

Acta Sesión Extraordinaria 11-2016**18 de Febrero del 2016**

Acta de la Sesión Extraordinaria N° 11-2016 celebrada por el Concejo Municipal de Belén, a las dieciocho horas del dieciocho de febrero del dos mil dieciséis, en la Sala de Sesiones Guillermo Villegas de la Municipalidad de Belén, en el Distrito San Antonio. **PARTICIPANTES PERMANENTES PRESENTES: Regidores (as) Propietarios (as):** Sr. Desiderio Solano Moya – quien preside. Luis Ángel Zumbado Venegas. Sra. Rosemile Ramsbottom Valverde. Sr. Alejandro Gómez Chaves. **Regidores Suplentes:** Sra. María Antonia Castro Franceschi. Lic. Mauricio Villalobos Campos. **Síndicos (as) Propietarios (as):** Sra. Regina Solano Murillo. Sra. Sandra Salazar Calderón. **Alcaldía:** Vice Alcalde Municipal Francisco Zumbado Arce. **Secretaría del Concejo Municipal:** Sra. Ana Patricia Murillo Delgado. **AUSENTES: Regidores (as) Propietarios (as):** Lic. María Lorena Vargas Viquez – Vicepresidenta (justificada). Sr. Miguel Alfaro Villalobos (justificado). **Regidores Suplentes:** Sra. Luz Marina Fuentes Delgado (justificada). Lic. María Cecilia Salas Chaves. **Síndicos (as) Propietarios (as):** Srta. Elvia González Fuentes (justificada). **Síndicos Suplentes:** Sr. Juan Luis Mena Venegas. Sr. Gaspar González González.

Se conoce el Oficio AMB-MC-032-2016 del Alcalde Horacio Alvarado. Me permito informarles que estaré ausente durante la Sesión Extraordinaria N°11-2016, programada para celebrarse hoy jueves 18 de febrero de 2016; lo anterior debido a que debo estar presente en una reunión agendada desde el mes de diciembre. Por lo que el señor Francisco Zumbado, Vicealcalde, ha sido designado a fin de que me supla durante mi ausencia.

CAPÍTULO I**PRESENTACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA****ORDEN DEL DÍA**

- 6:00 pm. Se atiende a la Alcaldía y a la Administración, para que se realice una presentación detallada del memorando DJ-384-2015, memorando CTA-005-2015 y CTA-006-2015 y aclaren las consultas que se presenten.

CAPÍTULO II

SE ATIENDE A LA ALCALDÍA Y A LA ADMINISTRACIÓN, PARA QUE SE REALICE UNA PRESENTACIÓN DETALLADA DEL MEMORANDO DJ-384-2015, MEMORANDO CTA-005-2015 Y CTA-006-2015 Y ACLAREN LAS CONSULTAS QUE SE PRESENTEN.

ARTÍCULO 1. El Presidente Municipal Desiderio Solano, manifiesta que van a explicar sobre los 3 desarrollos que se están planteando en La Ribera.

El Director Operativo Jose Zumbado, presenta al Coordinador de Obras Oscar Hernandez que lo acompaña, el compañero de la Unidad de Acueducto Eduardo Solano, por razones personales no se pudo hacer presente.

La Regidora Propietaria Rosemile Ramsbottom, indica que lastima que no está presente un funcionario del Acueducto, es indispensable, un tema neurálgico es el recurso hídrico, no es siempre que se toma una Sesión Extraordinaria completa para ver este tipo de desarrollos, hace una llamada de atención a la Alcaldía, que cuando el Concejo convoque de acuerdo al Código Municipal era indispensable que vinieran los funcionarios de la Unidad de Acueducto.

MUNICIPALIDAD DE BELÉN
ÁREA TÉCNICA OPERATIVA Y DESARROLLO URBANO
SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE PARA
DESARROLLOS URBANÍSTICOS RIBERA ALTA

POLÍTICA INSTITUCIONAL

Sesión Ordinaria N° 34-2011, artículo 29 de fecha 07 de junio de 2011 se establecen las Prioridades y Políticas para la Municipalidad de Belén para el desarrollo de Obras.
Prioridad y Política N°1: *Acueducto Potable: Actualización y mejoramiento de la red del sistema de captación Almacenamiento y conducción del agua potable.*
Implementación del plan maestro existente.
Cambio de la tubería de asbesto donde se encuentre ubicado en el Cantón.

CASO N°1

ANTECEDENTES

PROYECTO PRIME PROPERTIES S. A. (2005-2011)

- Finca Plano de Catastro H-603830-1985, con 19.019.66 m².
Terreno esquinero, Calle El Avión-Ruta Nacional 129.
- Edificio de Oficinas.
- Compromiso de Intenciones (Municipalidad de Belén y el Grupo Jiménez Alfaro). Perforación del pozo AB-2469, en terreno municipal.
- Sesión Ordinaria 50-2009, artículo 26, 25/08/2009.

- Mediante informe AC-71-11, del 12 de abril del 2011, se aprueba disponibilidad de agua al Proyecto Prime properties. (1.32 lt/seg a 2 lt/seg.)
- Mediante informe AC-101-14, del 15 de julio del 2014, se revalida la disponibilidad de agua para el Proyecto BELÉN CENTER GROUP S. A. (1.32 lt/seg a 2 lt/seg.)

PROYECTO DE USO MIXTO BELÉN CENTER GROUP S. A.



- HOTEL, OFICINAS Y CONDOMINIO RESIDENCIAL
- SISTEMA DE RETENCIÓN DE AGUAS PLUVIALES

INFORMACIÓN CATASTRAL

El desarrollo se llevará a cabo en las siguientes fincas:

Propietario	Folio Real	Plano Catastro	Área M ²
BELÉN CENTER GROUP	229772	H-1781558-2014	10695
	243950	H-1781557-20174	14172

BELEN CENTER GRUOP S. A.

Complejo Mixto Residencial - Comercial acorde con el Uso del Suelo según Plan Regulador del cantón de Belén vigente.

Componentes del Proyecto:

- 1.- Hotel de 105 habitaciones con un área de 3.729,13 m².
- 2.- Área Comercial compuesta por 43 locales con un área de 5881.80 m².
- 3.- Cuatro torres de tres niveles con uso residencial, con un total de 52 apartamentos con un área de 9707.62 m².

Desarrollo de las Finca 229772 y 243950: El proyecto se pretende desarrollar en dos fincas independientes, mismas que se describen:

- Plano de catastro N°H-1781558-2014, área de 10695 m², se ubicará el Condominio Vertical Residencial. (FR.229772).
- Plano de catastro N°H-1781557-2014, área de 14172 m²; se ubicará el Hotel y el Área Comercial.(FR.243950)
- Estacionamiento: 320 espacios.
- Requerimiento de Agua Potable: Estimación de 2.0 l/s. (Ref. AC-101-14).
- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

ANTECEDENTES

UNIDAD QUE EMITE	TRÁMITE N°	DOCUMENTO	FECHA
Acueducto Municipal	AC-101-14	Que el interesado inicio trámite de disponibilidad de agua para condominio mixto.	15/07/2014
Obras	3218-2014	Autorización de descarga de aguas pluviales	25/08/2014
SETENA	Resolución 1823-2014-SETENA	Otorga viabilidad ambiental	08/09/2014
Desarrollo Urbano	120 - 121	Uso de suelo	22/01/2015
Acueducto Municipal	AC-39-15	Concede revalidación a disponibilidad de agua. Todo esto en función AA-204-11, Alcaldía Municipal	23/03/2015
Obras	0189-2015 y 0972-2015	Autoriza acceso al proyecto de interés	22/04/2015
Alcantarillado Sanitario	AS-093-2015	Avala la implementación de Planta De Tratamiento	05/06/2015
Desarrollo Urbano	2403-2015	Recomienda aprobación en base a la información revisada.	
Concejo Municipal	Sesión Ordinaria N°40-2015	Aprueba la solicitud de movimiento de tierra. Recomendaciones de los documentos AMB-MC-122-2015 Y MDU-022-2015.	22/07/2015
BELÉN CENTER GROUP S. A. Procede con el pago y retiro de permiso de construcción para movimiento de tierras			
Obras	UO-136-2015	Remite análisis técnico sobre la propuesta para el sistema de retención de aguas llovidas.	05/11/2015

AFECTACIONES

Que la finca 243950, está afectada por la zona de protección del Pozo AB-885, situación que debe ser considerada para los trámites posteriores en diseño y permisos de construcción.

- Pozo AB-2469: Recibido por la Municipalidad de Belén, no obstante a la fecha el mismo se encuentra fuera de funcionamiento.
- Almacenamiento: Existe un déficit en el sistema municipal, aspecto que debe considerarse para abastecimiento, emergencias, incendio o problemas con el acueducto municipal, para no afectar los actuales y futuros administrados del agua potable.

ANÁLISIS ESPECÍFICO

Sistema de Retención de Aguas Llovidas

- Intensidad de lluvia, periodo de retorno de 25 años.
- Tuberías de descarga del sistema, diámetro de 200 mm (8").
- Volumen de capacidad de retención, sistema propuesto es de 285 m³.
- Área máxima por impermeabilizar de la finca 6.370,00 m².

SISTEMA DE RETENCIÓN:

Conjunto subterráneo de tanques cilíndricos de concreto.

Interconexión de tanques por medio de tubería PVC de 200 mm, los cuales realizan captación temporal y retardo de las aguas pluviales por un periodo de al menos 30 minutos, manteniendo una descarga controlada a los sistemas públicos. El sistema continuará descargándose a una tasa constante por un periodo de al menos dos horas.

No se depende de factores como la capacidad de infiltración o saturación del terreno, lo cual es un factor positivo adicional.

CONSULTAS DEL CASO No.1

- HOTEL, OFICINAS Y CONDOMINIO RESIDENCIAL
- SISTEMA DE RETENCIÓN DE AGUAS PLUVIALES

La Regidora Propietaria Rosemile Ramsbottom, informa que entender el desarrollo histórico de este proyecto cuesta, fue un proyecto que empezó totalmente diferente a lo que es ahora, el tema del agua es muy sensible, donde están ubicados impacta enormemente un aguacero, no logro ver el tema de la laguna de retención de aguas si está resuelto?, Prime Properties tramito ante SETENA la Viabilidad Ambiental, pero no sabe si la SETENA conoce el nuevo proyecto, recuerden que la Viabilidad en SETENA se vence, al cambiar el proyecto totalmente, ahora no es solo un edificio de oficinas, le llama la atención que se diga que el tema del agua fue resuelto, porque que recibió la Municipalidad, si el pozo no está en funcionamiento, no sirve, no se perforo donde tenía que ser perforado, le extraña que los funcionarios de Acueducto no se basan en el Estudio que se hizo sobre ese pozo, el pozo se traspasa a la Municipalidad, pero como lo recibió el Acueducto, un pozo que no sirve y era para darle la disponibilidad de agua al proyecto, el tema de disponibilidad de agua para este proyecto no está resuelto, hay responsabilidades en los funcionarios encargados del Acueducto, no pueden recibir un pozo en estas condiciones y continuar el tramite como si nada hubiera sucedido, las obras de infraestructura del Acueducto son de gran envergadura sino en 5 años

no tenemos agua potable, decir que se otorga el agua potable por el pozo recibido es una gran responsabilidad, el pozo no se ha puesto a funcionar, el nuevo proyecto tiene una área diferente.

El Director Operativo Jose Zumbado, expone que respecto a SETENA Prime Properties tenía la aprobación, igual Belén Center Group la tiene aprobada en 2014, esta subsanado esa parte, sobre la cobertura se contempla el primer y segundo nivel de construcción por lo tanto es más área, el Coordinador de Acueducto Eduardo Solano le dijo que con el pozo se dio un problema con la parte eléctrica, porque sustrajeron cableado eléctrico del pozo y está en una compra directa para reponerlo, el pozo es una reserva del pozo existente en el sector, la Unidad de Acueducto pretende alternarlos, respecto a la laguna de retención ya fue avalada por la Unidad de Obras, fue presentado al Concejo para su valoración, es parte de la convocatoria a la reunión el día de hoy. Como parte del área constructiva se contempla los parqueos y la planta de tratamiento, no pueden pasar el 70% de cobertura. Respecto al pozo es mejor que la pueda contestar el funcionario de Acueducto, el Compromiso de Intenciones firmado en agosto de 2009, el documento de respaldo se manejó a través de una Comisión Especial integrada por Regidores, Alcaldía y Director del Area de Servicios Públicos Luis Carlos Varela, no era el Coordinador de Acueducto Eduardo Solano quien está ahora, en aquel entonces la redacción de Compromiso de Intenciones fue muy general, sobre la situación general del pozo debe responder el Coordinador de Acueducto Eduardo Solano, sobre la disponibilidad de agua el Coordinador de Acueducto Eduardo Solano, le comento que es el mismo parámetro otorgado a Prime Properties, en la Comisión Técnica Administrativa recomiendan que el nuevo proyecto debe formalizar ante el Concejo la disponibilidad de agua, respecto al Plan Regulador la zona es mixta – comercial – residencial con la nueva actualización del Plan Regulador se mantiene, respecto al pozo la Ley de Aguas establece 40 metros de protección, hay un Decreto que puede disminuir la zona (radio operacional), sobre la reutilización de aguas en la planta de tratamiento de aguas residuales el sistema es reutilizar el agua para zonas verdes y otros aspectos, también se conversó sobre la Cosecha de Agua, es un aspecto que están dejando reglamentado en el nuevo Plan Regulador, para la implementación de todo proyecto que ingrese a la Municipalidad.

La Regidora Suplente Maria Antonia Castro, propone que el pozo necesita una re perforación, cuando se recibió ni siquiera estaba en funcionamiento, el pozo se recibió mal, en este momento no tenemos recurso económico para re perforar el pozo, este es un pozo fallido, así le otorgaron la disponibilidad de agua, además la concesión de Los Sanchez esta vencida desde el 2009, no hay medidores en el Canton que le otorguen únicamente los 2 litros por segundo, aquí debería estar los funcionarios del Area de Servicios Públicos Eduardo Solano y Dennis Mena. Sobre la zona es mixta comercial, se apega al Plan Regulador vigente?, porque en ese sector no hay zonas intermedias, solamente Zona Industrial y pasa a la Zona Residencial, en ningún lado han dicho que van a reutilizar las aguas, cual es el criterio de la Unidad de Desarrollo Urbano en cuanto al área de protección del pozo que esta frente a Dipo?.

El Regidor Suplente Mauricio Villalobos, manifiesta que viendo la maqueta como gana Belén con una edificación de esas, cuanto el Canton se ve beneficiado, cuando se generaría por

venta de agua, pago de Bienes Inmuebles, patentes, se hace un análisis de costo beneficio talvez sea atractivo, obviamente hay que hacer un análisis del fluido vehicular que se pueda generar, contaminación, etc., pero no es posible que se revalidara la disponibilidad de agua de Prime Properties a Belén Center Group siendo dos proyectos diferentes, porque Prime Properties hizo una Carta de Intenciones, se arriesgaron en su idea de proyecto y no fructifico, cuando viene Belén Center Group es otro proyecto y debe de iniciar de 0, como lo hicieron con SETENA, es claro que el proyecto es totalmente diferente, le quedan dudas como adopta los derechos de otro proyecto, no sabe si dentro del punto de vista legal exista justificación, porque cambio radicalmente de nombre, edificio, el Compromiso se firmó con Prime Properties y no con Belén Center Group, aunque es un gran proyecto y deberíamos darle forma, pero como está el tema de permeabilidad de parqueos, retención de aguas, Cosechas de Agua, pero reitera que hay una mezcla de nombres y permisos.

La Sindica Propietaria Sandra Salazar, opina que a pesar de que forma parte de la Comisión de Obras, no ha visto nada del Estudio de Impacto Vial, el Compromiso de Intenciones debería de hacerse nuevo, no sabe si existe la posibilidad.

La Regidora Propietaria Rosemile Ramsbottom, comunica que el expediente de Prime Properties se cerró, se abre un nuevo expediente con todos los requisitos nuevos, porque el expediente es nuevo, es mentira lo que dice el Coordinador de Acueducto Eduardo Solano, que únicamente le falta la parte eléctrica al pozo, que lo pongan por escrito, porque eso no es verdad, ellos mismos se están contradiciendo, el pozo no está funcionando, era un pozo fallido, no está en condiciones para ser explotado, la Carta de Intenciones debe ser totalmente nueva, quiere ver el tema de la densidad porque tiene sus dudas, porque el proyecto se amplió en los metros de construcción.

La Regidora Suplente Maria Antonia Castro, propone que vengan los funcionarios del Area de Servicios Públicos Dennis Mena y Eduardo Solano, porque el pozo tiene que ser re perforado y no hay presupuesto, el proyecto no se hereda porque cambia totalmente hasta la cedula jurídica. La vigencia de la disponibilidad de agua es de 6 meses, el permiso de construcción es de 1 año, después de ahí empieza de 0, así lo ha estipulado el Tribunal Contencioso Administrativo, reitera que son proyectos completamente diferentes.

El Regidor Suplente Mauricio Villalobos, siente que si son proyectos independientes, que le vamos a reclamar a Belén Center Group si no se firmó con ellos la Carta de Intenciones, entones arrancar con una Carta de Intenciones nueva con el nuevo desarrollo, por ejemplo pidiéndole que arregle el pozo. No sabe cuál era la intención de esta sesión, pero se necesitan 2 o 3 reuniones de trabajo con la Dirección Jurídica y la Unidad de Acueducto porque existen muchas dudas, el tema merece más análisis, insiste es un gran proyecto lástima que nazca con defectos.

El Director Operativo Jose Zumbado, dice que son proyectos independientes, el expediente de Prime Properties ya se cerró y se abrió un expediente nuevo de Belén Center Group, respecto a los propietarios son personas jurídicas diferentes, más bien se debería consultar a la Dirección Jurídica si existe algún derecho o beneficio respecto a la disponibilidad de agua.

El Presidente Municipal Desiderio Solano, solicita que la Dirección Jurídica indique la situación legal de la disponibilidad de agua.

SE ACUERDA CON DOS VOTOS DE LOS REGIDORES Desiderio Solano, Rosemile Ramsbottom Y DOS EN CONTRA DE LOS REGIDORES Alejandro Gomez, Luis Zumbado: **PRIMERO:** Solicitar a los funcionarios del Area de Servicios Públicos Dennis Mena y Eduardo Solano que informen por escrito en qué situación se encuentra el Pozo AB-2469 y que se realice una presentación ante el Concejo, la cual deberá ser coordinada con la Secretaría del Concejo. **SEGUNDO:** Que la Carta de Intenciones con el nuevo propietario Belén Center Group se redacte y firme con nuevos términos.

Se da un empate en la votación. Se pospone la votación para una próxima sesión conforme al Artículo 42 del Código Municipal.

CASO N° 2

MALESA S. A.

DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE PARA DESARROLLO RESIDENCIAL Y UNA NUEVA FUENTE PARA EL ACUEDUCTO MUNICIPAL

PROPIETARIO	FOLIO REAL	PLANO CATASTRO
MALESA S. A.	4241250-000	H-1740714-2014

JUSTIFICACIÓN DEL SUBPROCESO DE ACUEDUCTO MUNICIPAL DE LA NECESIDAD DE ADQUIRIR NUEVAS FUENTES DE AGUA

SUBPROCESO DE ACUEDUCTO MUNICIPAL	AC-70-15	Analiza disponibilidad de agua	28/04/2015
	AC-108-15		02/07/2015

- Es importante reforzar todos los sistemas del acueducto mejorando o introduciendo nuevas fuentes de producción de agua y mejorar el sistema de almacenamiento, por lo que es necesario contar con nuevas fuentes en la zona de la Ribera (...).
- Que con el proyecto que se pretende realizar en la finca N°241350 equivalente a 15 lt/seg. se requiere una nueva fuente de producción.

PROPUESTA DE NUEVA FUENTE DE AGUA POTABLE

- Perforación de un pozo de 60 lt/seg.
- Para el proyecto residencial 15 lt/seg.
- Para el sistema municipal de la Ribera Alta 45 lt/seg.
- Terreno a perforar finca municipal en la zona de tanques, plano de catastro H-903411-2004.
- Fuente de financiamiento de la perforación y equipamiento: MALESA S. A.

ASPECTOS RELEVANTES

- MALESA S. A. debe contemplar las obras a construir del sistema del Acueducto Municipal, de acuerdo a lo solicitado por el Subproceso de Acueductos y en consecuencia con el Plan Maestro de Agua Potable vigente.
- El sistema se debe mantener en operación e incorporar posteriormente el proyecto que se pretende desarrollar de forma escalonada en la finca 241350 sin afectar el consumo actual en la zona y a los administrados actuales del sistema.

ALCANCES DEL PROYECTO

Perforación de un pozo de 60 lt/seg.

- Estudios y trámites preliminares.
- Diseño y planos constructivos de las obras aprobados por el CFIA, según normativa vigente.
- Permiso de construcción de las obras a realizar.

Actividades Básicas:

- Construcción de un pozo a perforar con una profundidad estimada de 150 metros, diámetro de perforación 17½ pulgadas para ser encamisado en 10 pulgadas, espacio anular para sello y empaque de grava 7½ pulgadas con tubería de ademe en acero clase Acero al Carbón y rejilla tipo Louver o persiana slot 100 de la marca Roscoe Moss.
- Pruebas de bombeo, calidad del agua e informes de hidrogeología necesarios para su presentación ante el MINAE y el correcto funcionamiento del pozo.
- Supervisión por parte de un Geólogo.
- Informe final en cumplimiento con el Artículo 27 del Reglamento de Perforación del Subsuelo para la Exploración y Aprovechamiento de Aguas Subterráneas (Decreto N° 35884-MINAET publicado en la Gaceta 88 del 8 de mayo, 2010).

2.- Armado del pozo:

- 2.1 Empaque estabilizador de grava:
- 2.2 Tubo engravador
- 2.3 Sello sanitario

- 2.4 Diseño del brocal:
- 2.5 Anclaje de la tubería:
- 2.6 Tapa soldada o bridada a la tubería del pozo

3.- Construcción o Sustitución de Tubería en la Ruta Nacional 129

Construcción de tubería PVC SDR 26 de 4 a 6 pulgadas para poder abastecer el futuro proyecto residencial a desarrollar. Con dicha sustitución no se verá afectada la población actual, siendo que la sustitución debe ser de 700 metros lineales en la ruta 129 y que la misma implica las siguientes actividades:

- 3.1 Trazado de tuberías en calle existente.
- 3.2 Apertura de zanja.
- 3.3 Preparación de base para soporte de tubería
- 3.4 Colocación de la tubería.
- 3.5 Pruebas de fugas. (200 p.s.i)
- 3.6 Relleno y compactación, se realizará con lastre al 90% proctor de primera calidad en capas de 25 a 30 cm.
- 3.7 Restitución de la carpeta asfáltica para el área afectada por la excavación de la zanja. (Ver condiciones del apartado: colocación asfalto)
- 3.8 Estudio de suelos.
- 3.9 Pruebas del laboratorio del asfalto a utilizar para remplazo de la carpeta, debe ser realizada en un laboratorio reconocido como Castro de la Torre u otro de mercado, los costos serán asumidos por el oferente, y se solicitara una prueba por etapa definida.
- 3.10 Pruebas de compactación.
- 3.11 Cualquier otra actividad necesaria para la buena práctica constructiva.

MONTO DEL COMPROMISO DE INTENSIONES US\$363.770,54
(Trescientos sesenta y tres mil setecientos setenta dólares/54.)

DESCRIPCIÓN	MONTO
Estudios preliminares, planos constructivos y perforación de Pozo profundo:	160.903,17
Equipamiento de Pozo profundo	78.267,47
Transformadores	36.306,90
Construcción de caseta de bombeo	12.700,00
Sustitución de Tubería PVC SDR 26 de 4 a 6 pulgadas	75.593
TOTAL	<u>363.770,54</u>

RESPONSABILIDAD Y PLAZO DE EJECUCIÓN

- El proyecto estará bajo la responsabilidad de MALESA S. A. quien podrá realizar las actividades por su cuenta o contratar a un tercero para la ejecución del Proyecto. El riesgo y cumplimiento de las condiciones del Proyecto corre por cuenta de MALESA S. A.
- El plazo de ejecución de las obras y actividades reguladas en el Compromiso de Intenciones son responsabilidad de MALESA S. A., no será mayor de un año, contado a partir de la firma del Compromiso de Intenciones entre las partes y la presentación formal y aval.

CRONOGRAMA

MES	OBRA
1	Recolección de información y documentación para trámites ante el MINAE.
2 al 6	Trámite ante el MINAE, resolución de autorización de perforación, trámite de Planos Constructivos ante el CFIA y Permiso de Construcción ante la Municipalidad de Belén.
6 al 8	Obras de perforación, equipamiento, construcción y pruebas.
8 al 10	Entrega de informe a MINAE y la Municipalidad.
11	Sustitución de Tubería PVC SDR 26 de 4 a 6 pulgadas sobre Ruta Nacional 129.
12	Entrega final de las Obras a la Municipalidad de Belén.

CONSULTAS DEL CASO No.2

- Nueva fuente de agua potable (60 lt/seg.)
- Disponibilidad de agua potable (15 lt/seg.) para condominio residencial

MALESA S. A.

El Director Operativo Jose Zumbado, comenta que a nivel administrativo la solicitud de disponibilidad de agua no está presentada, el proyecto tiene que presentar las diferentes solicitudes, de acuerdo a la normativa vigente. El proyecto es residencial esa es la zona no se puede modificar, el Compromiso de Intenciones es para la nueva fuente de agua, con el compromiso de otorgar la disponibilidad de agua, en cuanto a la tubería, forma parte del Compromiso de Intenciones, en cuanto al tema de carga urbanística como en vialidad el proyecto tiene que tenerlas, como semáforos, ampliaciones, señalamiento vial, tendrán que hacerlas, cuando se analice el proyecto, el agua es la llave para un proyecto futuro, responsablemente Malesa está haciendo algo que difícilmente hacen otros desarrolladores, están anticipándose, porque sin el agua no hay proyecto.

El Regidor Suplente Mauricio Villalobos, pregunta porque no le queda claro cuál es el proyecto, no recuerda que estaba planeado, sería interesante definir cuál es el proyecto, para tenerlo claro, se habla del pozo, pero como están las tuberías en La Ribera, si tienen capacidad, no sabe si hay un inventario, eso puede perjudicar, hablamos de agua no contabilizada, hay una necesidad de inyectar agua en La Ribera, es ingrato pasar tantos años

esperando que los acueductos se mejoren hasta que un desarrollador venga a plantear las obras, ya la población debería de estar gozando de un Acueducto bien hecho porque todos lo estamos pagando, la carga urbanística se puede pedir para hacer aceras o hacer un parque, o cualquier tema para el bienestar del Canton, es ingrato ver un superávit de \$500.0 millones generado por el agua que vendemos quedando claro que hay necesidades y no la hemos cubierto, es una reflexión sobre el tema, debemos trabajar y pensar bien en beneficiar al belemita. El desarrollador va a hacer algo que era responsabilidad de la Municipalidad hacerla hace mucho tiempo, ya tuviéramos un mejor acueducto.

La Regidora Suplente Maria Antonia Castro, razona que aquí tiene que estar los funcionarios del Area de Servicios Públicos Eduardo Solano y Dennis Mena, la nueva fuente de agua, no da seguridad de la fuente de agua, si existe un Estudio Hidrogeológico?, para perforar Colima necesitan autorización de SENARA, en el sector ya hay 2 pozos, el proyecto Belén Center Group se verá afectado por la zona de protección del pozo, aclara que ese proyecto no tiene nada que ver con Casa Vita.

El Director Operativo Jose Zumbado, cita que el proyecto es en Finca Lehman, es diferente a Casa Vita, los aspectos técnicos de la Unidad de Acueductos deben ellos responderlos, respecto a la perforación Colima forma parte del Compromiso de Intenciones, tienen que cubrir permisos y estudios. El Coordinador de Acueducto Eduardo Solano, indica que este pozo produciría más agua, entonces cerraría uno de los existentes que producen menos agua, la Unidad de Acueducto deben de responder las inquietudes, los interesados realizaron una gestión en la Unidad de Acueducto para ver la viabilidad de obtener agua, no han tramitado ningún requisito previo para la disponibilidad de agua, la Comisión Técnica Administrativa no tiene que resolver, pero se le brindo colaboración al Coordinador de Acueducto Eduardo Solano, entrarían a analizar cuando tengan la información complementaria.

La Regidora Propietaria Rosemile Ramsbottom, avisa que cuando vemos los proyectos el tema del agua se tiene que ver integralmente porque no se va a traer del espacio, está el Colima Superior e Inferior y el Barva, ya hay estudios que el Barva está sobreexplotado, uno de los pozos no sirvió porque no se perforo lo suficiente, el Acueducto de La Ribera esta interconectado con La Asunción, que se abastece de Los Sanchez que está en una propiedad privada y no podemos ingresar para hacer obras de mejora, no podemos hablar de suposiciones como lo hace la Unidad de Acueducto, debemos resolver el problema de la Naciente Los Sanchez y cuales Estudios Hidrogeológicos tenemos en este momento, no podemos decirle a un desarrollador que perforo el pozo y le damos el agua, aunque los desarrolladores tienen sus derechos, también la población belemita tiene sus derechos y no pueden ser afectados, porque ya vivimos en este Canton, saber si la fuente de agua potable será segura?, si tendremos el permiso de perforación?, cuál será el aforo?, que pasara con la Naciente Los Sanchez?, aquí debería de estar los funcionarios de la Unidad de Acueducto, en el sector hay un problema vial, porque las calles son muy angostas, la calle es nacional pero está totalmente abandonada, es una calle altamente transitada con tránsito pesado, el MOPT ha venido a valorar el tema vial?.

El Presidente Municipal Desiderio Solano, enumera que sobre el proyecto Malesa la Comisión Técnica Administrativa que dice?, porque lo que tenemos es un dictamen de la Dirección Jurídica. Qué pasa si avalamos la Carta de Intenciones y después la Comisión Técnica Administrativa dice que no es viable. Debemos consultar al Coordinador de la Unidad de Acueducto Eduardo Solano, cual es el compromiso económico de la Municipalidad.

El Director Operativo Jose Zumbado, apunta que el mismo Concejo estableció como prioridad las fuentes de agua. No sabe si el Coordinador de Acueducto Eduardo Solano, tiene información adicional, pero en este momento el compromiso de la Municipalidad es el terreno para la construcción del pozo.

La Regidora Suplente Maria Antonia Castro, describe que poner a un urbanizador una carga de este tamaño y no sabemos cuál es el caudal del pozo, le parece poco serio, tener que otorgar 15 litros de agua por segundo y si el pozo sale fallido?, no hay un inventario del balance hídrico, ya tenemos problemas con Garnier y Cafetal, La Ribera se queda sin agua, los fines de semana, ahora estamos pensando en hotel, oficinas, casas, no tenemos claro la claridad del proyecto para otorgar la disponibilidad de agua, los funcionarios responsables no vienen a explicar, no es posible que los funcionarios del Area de Servicios Públicos Eduardo Solano y Dennis Mena no vengan, es una gran falta de seriedad presentar el proyecto de esta manera.

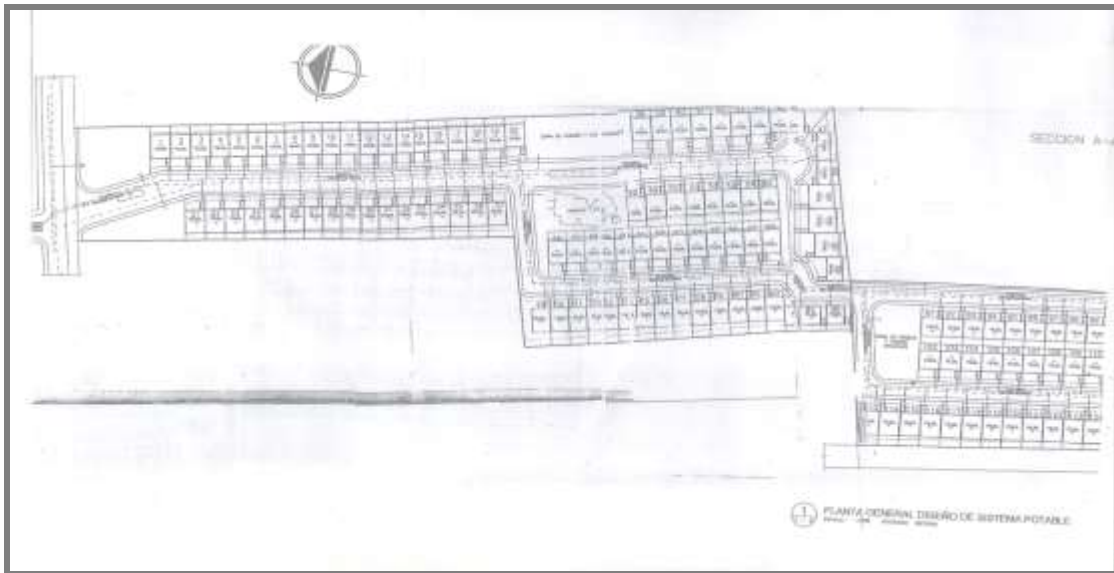
SE ACUERDA POR UNANIMIDAD: Someter a estudio del Concejo Municipal.

CASO N° 3

CONDOMINIO HORIZONTAL *DESARROLLOS TÉCNICOS “HACIENDAS EI CAFETAL”*

Disponibilidad de agua para 126 viviendas

El Director Operativo Jose Zumbado, explica que el proyecto se ubica frente al Súper Marcela, el propietario es Banco Impresa, se debe eliminar el nombre “Haciendas El Cafetal”.



INFORMACIÓN CATASTRAL

El desarrollo se llevará a cabo en tres fincas mismas que se encuentran registradas en forma separada.

PROPIETARIO	FOLIO REAL	ÁREA (M2)	PLANO CATASTRO	ACCESO
Luis Fernando Murillo Alvarado, Cédula 4-131-861.	4241006-000	23341.00	H-1726490-2014	Frente a Calle Pública El Arbolito
El Puerto de Saboya Sociedad Anónima, Cédula Jurídica. 3-101-355772.	4158622-000	6934.00	H-1755954-2014	Frente a Servidumbre de Paso.
Fernando Murillo Chaves Cédula 4-103-392	4180302-000	3419.48	H-637205-2000	Frente a servidumbre de paso

POSEE REQUISITOS PREVIOS DE DISTINTAS UNIDADES

UNIDAD QUE EMITE	TRÁMITE N°	DOCUMENTO	FINCA N°	FECHA
Desarrollo Urbano	2926-C	Certificado Uso de Suelo	158622	13/01/2015
	2926-A		241006	09/07/2015

	2926-B		180302	09/07/2015
Alcantarillado Sanitario	AS-115-2015	Aprobación para solución sanitaria para tratamiento de aguas residuales		08/07/2015
Obras	O-DP-044-2015	Descarga pluviales		16/07/2015
Acueductos	AC-2015-2015	Recomienda disponibilidad de agua		28/09/2015

DISPOSICIÓN LEGAL Y REGLAMENTARIA PARA LA CARGA URBANÍSTICA

- Artículos 169 y 170 de la Constitución Política establece los lineamientos que definen al régimen municipal como una modalidad de descentralización territorial, otorgando a las corporaciones municipales un carácter autónomo para la administración de los intereses y servicios locales. (...)
- Artículo 3 del Código Municipal: La jurisdicción territorial de la municipalidad es el cantón respectivo, cuya cabecera es la sede del gobierno municipal. El gobierno y la administración de los intereses y servicios cantonales estarán a cargo del gobierno municipal.

CARGA URBANÍSTICA – DEFINICIÓN

- Aquella carga a la cual se encuentra sometida un particular, sin estar obligado a ello, a menos que quiera obtener la aprobación de una obra o proyecto que requiera de esa carga.

UNIDAD DE ACUEDUCTO MUNICIPAL

INFORME TÉCNICO

- Colocación de tres válvulas hidráulicas que ayuden a regular las presiones y el caudal del sistema.
- Readecuación del Pozo AB-2469 mediante instalación de una prevista eléctrica, sustitución de una cachera, instalación de un sistema de desinfección.
- Pintura de los tanques de almacenamiento de agua potable del sistema de la Ribera Alta para mejorar la vida útil de los mismos.
- Otras acciones relevantes que puedan surgir en la etapa de elaboración de *Compromiso de Intenciones*.

NOTA: Estas actividades deben ser presupuestadas.

RECOMENDACIONES

1.- Que la Municipalidad de Belén y la sociedad DESARROLLOS TÉCNICOS S. A., pueden firmar un Compromiso de Intenciones para la construcción de mejorar al sistema del Acueducto Municipal en condición de *carga urbanística* exclusivamente para efectos del otorgamiento de la disponibilidad de agua potable; posteriormente la Municipalidad de Belén podrá otorgar la disponibilidad de agua para el condominio horizontal de 126 viviendas. (...)

2.- Las obras a tomar en cuenta en el compromiso de Intenciones:

Ver informe técnico de la Unidad de Acueducto Municipal - flmina 10

CONSULTAS DEL CASO No.3

Disponibilidad de agua potable (126 pajas)

Condominio Residencial Desarrollos Técnicos

El Director Operativo Jose Zumbado, expresa que los 3 casos están a nivel del Concejo y deben ser respondidas al administrado, si se toma la decisión de otorgar la disponibilidad de agua debemos reunirnos con el desarrollador. La finca que construyo el muro de llantas es de Ronald Castillo, no es la misma finca, está en colindancia.

La Regidora Suplente Maria Antonia Castro, formula que ese es el proyecto que hizo un muro de llantas y no tiene salida al Rio, estaría sacando las aguas al frente, esto está incluido en el corte de la propiedad de Alvaro Solera, porque le preocupa el volumen que pueda salir.

El Coordinador de Obras Oscar Hernandez, aclara que no tiene ningún trámite en estudio, ni ninguna propuesta, hasta ahora está viendo el proyecto, sin embargo mucha gente ha venido a consultar sobre la descarga, hay una posibilidad de una opción que es a través de la servidumbre de Ankara. Respecto a Belén Center Group y los sistemas de retención pluvial, los proyectos generan un volumen de agua para hacer retención, como en invierno llueve todos los días, necesitan que el sistema se descargue para que funcione de retención en el próximo aguacero, el tema se debe reglamentar. Respecto a Finca Lehman se ha estado en mucho análisis preliminar, no tenemos ningún trámite formal, cuentan con una aprobación del MOPT, proponen un sistema de semáforos en la intercesión de Barrio Fátima, también en los semáforos del Cementerio, que viene a mejorar la vialidad, hay una ampliación del frente del proyecto y un carril adicional, contaríamos con una vialidad de 4 carriles, no tiene el trámite de pluvial, porque vienen con una etapa previa de hecho están trabajando con el Ing. Rafael Oreamuno de la UCR, se habla de una servidumbre pluvial a favor de la Municipalidad de aguas de toda La Ribera, que existe hace muchos años, pero legalmente no está definida, hay cosas que se ven como favorables.



El Regidor Suplente Mauricio Villalobos, manifiesta que cuando ingreso al Concejo Municipal, una de las ilusiones era conectar la Calle del Súper Marcela con la servidumbre de Ankara, era el lugar más apto para conectar La Ribera con La Asunción, que va a pasar con estos desarrollos porque son Condominio, si dando el permiso todavía nos queda la posibilidad de hacer la calle con las medidas apropiadas, la semana pasada critico el Informe de Ejecución Presupuestaria del año pasado, la queja es la sub ejecución que existe presupuestariamente hablando, invita al nuevo Concejo a trabajar más a asumir más riesgo, porque demandamos obras diferentes, no podemos esperar que lleguen desarrolladores a hacer esa calle, debemos arriesgar más, utilizando prestamos, es una calle muy fácil y es un gran proyecto.

El Director Operativo Jose Zumbado, confirma que la preocupación que externa el Regidor Mauricio Villalobos es válida, el tema de aperturas viales en el Canton, si ha sido considerado en la propuesta de actualización del Plan Regulador, ya todos conocemos que tenemos pendiente la Viabilidad Ambiental sin eso no podemos continuar, no podemos exigir esos terrenos, salvo que entremos en procesos de expropiación, estableciendo Políticas de Desarrollo, la calle está proyectada para conectar La Asunción y La Ribera, la prevista vial si estaría siendo afectada por este proyecto, al igual que otras previstas viales con otros proyectos, pero para desarrollar el Plan Regulador dependemos de otros aspectos de desarrollo del Canton.

El Coordinador de Obras Oscar Hernandez, advierte que se debe hacer el esfuerzo para reservar el espacio que esa calle se proyecte a futuro, vale la pena, el Plan Vial se debe sacar del Plan Regulador, que se hagan las reservas del espacio en las propiedades, porque no podemos dar más largas.

El Presidente Municipal Desiderio Solano, plantea que en una conversación con el propietario del terreno Ronald Castillo está interesado en que la calle se realice, está dispuesto a aportar dinero, también la familia Murillo, aquí ha faltado movimiento, porque los propietarios se verán beneficiados directamente.

El Regidor Suplente Mauricio Villalobos, pide que nosotros tenemos que visitar a los vecinos y negociar para hacer esa calle, buscando el mecanismo financiero, el beneficio será mayor de lo que gastemos.

La Regidora Propietaria Rosemile Ramsbottom, habla que las disponibilidades de agua de este proyecto existe un criterio de la Comisión Técnica Administrativa, existe un estudio, se conoció en el Acta 76-2015, el Acueducto dice que el Plan Maestro debe ser actualizado, que se abastecerán de Los Sanchez, la misma zona de La Ribera, con datos del año 2008, hacen

los cálculos, diciendo que hay 6000 mil usuarios, son los mismos usuarios en el año 2016?, eso debe estar actualizado, en la Carta de Intenciones están pidiendo al desarrollador que pinte los tanques, pero eso son funciones diarias de la Unidad de Acueducto, como tomar una decisión con esta información, lo dejaría todo en estudio, hasta que la Unidad de Acueducto presente obras de impacto, en el Acueducto, no pintar los tanques.

El Presidente Municipal Desiderio Solano, piensa que a veces nos encerramos en algo y no vemos mas allá, la parte del Acueducto le debe mucho a la Municipalidad y al Canton ha caído, el pueblo necesita un desarrollo bien planificado, con la situación del agua, no hay visión, solo el día a día, nos hemos dedicado únicamente a explotar pozos, cuanto agua nos queda en el subsuelo, no solo nosotros hacemos pozos, la Municipalidad de Heredia y la ESPH también, hace 6 meses visito la Municipalidad de Santo Domingo que tiene problemas de agua, construyeron una planta potabilizadora y están llevando agua a los hogares, el Dr. Jorge Herrera de la Universidad Nacional, ha hablado de la calidad de agua de los Ríos nos ha dicho que tenemos que tomar el agua de los Ríos para tomarla, con una planta potabilizadora, buscar otras alternativas, para tomar agua para abastecimiento humano, en Pedregal hay una naciente que se va directamente al Rio, también está el Ojo de Agua, tenemos la finca Acuamania que está en venta y tiene una naciente de agua, lo ideal es que la Municipalidad la compre, pero nos hemos quedado, Colima Superior está colapsado y ahora sigue Colima Inferior, hay que buscar otras formas de conseguir agua, en Colombia tienen una planta potabilizadora de agua, aquí podemos potabilizar agua del Rio Quebrada Seca, la gente tiene que ser consiente porque ahora estamos usando los ríos como basureros, nos ha faltado esa visión, no solo hacer huecos, Belén es bendecido porque el agua brota en muchos lugares.

El Regidor Suplente Mauricio Villalobos, estipula que insiste en la necesidad y urgencia de esa carretera, frenando el proyecto, porque hay una urgencia cantonal, en el tema vial, ya no hay espacios, la propiedad del Polideportivo no la hemos adquirido, hay que moverse ya.

La Regidora Propietaria Rosemile Ramsbottom, especifica que podríamos entrar en una negociación para la calle, estaba dentro del Plan Vial Cantonal, los mismos desarrolladores se verán beneficiados, porque Belén está totalmente colapsado, por la Radial de Santa Ana no se puede salir, debemos tener un mejor reordenamiento, esa calle nos puede comunicar con la Gasolinera y hacia La Asunción, es parte de la negociación que podamos hacer con ellos, a través de la carga urbanística.

La Regidora Suplente Maria Antonia Castro, denuncia que le llama la atención que este proyecto está asociado a un pozo que no está en funcionamiento, la tubería de asbesto se hizo público en el 2007 y se cambiaron hasta en el 2015, aquí ha habido un desorden en el Acueducto, carecen de planteamientos serios.

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD: Someter a estudio del Concejo Municipal.

A las 8:50 p.m., finalizó la Sesión Municipal.

Municipalidad de Belén

BORRADOR

Ana Patricia Murillo Delgado
Secretaria Municipal

Desiderio Solano Moya
Presidente Municipal