terraza para las torres de apartamentos, ahora se ubican en terrazas de diferentes niveles para disminuir el movimiento de tierras.
- Se mejora el retiro de plataforma de parqueo con el lindero norte del proyecto.
- Se mantiene el diseño aprobado de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
- Se mantiene el diseño vial aprobado.

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

1
2
3
4

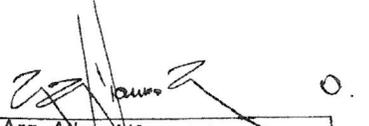


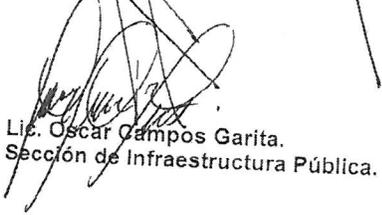
MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

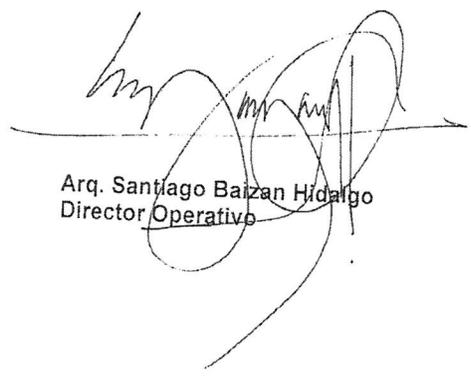


- Se mantiene el desfogue pluvial aprobado por la Municipalidad de San Pablo.
 - Se mantiene las proporciones de ocupación del terreno y el área verde de acuerdo a la norma.
7. Que tanto el Departamento de Obra Privada, Unidad de Obra Pública y Dirección Operativa, no encuentran objeción para la aprobación de esta Modificación, dado que ha cumplido a satisfacción con los requisitos que la legislación establece para este tipo de proyectos, así como de la revisión y análisis por parte del área técnica de esta Municipalidad.

Sin otro particular.


Arq. Anah Alfaro Arias
Sección de Infraestructura Privada


Lic. Oscar Campos Garita.
Sección de Infraestructura Pública.


Arq. Santiago Baizan Hidalgo
Director Operativo

C.c. Alcaldía, Legal, 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

1

2

3

4 Sr. Santiago Baizán señala que la huella es la misma, lo único que se está
5 aumentando es la altura de las torres.

6 Sr. Luis Mastroeni consulta si el aumento de pisos afecta los usos de suelos, a lo que
7 el Sr. Santiago Baizán responde que no, aclara que el tema estructural no les
8 corresponde analizar, sin embargo este municipio ha tenido que intervenir en
9 ciertos aspectos. Menciona que los compromisos por parte de los desarrolladores
10 están vigentes, llámese ampliaciones viales, obras públicas, extensión de agua
11 potable y la colocación de la tubería pluvial, entre otras. En relación a la
12 expropiación que se debe realizar en el sector de los Molinari, los desarrolladores
13 han ofrecido el contenido económico pero siempre y cuando sea racional, es decir



- 1 que sea producto de un avalúo, ya que los propietarios actualmente están
2 solicitando entre \$600 y \$800 por metro cuadrado.
- 3 Sr. Allan Alfaro menciona que se mantienen las condiciones bajo las cuales las
4 instituciones brindaron los permisos respectivos.
- 5 Sr. Santiago Baizán comenta que las modificaciones utilizan los mismos documentos
6 debido a que es el mismo proyecto, es decir no se está aumentando la cobertura.
- 7 S. José Fernando Méndez indica que la exposición por parte de los profesionales
8 esa bastante clara, por lo que propone que se le recomiende al Concejo Municipal
9 la aprobación de la modificación N° 1 y 2 del Condominio mencionado.
- 10 ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz como el Sr. José Fernando Méndez Vindas
11 están de acuerdo.

12 **Tema tercero:** Aval y visto bueno de obras de infraestructura interna del
13 Condominio Valle Solar antes denominado "Rincón del Valle".

14 Sr. Allan Alfaro menciona que dicho tema queda pendiente, debido a que el
15 desarrollador no presentó ciertos documentos fundamentales.

16 Sr. Santiago Baizán comenta que algunos vecinos de dicho sector presentaron
17 notas con algunas molestias y el Departamento de Infraestructura Privada se avoco
18 a realizar inspección de campo, donde se determinó que el área pública de 540
19 metros cuadrados estaba siendo invadida 40 centímetros en su forma, lo cual ya
20 fue subsanado por los desarrolladores. Además se le solicitó que demarcaran dicho
21 lote como trapecio y que le pusieran una malla ciclón hasta la altura, lo cual esta
22 pendiente. En relación a la escritura de traspaso señala que está pendiente que la
23 Alcaldía Municipal proceda con la firma. Aclara que el condominio ya cumplió con
24 la obra pública respectiva llámese: puente, calle, aceras, cordón, caño y tuberías,
25 solamente está pendiente el tema de los juegos infantiles, el circuito de máquinas
26 al aire libre y solucionar los problemas pluviales que presentan algunas viviendas en
27 los patios y en ausencia de dichas obras no se puede dar un aval.

28 Sr. José Fernando Méndez consulta si el desarrollador ya visito las viviendas
29 afectadas y cuál es la solución que propone.

30 Sr. Santiago Baizán realizaron pruebas de infiltración y están planteando instalar
31 unos pozos de absorción y unos drenajes para recibir las aguas pluviales, ya que los
32 patios no tienen salida.

33 Sr. José Fernando Méndez consulta a que se refiere aval y visto bueno de obras de
34 infraestructura interna del Condominio.

35 Sr. Santiago Baizán menciona que la Municipalidad es quien fiscaliza y avala dichas
36 obras, esto a través del visado de planos.

37 Sr. Allan Alfaro señala que entre un condominio y una urbanización hay una
38 diferencia. En la urbanización la Municipalidad si debe realizar una recepción de
39 todas las obras públicas, ya que estas se convierten en elementos e infraestructura
40 públicos. En el caso de los condominios solamente se realiza una fiscalización para
41 verificar que todas esas obras se ejecuten de acuerdo a los planos y contar con las
42 pruebas de laboratorio correspondientes.

43 **Tema cuarto:** Asuntos varios de conocimiento (obra pública Quinta Fontana,
44 Aceras Rincón de Ricardo, obra pública).



- 1 Sr. Santiago Baizan expresa que el desarrollador del Condominio Quinta Fontana es
- 2 el mismo que el Condominio Rincón de Reyes y el cronograma de la ejecución de
- 3 obras es el siguiente:

**CASAMAX INMOBILIARIA
CONDOMINIO QUINTA FONTANA
CRONOGRAMA DE OBRAS EN VIA PUBLICA**

OBRA	SEMANA			
	del 12-dic al 17-dic	del 19-dic al 24-dic	del 02-ene al 07-ene	del 09-ene al 14-ene
Colocación de Tubería 800mm frente a Quinta Fontana				
Construcción de Acera y cordón de caño frente a Quinta Fontana				
Colocación de Asfalto en Ampliación Vial frente a Quinta Fontana				
Sustitución de base y sub-base frente a salón Comunal				
Construcción de cordón de Caño Frente a Salón Comunal				
Colocación de Asfalto frente a salón Comunal				
Culminación de Construcción de Acera en Rincón de Ricardo				

11/12/16

- 4
- 5 Sr. Santiago Baizán indica que existen varias viviendas en el sector que están
- 6 invadiendo área pública, por lo que cuando se construyan las aceras, se deberá
- 7 analizar cómo se procede.
- 8 Sr. José Fernando Méndez que el comunicado lo deberá realizar la promotora
- 9 social para que los propietarios de dichas viviendas se pongan a derecho.
- 10 En tema aparte comenta que al Concejo Municipal llego una nota firmada por un
- 11 grupo de vecinos del sector de Rincón Verde II, donde externan su disconformidad
- 12 por la conexión pluvial que debe realizar el proyecto "Vistas San Pablo".
- 13 Sr. Santiago Baizán menciona que la empresa desarrolladora tiene una alta
- 14 responsabilidad, por lo que antes de iniciar con la instalación de las tuberías, se

1 levantara un acta del estado actual de las viviendas que serán intervenidas con
2 sus respectivas fotografías y en caso que alguna de ellas sufran un daño, vendría a
3 responder la póliza que están ofreciendo los desarrolladores. Añade que a este
4 Condominio también se le debe solicitar un cronograma de la ejecución de las
5 obras con el fin de presentarle a la comunidad las fechas respectivas.

6 Sr. José Fernando Méndez consulta cual sería la obra vial, a lo que el Sr. Santiago
7 Baizán indica que el MOPT aprobó la ampliación de un carril para la entrada y
8 salida de dicho condominio, el documento respectivo se encuentra en el
9 expediente administrativo.

10 En tema aparte consulta si el desarrollador del Condominio Bonaire presento la
11 documentación del desfogue pluvial, a lo que el Sr. Santiago Baizán señala está
12 pendiente la propuesta técnica, por lo que no se puede proceder con el análisis
13 respectivo.

14 Aprovecha el espacio para comentar que hoy es la última reunión, por lo que
15 desea externar el agradecimiento a todos los miembros y asesores de esta
16 Comisión, ya que han logrado trabajar de una manera muy eficiente.

17 Sra. Betty Castillo externa un grato agradecimiento a los señores Santiago Baizán
18 Hidalgo y Allan Alfaro Arias por todo el trabajo realizado en esta Comisión.

19

20 AL SER LAS DIECISIETE HORAS CON VEINTISEIS MINUTOS DEL DÍA DIECISES DE
21 DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, SE DA POR FINALIZADA LA REUNIÓN DE
22 COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO DIECIOCHO DIECISEIS.

23

24

25

26

27


Sr. Fernando Méndez Vindas
Coord. Comisión de Obras Públicas




Sra. María José Esquivel Bogantes
Asistente Secretaría Concejo Municipal

última línea