

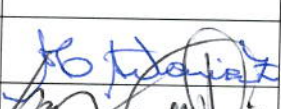

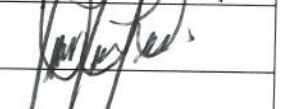






INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMISIÓN	
NOMBRE DE LA COMISIÓN: Obras Públicas	
NOMBRE DE LA COORDINADORA DE LA COMISIÓN: José Fernando Méndez Vindas	

ACTA DE REUNIONES	
NUMERO DE ACTA: COP-10-19	FECHA DE LA REUNIÓN: Martes 26 de marzo de 2019
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	FECHA DE ELABORACIÓN: Miércoles 27 de marzo de 2019
HORA DE INICIO: 4:43 pm	HORA DE FINALIZACIÓN: 7:00 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° 09-19 de la reunión celebrada el día 26 de marzo de 2019. 2. Continuar con el análisis de la solicitud de transformación de Urbanización Don Eloy, III etapa a Condominio Horizontal Residencial Vía Heredia, en terreno localizado con folio real N° 4-243841-000 y plano catastrado N° 1794574-2015, el cual consta de 198 fincas filiales. 3. Analizar el expediente N° 20.995 "Ley para la eficiencia en la conservación, reconstrucción y mejoramiento de la red vial cantonal, adición de los artículos 2 bis y 2 ter a la Ley General de Caminos Públicos, Ley N° 5060, de 22 de agosto de 1972 y sus reforma. 4. Diseño de la ampliación del puente sobre Quebrada Gertrudis (carga urbana del proyecto Condominio Altamira) 	

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
José Fernando Méndez Vindas	Regidor Propietario	
Betty Castillo Ortiz	Regidora Propietaria	
Julio Benavides Espinoza	Regidor Propietario	Ausente
Hazel Aguirre Álvarez	Regidora Suplente	Ausente
Omar Sequeira Sequeira	Regidor Suplente	Ausente
María de los Ángeles Artavia Zeledón	Regidora Suplente	
Santiago Baizán Hidalgo	Director de Desarrollo y Control Urbano	
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	
Oscar Campos Garita	Sección de Infraestructura Pública	
Andrés Brenes Ovares	Asistente de la Sección de Infraestructura Pública	

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
David Zúñiga Arce	Vicealcalde Municipal	Ausente
Miguel Cortés Sánchez	Jefe de Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial	
Daniela Azofeifa Sandoval	Asesora	Ausente
Judith Obando Miranda	Asesora	



- 1 **Tema segundo:** Continuar con el análisis de la solicitud de transformación de
2 Urbanización Don Eloy, III etapa a Condominio Horizontal Residencial La Heredia,
3 en terreno localizado con folio real N° 4-243841-000 y plano catastral N° 1704574-
4 2015, el cual consta de 198 fincas filiales.
- 5 Sr. José Fernando Méndez indica que en las reuniones anteriores donde se ha
6 analizado este tema han surgido dos planteamientos, el primero si legalmente es
7 procedente realizar dicha transformación y en segunda instancia las dudas que se
8 generaron en cuanto a la caducidad del uso de suelo y el permiso de construcción,
9 a pesar de que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en un documento
10 oficial manifestó que es un tema opcional, le gustaría realizar una consulta ante la
11 Procuraduría General de la República y de acuerdo a la respuesta brindada, será
12 de acatamiento obligatorio para este municipio. Lo anterior atendiendo una de las
13 recomendaciones emitidas por el Lic. Luis Álvarez Chaves, Asesor Legal Externo,
14 para atender futuras solicitudes de esta envergadura. Con respecto al tema de carga
15 urbana de dicha urbanización, externa que tiene algunas dudas, entre ellas: el
16 asfaltado de la alameda N° 8 de Miraflores, considerando que es de uso meramente
17 peatonal, por lo que se le solicita al encargado de la Sección de Infraestructura
18 Pública que se refiere sobre el tema.
- 19 Sr. Oscar Campos indica que primero se debe hacer una declaratoria de calle
20 pública y además se debe considerar que al final se encuentra un área de parque
21 que no se podría ser asfaltada.
- 22 Sr. José Fernando Méndez menciona que estaría de acuerdo en solicitarle al
23 desarrollador la construcción de una acera de 2 metros de ancho, aplicando las
24 especificaciones técnicas de la Ley N° 7600. Agrega que sería importante contar un
25 levantamiento topográfico de la zona para visualizar como quedaría dicha
26 infraestructura en área pública.
- 27 Sr. Bernardo Porras comenta que en años anteriores ha surgido la necesidad de
28 asfaltar ciertas alamedas, entre ellas el sector del Ebais de Miraflores, sin embargo
29 se debe realizar las consultas jurídicas que correspondan o bien solicitar la
30 construcción de la acera, considerando el entubamiento del caño para que se pueda
31 ampliar dicha infraestructura.
- 32 Sr. Oscar Campos señala que con las medidas mínimas si se podría construir una
33 acera total, es decir que sea de 1.20 m, mejorando la cuneta y el cordón y caño en
34 ambos lados, siendo que el problema se encuentra en la entrada, ya que es
35 bastante angosta.
- 36 Sr. Andrés Brenes indica que el levantamiento topográfico ya está listo, por lo que
37 en la próxima reunión podría presentar gráficamente como quedaría la acera con la
38 medida mínima.
- 39 Sr. José Fernando Méndez externa que la idea es definir el día de hoy si es posible
40 solicitar la construcción de dicha infraestructura al desarrollador de este proyecto.
- 41 Sr. Andrés Brenes agrega que la calle es viable siempre y cuando una pequeña
42 área del parque, sea considerada como acera.
- 43 Sr. José Fernando Méndez menciona que sería importante contar con dicho
44 levantamiento para que sea remitido al desarrollador.
- 45 Sr. Oscar Campos indica que no ve problema en que se realice una declaración de
46 calle pública y se construyan las aceras.
- 47 Sr. José Fernando Méndez menciona que dicho proceso conllevaría más tiempo, ya
48 que se deben plantear todas las consultas legales que correspondan.



- 1 Sr. Allan Alfaro comenta que dicha alameda tiene las mismas características que
2 las demás, por lo que los vecinos del sector pueden molestarse.
- 3 Sr. Miguel Cortés expresa que en el marco del proyecto del Plan Regulador, se han
4 reunido en varias ocasiones y revisando la normativa urbana, se detecta que para
5 declarar una calle pública se debe aclarar cuál es el mecanismo correcto que se
6 debe aplicar, ya que en algún momento la Procuraduría General de la República
7 indicó que las modificaciones al mapa oficial deben ser tramitados mediante un
8 proyecto de ley ante la Asamblea Legislativa. Agrega que la alameda esta
9 categorizada en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y
10 Urbanizaciones, como una zona de paso peatonal.
- 11 Sr. Bernardo Porras indica que el Concejo Municipal puede realizar una declaratoria
12 de interés público siempre y cuando existan argumentos válidos.
- 13 Sr. Miguel Cortés considera que con las obras de infraestructura pública es
14 suficiente.
- 15 Sr. José Fernando Méndez menciona que también se podría construir al menos dos
16 huellas de concreto para que puedan ingresar sin problema las ambulancias o bien
17 los vehículos que llevan la alimentación del Centro Diurno. Le solicita a la Dirección
18 de Desarrollo Urbano que elabore el diseño constructivo con todos los elementos
19 respectivos y posteriormente sea socializado en esta comisión.
- 20 Sr. José Fernando consulta si es prudente solicitar la instalación de una baranda, a
21 lo que el Sr. Allan Alfaro indica que sería una buena opción pero únicamente en el
22 área de la rampa.
- 23 Sr. José Fernando Méndez indica que también le gustaría que a este desarrollador
24 se le cargue los insumos que se requieren para la elaboración de un grafiti con la
25 historia del cantón en la tapia del Condominio Interamericana, esto con el fin de
26 aprovechar la iniciativa de los estudiantes de las carreras de arte y diseño de la
27 Universidad Latina.
- 28 Sr. Santiago Baizán menciona que dicha institución esta anuente a reponer las
29 luminarias, mismas que deben ser colocadas con algún mecanismo de seguridad
30 en la tapia del Condominio Interamericana, lo cual debe ser autorizado por los
31 condóminos. Agrega que dicho sector se tiene que ir acondicionado con mobiliario,
32 lo cual se le puede cargar a diferentes desarrolladores.
- 33 Srta. Judith Obando expresa que el mobiliario puede construirse a través de
34 materiales reutilizables como llantas, madera, etc.
- 35 Sr. Bernardo Porras comenta que la instalación de bancas le genera preocupación,
36 esto en el sentido que los padres de familia se distraigan y ocurra un accidente con
37 el tren.
- 38 Sr. Miguel Cortés externa que se podría colocar una baranda o bien se puede
39 sembrar "pringo de oro", para cubrir un poco la línea férrea.
- 40 Sra. María de los Ángeles Artavia indica que conoce una empresa que construye
41 viviendas con block de plástico, por lo que considera que se podría contactar para
42 que brinde una donación.
- 43 Se procede a dar lectura al oficio N° MSPH-DDU-NI-011-2019, que versa de la
44 siguiente manera:



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



OFICIO-MSPH-DDU-NI-011-2019

San Pablo de Heredia martes 09 de marzo de 2019.

Señores
Comisión de Obras
Concejo Municipal

Una vez analizadas las diversas posiciones planteadas en la sesión de Comisión de Obras del 26 de marzo de 2019 respecto a la solicitud de transformación de Urbanización Don Eloy, III etapa a Condominio Horizontal Residencial Vía Heredia, en terreno localizado con folio real N° 4-243841-000 y plano catastrado N° 1794574-2015, el cual consta de 198 fincas filiales, entre la Alcaldía y los profesionales de la Administración Municipal que fungen como asesores de dicho órgano hemos convenido de manera consensuada recomendar a la Comisión de Obras y al honorable Concejo Municipal lo que de aquí en adelante se manifiesta.

La administración municipal es consciente de la problemática que genera el desproporcionado crecimiento poblacional y vehicular respecto a la consecución de nuevos y mejores espacios públicos para vías públicas, parques, juegos infantiles y facilidades comunales. También es consciente de que existe un problema de movilidad urbana inminente que se manifiesta en estudios como el denominado "Proyecto Plan Vial San Pablo de Heredia Sector Suroeste". Entiende además, que este problema debe ser tratado en la esfera del plan regulador y que, cualquier iniciativa en este ámbito debe ser promovida por los profesionales de la Dirección de Desarrollo Urbano y debe ser apoyada por la Alcaldía Municipal y el Concejo Municipal.

Se reconoce que existen vacíos urbanos en el cantón que serán urbanizados, que la municipalidad debe orientar y promover a los interesados, propietarios y promotores inmobiliarios para procurar una trama urbana que permita mejorar la movilidad tanto de peatones, vehículos y transporte público, el impulso de actividades económicas diversas y conservar los espacios necesarios para la protección ambiental, la recreación, el deporte y los equipamientos comunales acordes a las características del municipio. Especial atención deben tener aquellos vacíos urbanos que presentan problemas técnico legales para su urbanización por lo que su única alternativa es el desarrollo de proyectos integrales. Lo anterior implica que la municipalidad debe realizar una férrea defensa y promoción de la proliferación de área pública a través de instrumentos como el plan regulador.



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

La Administración Municipal también reconoce que la mayor parte del marco normativo atinente a la gestión urbano territorial es ambiguo y que dicha ambigüedad permite en muchas ocasiones interpretar la norma de diversas maneras. La divergencia de criterios y la presencia de dudas pueden afectar a los administrados en la consecución de los proyectos que tengan en el municipio, poniendo en riesgo incluso inversiones de gran envergadura. Se entiende también que es mediante el plan regulador que la municipalidad es capaz de reducir este conflicto de la normativa urbana al mínimo, promoviendo una normativa clara y concisa conforme al modelo de ciudad que pretende lograr el municipio con este instrumento.

Así las cosas, en el caso de la solicitud de transformación de Urbanización Don Eloy, III etapa a Condominio Horizontal Residencial Vía Heredia le recomendamos a la Comisión de Obras y al honorable Concejo Municipal resolver el caso en los siguientes términos:

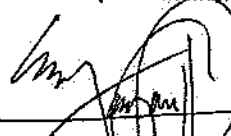
1. Aprobar la transformación de Urbanización Don Eloy, III etapa a Condominio Horizontal Residencial Vía Heredia para el proyecto "Condominio Vía Heredia" en la finca matrícula 4-0243841 con plano catastrado H-1794574-2015, conforme a la normativa vigente.
2. En la esfera del proyecto de formulación del Plan Regulador y para la resolución de futuros casos similares, la Administración y el Concejo Municipal se comprometen a realizar la solicitud de criterio a la Procuraduría General de la República con la intención de aclarar las siguientes dudas:
 - a. ¿Si es posible transformar una urbanización al régimen de propiedad en condominio en los siguientes escenarios: cuando se cuenta con la licencia constructiva y la misma no está en ejecución; y cuando la licencia está en ejecución y aún no se han recibido las obras por parte del Concejo Municipal?
 - b. ¿Si es posible, en aplicación del artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública, solicitar una continuidad vial cuando la municipalidad cuenta con un estudio técnico que indique que las mismas forman parte fundamental de una propuesta de mejoras viales?
3. De igual manera, en la esfera del proyecto de formulación del Plan Regulador, la Administración y el Concejo Municipal se comprometen a propiciar las condiciones para promover urbanizaciones por sobre condominios en aquellos vacíos urbanos donde el equipo consultor del plan regulador determine que deben existir continuidades viales. Lo anterior tomando en consideración los argumentos técnicos plasmados en los estudios que conforman el Plan Regulador.

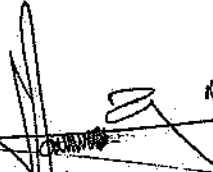


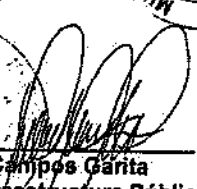
MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

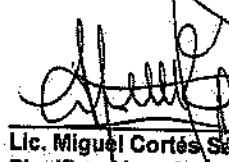
4. La continuidad vial pública entre Calle Cordero y la Ruta Nacional número 5 se planteará a través de las propiedades ubicadas entre Urbanización Don Eloy III Etapa (sin pasar por esta) y las urbanizaciones Rincón de Flores y Don Eloy II Etapa, garantizando la conexión entre estas últimas y el punto en el que confluyen la Ruta Nacional número 5 con la calle conocida como "La Chinita" siendo esta una solución técnica de mejor funcionamiento considerando las vías de retorno y los cambios viales que se avocinan con el proyecto del MOPT "Par Vial de San Pablo". Se adjunta propuesta gráfica preliminar.


Sin más por el momento, se despiden,


Arq. Santiago Baján
 Director Desarrollo Urbano


Arq. Allan Alfaro Arias
 Sección Infraestructura Privada


Ing. Oscar Campos Garita
 Sección Infraestructura Pública


Lic. Miguel Cortés Sánchez
 Planificación y Ordenamiento Territorial


Lic. Bernardo Porras López
 Alcalde

C.c. Archivo.



- 1
- 2 Sr. José Fernando Méndez comenta que la Municipalidad debe contar con un fondo
3 para la compra de tierras para la construcción de vías, lo cual debe incorporarse en
4 el plan regulador. Reitera que es importante consultarle a la PGR si se puede dejar
5 vencer el permiso de construcción y el uso de suelo para posteriormente gestionar
6 una nueva solicitud.
- 7 Sr. Santiago Baizán indica que el artículo N° 40 de la Ley de Planificación Urbana,
8 entra a regir en el momento que hay una cesión de áreas, además que en este caso
9 existe un acuerdo del Concejo Municipal y para hacerlo vencer tiene que realizarse
10 un proceso de lesividad.
- 11 Sr. José Fernando Méndez menciona que le gustaría que se generen dos
12 dictámenes, primero la aprobación de la transformación y en segunda instancia las
13 consultas a la Procuraduría.
- 14 Sr. Santiago Baizán comenta que a su interpretación de la ley, los usos de suelos,
15 no generan derechos subjetivos, sin embargo se podrían plantear las consultas que
16 correspondan.
- 17 Sr. Miguel Cortés indica que en el seno de la Comisión Especial del Plan Regulador,
18 se podrían definir otras consultas gran interés, como por ejemplo: las continuidades
19 viales.
- 20 Sr. José Fernando Méndez propone que se le recomiende al honorable Concejo
21 Municipal, la aprobación de la transformación de Urbanización Don Eloy, III etapa a
22 Condómino Vía Heredia, aplicándole las obras de carga que se describen a
23 continuación:
- 24 ▪ Que además de efectuar la cesión de dicho terreno al Centro del Adulto
25 Mayor, deberá proceder con el acondicionamiento del mismo, a saber:
26 movimientos de tierra, muros, mobiliario urbano, malla perimetral,
27 arborización y aceras peatonales de acuerdo a la ley N° 7600. El diseño
28 correspondiente será aportado por la Municipalidad en un plazo de un mes
29 calendario, a partir de la notificación del acuerdo correspondiente



1. ■ Que debe implementar todos los elementos necesarios para instalar la
2 infraestructura pluvial a fin de articularla al desfogue pluvial construido, de
3 forma tal que permita resolver la problemática de inundaciones en la calle "La
4 Cazuela" ubicada al norte del proyecto Condominio Residencial Vía Heredia.
5. ■ Construir la acera peatonal con loseta táctil que permita el acceso directo al
6 Centro Diurno del Adulto Mayor que se ubica en la alameda N° 8 del sector
7 de Miraflores, en su lado derecho sentido oeste-este, con un ancho de 1.5 m,
8 colocación de barandas en los tramos de rampas que por diferencia de nivel
9 se requieran. Así como acondicionar el resto de la alameda para el ingreso
10 de vehículos oficiales (ambulancia, policías, bomberos, municipales) y los
11 vehículos de los residentes de dicha alameda, esto mediante la construcción
12 de la calzada según diseño que aportará la Municipalidad en un plazo de un
13 mes calendario, a partir de la notificación del acuerdo correspondiente.
14. ■ Deberá aportar para la construcción de las obras públicas y carga urbana, un
15 cronograma de ejecución de obras, donde se establezcan las fechas de inicio
16 y conclusión de las mismas. El proceso de construcción de obra pública
17 deberá ejecutarse paralelamente con las obras de infraestructura del
18 proyecto. Lo anterior será fiscalizado por las Secciones de Infraestructura
19 Privada y Pública.
20. ■ Que en el muro colindante con el derecho de vía con Incofer, ya sea las
21 secciones de tapia perimetral de los Condominios Terrazul e Interamericana,
22 deberá el desarrollador aportar los insumos de base y pintura para la
23 elaboración de un grafiti con la historia del cantón de San Pablo de Heredia,
24 mismo que será ejecutado por los estudiantes de las carreras de arte y diseño
25 de la Universidad Latina de Costa Rica, materiales que se deberán
26 suministrar en el momento que este municipio le indique.
27. ■ Que paralelo a la acera peatonal a lo largo de la vía férrea, deberá el
28 desarrollador instalar una baranda, cuyo diseño será aportado por la
29 Municipalidad en un plazo de un mes calendario, a partir de la notificación
30 del acuerdo correspondiente.
- 31.
32. ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz y el Sr. José Fernando Méndez Vindas,
33 están de acuerdo.
- 34 En tema aparte, se procede a dar lectura del dictamen relacionado al desfogue
35 pluvial del Camposanto Jardines de Vida.
- 36 Sr. José Fernando Méndez propone que se le recomiende al Concejo Municipal la
37 aprobación de dicho dictamen.
38. ✓ Tanto la Sra. Betty Castillo Ortiz y el Sr. José Fernando Méndez Vindas,
39 están de acuerdo.

1 AL SER LAS DIECINUEVE HORAS DEL DÍA NUEVE DE ABRIL DEL AÑO DOS
2 MIL DIECINUEVE, SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN DE LA COMISION DE
3 OBRAS PÚBLICAS NÚMERO DIEZ.

4

5 Sr. José Fernando Méndez Vindas

Sra. María José Esquivel Bogantes

6 Coordinador de la Comisión

Asistente Secretaria del Concejo Municipal

7



1

2