

**COMPROMISO DE INTENCIONES ENTRE
INMOBILIARIA ORGUI DOS MIL S.A Y MUNICIPALIDAD DE BELEN**

Entre nosotros, Orlando Moreira Araya, mayor de edad, casado una vez, empresario, cédula de identidad cuatro- cero uno tres cinco-cero dos nueve tres, vecino de San Juan de Santa Bárbara de Heredia, de la esquina suroeste de la plaza de deportes cien metros sur y seiscientos metros oeste, **APODERADO GENERALISIMO SIN LIMITE INMOBILIARIA ORGUI DOS MIL S. A.**, cédula de persona jurídica tres-ciento uno-doscientos dieciséis mil seiscientos ochenta y res, denominado en adelante el **DESARROLLADOR** y **HORACIO ALVARADO BOGANTES**, mayor, soltero, Ingeniero Agrónomo, portador de la cédula de identidad número cuatro – ciento veinticuatro- quinientos cincuenta y uno, en su condición de Alcalde de la **MUNICIPALIDAD DE BELEN**, cédula de persona jurídica 3-014-042090, convienen celebrar el presente Compromiso de Intenciones y firmar el presente acuerdo de cooperación entre ésta sociedad y la Corporación Municipal, en adelante conocida como la **MUNICIPALIDAD**, en consecuencia del acuerdo del Concejo Municipal de Belén de la Sesión Ordinaria N°03-2015, artículo 1, inciso segundo de fecha 3 de enero de 2015 y que se registrá por las siguientes disposiciones:

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la Constitución Política en los artículos 169 y 170, establecen 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. Disponen los artículos 169 y 170 constitucionales en lo que interesa:

"Artículo 169.- La administración de los intereses y servicios locales en cada Cantón, estará a cargo del Gobierno Municipal, formado de un cuerpo deliberante, integrado por Regidores Municipales de elección popular, y de un funcionario ejecutivo que designará la ley".

"...Artículo 170: Las Corporaciones Municipales son autónomas...".

SEGUNDO: Que el artículo 3 del Código Municipal dispone: 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.

TERCERO: Que el desarrollo de proyectos urbanísticos en el Cantón de Belén, se requiere construir infraestructura necesaria para la prestación de servicios y el posterior desarrollo de proyectos residenciales, comerciales e industriales. Es por ello que en aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana (Ley N°4240 y sus reformas), los referidos proyectos pueden ser valorados por la Municipalidad, en el tanto el desarrollador se comprometa a costear las obras necesarias para no afectar la prestación de los servicios públicos y construir las Obras de Infraestructura básica necesaria para el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios. Se trata del cumplimiento de Obras requeridas en forma específica para un determinado proyecto y una carga urbanística por cuenta del desarrollador que no afecte la continuidad, igualdad y eficiencia de los servicios para los restantes destinatarios, usuarios y beneficiarios de los mismos.

CUARTO: Que las Obras de Infraestructura requeridas en forma específica para un proyecto determinado y a desarrollar en vía pública se deben cumplir en aplicación de la Ley de

Planificación Urbana, Ley de Construcciones y su Reglamento entre otros y que en cuanto a la carga urbanística esta se podría justificar como aquella carga a la cual se encuentra sometido un particular, sin estar obligado a ello, a menos que quiera obtener la aprobación de una obra o proyecto que requiera de la ejecución de la misma. En relación con la definición de carga nos ilustran los juristas García de Enterría y Parejo Alfonso: “La diferencia entre la obligación y la carga es conocida desde Carnelutti: la obligación puede ser forzada, si no fuese cumplida voluntariamente, mediante técnicas de ejecución forzosa, o eventualmente con sanciones contra el incumplimiento; la carga (por ejemplo, la carga de la prueba) no puede ser impuesta por ejecución forzosa ni su incumplimiento sancionado en forma; la carga supone simplemente la necesidad de adoptar un determinado comportamiento para obtener un beneficio o evitar un perjuicio”.(García de Enterría, Eduardo y Parejo Alfonso, Luciano. Lecciones de Derecho Urbanístico. Editorial Civitas, S. A., Madrid. 1981. p 621).

QUINTO: Que mediante el Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC se establece el Reglamento para el trámite de Revisión de los Planos para la Construcción y que en el artículo 8° se definen los Requisitos técnicos para los planos de construcción de proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio y urbanizaciones. Con base en lo anterior se define:

Para proyectos de condominios (horizontales, verticales, condo hoteles, condominios industriales, mixtos, agrícolas, fincas filiales matrices y condominios de condominios), se deberán cumplir los requisitos técnicos que establece el Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303, del 2 de marzo del 2005, La Gaceta N° 74 del 19 de abril del 2005 y sus reformas.

Los requisitos técnicos que se deberán cumplir para proyectos de urbanizaciones conjuntos residenciales y condominios de fincas filiales primarias individualizadas, son los establecidos en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y sus reformas, aprobado en Sesión N° 3391 del 13 de diciembre de 1982, de la Junta Directiva del INVU.

Adicionalmente los proyectos de condominios, urbanizaciones, conjuntos residenciales y condominios de fincas filiales primarias individualizadas, deberán cumplir con los requisitos técnicos establecidos en la Reglamentación Técnica para Diseño y Construcción de Urbanizaciones, Condominios y Fraccionamientos del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, aprobado en Sesión N° 2006-730 del 22 de febrero del 2007, publicado en el Alcance N° 8 a La Gaceta N° 55 del 19 de marzo del 2007 y sus reformas; Reglamento de Construcciones, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 56, Alcance N° 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas; en el Manual de Disposiciones Técnicas Generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección Contra Incendios (versión 2007 y sus reformas, Memorando Resolutivo 2007-2320 del 1° de agosto del 2007) y lo señalado en la “Guía de Trámites para el Registro de la Responsabilidad Profesional” del CFIA, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 93 del 15 de mayo del 2008; y en el Plan Regulador respectivo. *(Artículo reformado mediante artículo N° 1 del Decreto Ejecutivo N°38441-MP-MIVAH-S-MEIC-TUR, publicado en el diario oficial La Gaceta N° 99 del 26 de mayo de 2014.)*

SEXTO: Que consta en expediente administrativo la gestión de la empresa INMOBILIARIA ORGUI DOS MIL S. A., cédula de persona jurídica 3-101-216683 para la obtención de la autorización o aval municipal de requisitos previos para trámite de disponibilidad de Agua Potable y el posterior Permiso de Construcción para un Proyecto Residencial de Apartamentos a desarrollar en la finca inscrita en el Folio Real 4234625-000.

SETIMO: Que por parte de la Unidad de Acueducto mediante el oficio AC-31-13 se recomienda la disponibilidad de agua potable para el Proyecto Inmobiliario a desarrollar en la finca inscrita en el Folio Real 4234625-000, no obstante se hace referencia a que se requiere un plan de mejora de toda la red de tuberías para mejorar el sistema y reforzar la red tanto para abastecimiento como para hidrantes. Estas Obras deben construirse y se fundamentan en la Política de agua

Potable que garantiza el servicio de agua potable para el Proyecto solicitado sin que se afecte a los actuales administrados. Consta igualmente en expediente administrativo que la Unidad de Obras mediante el oficio O-100-2012 autoriza la descarga pluvial al Proyecto de Interés según diseño presentado por INMOBILIARIA ORGUI DOS MIL S. A, que conlleva la construcción de Obras de infraestructura en vía pública. Estas Obras deben ejecutarse en el proceso constructivo del Proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Unidad Técnica y consecuente con las disposiciones del Reglamento de Construcciones según el artículo 31 Obras de superficie de calles. Tanto las Obras en vía Pública como las obras específicas que forman parte del Proyecto deben considerarse en los Planos Constructivos que se tramitarán ante las diferentes Instituciones Estatales, rectoras en cada especialidad para la obtención de los Permisos correspondientes.

POR TANTO, HEMOS CONVENIDO EN SUSCRIBIR EL PRESENTE COMPROMISO DE INTENCIONES, EL CUAL SE REGIRA POR LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO DEL COMPROMISO DE INTENCIONES

Realizar la construcción de obras de mejora del Sistema del Acueducto Municipal según los requerimientos que se establecen en el actual Plan Maestro de Agua Potable para la infraestructura necesaria, de acuerdo con el diseño del Proyecto y para garantizar la aprobación de los permisos requeridos y mejorar las condiciones del Sistema del Acueducto Municipal del Cantón de Belén, según las disposiciones emitidas por la Unidad de Acueducto mediante oficio AC-31-13 de fecha 26 de febrero de 2013.

Igualmente realizar las Obras de Infraestructura y Servicios en la Calle Pública ubicada en el sector del Liceo de Belén con frente a la finca del partido de Heredia matrícula de folio real 234625-000, propiedad del **DESARROLLADOR**, donde se pretende construir un proyecto habitacional denominado "Campanas de Belén", y/o cualquier otra denominación que el desarrollador pretenda dar al proyecto posteriormente. (El proyecto referido en adelante denominado como el **PROYECTO**), deberá cumplir con toda la normativa que regula la materia. Lo anterior con el objeto de mejorar las condiciones actuales de infraestructura pública requerida por el Proyecto y amparada en el oficio O-100-2012 de la Unidad de Obras de fecha 12 de noviembre de 2012 por autorización de la descarga pluvial según diseño presentado por el desarrollador. La ejecución del **PROYECTO** será responsabilidad del **DESARROLLADOR**. Todo lo anterior en razón de que son obras requeridas específicamente para el Proyecto ,pero que en forma complementaria beneficiarán a la comunidad y que el **DESARROLLADOR** ha ofrecido colaborar con ellas y en virtud de ser responsable de la conceptualización, administración y ejecución de la obra constructiva y trámites del proyecto que se denominará "Campanas de Belén " y/o cualquier otro proyecto inmobiliario a cargo del desarrollador, como parte del proceso para el otorgamiento de la disponibilidad de agua presentado ante la **MUNICIPALIDAD** y que consta en el expediente respectivo.

Todo lo anterior, al amparo de la Normativa Vigente como es el caso artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, siguientes y concordantes, Ley General de la Administración Pública, Ley General de Salud, Ley de Construcciones, Capítulo XXX1.1 del Reglamento, siguientes y concordantes, Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Código Municipal, Plan Maestro de Agua Potable para el Cantón de Belén presentado al Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria Número 05-2011 del 20 de enero del 2011, acuerdos y oficios diversos relacionados con la materia que constan en el expediente administrativo.

SEGUNDA: PRIORIZACIÓN DE OBRAS A REALIZAR

Para la aprobación del **PROYECTO** determinado por el **DESARROLLADOR** en los Planos Constructivos, el profesional responsable debe contemplar las obras a construir en vía pública y que forman parte de la autorización de la descarga pluvial emitida por la Unidad de Obras en el oficio O-100-2012 de fecha 12 de noviembre de 2012. Estas Obras tendrán que ejecutarse una vez se cuente con el Permiso de Construcción de las mismas y que forman parte del Proyecto en forma integral.

En cuanto a las Obras a construir del sistema del Acueducto Municipal, según consta en el Plan Maestro de Agua Potable vigente y de acuerdo al oficio de la Unidad de Acueducto AC-31-13 de fecha 26 de febrero de 2013 se debe realizar la sustitución de un tramo de tubería de 2 a 4 pulgadas para mantener el sistema, reforzar la red y ampliar la red de hidrantes de la zona. De esta forma, se podrá incorporar el proyecto que se pretende desarrollar en la finca 234625 sin afectar el consumo actual de la zona del sector del Liceo de Belén y a los administrados actuales del sistema.

TERCERA: ALCANCES DEL PROYECTO

Construcción de Mejoras en el Sistema de la Red de Agua Potable

Colocación y suministro de tubería de PVC sdr 17 110 ml, trabajo que incluye las siguientes actividades:

- Material: Tubería para agua potable de Cloruro de Polivinilo (P.V.C.), las tuberías así como los accesorios deben ser de marcas reconocidas como Durman Esquivel o Amanco, que cumplan con la norma ASTM
- Diámetros: 4 pulgadas
- Presión de trabajo: (250 p.s.i.) / SDR17
- Tipo: De empaque y/o campana
- Condiciones de la zanja:

Profundidad máxima: Diámetro de tubería, más 1.20 metros

Profundidad mínima: Diámetro de tubería, más 0.80 metros.

Ancho máximo: 0.80 metros

La sustitución o Colocación de la Tubería Implica las Siguietes Actividades:

- Trazado de tuberías en calle existente.
- Apertura de zanja.
- Preparación de base para soporte de tubería.

En este apartado se debe tomar en cuenta el colocar una cama de lastre de 5 a 10 cm del mismo material que se utilizará para relleno de la zanja.

- Colocación de la tubería.
- Pruebas de fugas.(200 p.s.i)
- Relleno y compactación, se realizará con lastre al 95% proctor de primera calidad en capas de 25 a 30 cm.
- Restitución de la carpeta asfáltica para el área afectada por la excavación de la zanja.(ver condiciones del apartado: colocación asfalto)
- Pruebas del laboratorio del asfalto a utilizar para remplazo de la carpeta y de compactación, 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 solicitará una prueba por etapa definida.

- Pruebas de compactación.
- Cualquier otra actividad necesaria para la buena práctica constructiva.

Colocación de Asfalto: En cuanto al cumplimiento de las labores de suministro y colocación de mezcla asfáltica requerida en las reparaciones del pavimento para colocación de tubería, debe regirse a lo establecido en el manual de especificaciones generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes CR-2010.

Construcción de Obras de Infraestructura Pluvial:

La construcción y mejora de obras de infraestructura pública para la conexión al sistema municipal más próximo y con capacidad de recibir las aguas del proyecto deberá ser determinado en el diseño final del proyecto y previo a la tramitación del permiso municipal de construcción.

La propuesta final para el manejo de las aguas de escorrentía deben ser incorporados en los planos, tanto para la tubería, drenajes, pavimento y demás obras de infraestructura conexas, como del tanque de retardo y drenaje propuestos, junto con sus respectivas memorias de cálculo, diseño constructivo, modo de operación y ubicación, para conocimiento, control y pronunciamiento de la Unidad de Obras. Lo anterior forma parte de la información fundamental para emitir la autorización definitiva de descarga hacia el alcantarillado público y el manejo de aguas dentro de la propiedad que se requiere, posteriormente para el proceso final del otorgamiento del permiso de construcción ante la Unidad de Desarrollo Urbano. Tomando en cuenta lo anterior, la Unidad de Obras solicitará al **DESARROLLADOR** en la etapa previa al Permiso de Construcción una garantía de cumplimiento de las Obras frente a calle pública que se realizarán como parte del Proyecto Inmobiliario, situación así prevista en la Normativa Vigente, artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana y con las condiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones, según Capítulo 31 y normativa conexas.

CUARTA: MONTO DEL COMPROMISO DE INTENSIONES

Para la ejecución del Compromiso de Intenciones, El **DESARROLLADOR** debe construir las Obras pluviales como parte del Proyecto y donde las mismas se deben incluir en la tasación de los Planos Constructivos del Proyecto.

Las Obras de mejora del Sistema de Acueducto Municipal de acuerdo a la propuesta de sustitución de diámetros de la tubería de agua potable contenida en el aval del oficio AC-31-13 de la Unidad de Acueducto, para lo cual se estima en la suma de **¢7.030.000.00 (siete millones treinta mil colones.)**

QUINTA: RESPONSABILIDAD Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El proyecto estará bajo la responsabilidad del **DESARROLLADOR**, 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 del **DESARROLLADOR**.

El costo de la construcción de obras de infraestructura, estudios, diseño, será cubierto por el desarrollador, quien aportará los recursos económicos ofrecidos y los recursos técnicos necesarios para entregar a la **MUNICIPALIDAD**, según lo convenido y debidamente avalado por las Unidades Técnicas de la Municipalidad. El plazo de ejecución de las obras y actividades reguladas en el presente documento y que son responsabilidad del **DESARROLLADOR**, no será mayor de un año, contado a partir de la firma del Compromiso de Intenciones entre las partes.

SEXTA: SUPERVISIÓN MUNICIPAL

Las obras de mejoramiento del sistema de Agua Potable serán supervisadas por el Coordinador de la Unidad de Acueducto y las obras de mejoramiento del sistema pluvial serán supervisadas por el Coordinador de la Unidad de Obras ambos de la Municipalidad. Para tal efecto se deberá rendir un informe detallando las condiciones bajo las cuales se reciben las mejoras del sistema de acueducto y sistema pluvial en cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Compromiso de Intenciones.

SETIMA: DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE PARA EL PROYECTO

La **MUNICIPALIDAD** otorgará la disponibilidad del agua potable al proyecto denominado "Campas de Belén" y/o cualquier otra denominación que el Desarrollador de al mismo, en la finca referida en la cláusula primera del presente compromiso, a favor del **DESARROLLADOR**, una vez firmado el Compromiso de Intenciones. Para el caso de las Mejoras del Sistema del Acueducto Municipal el **DESARROLLADOR**, deberá rendir una garantía de Cumplimiento por la terminación de las Mejoras del Sistema del Acueducto. La **MUNICIPALIDAD** garantiza al **DESARROLLADOR** la disponibilidad de agua potable para el proyecto inmobiliario que vaya a desarrollar hasta un máximo de veintinueve (29) pajas de agua, utilizando un promedio de 300 litros por persona por día, para un total aproximado de 34.800 litros diarios para todo el proyecto.

La **MUNICIPALIDAD** manifiesta que en virtud de las contraprestaciones acordadas por las Partes en el presente Compromiso de Intenciones, la Disponibilidad de Agua no está sujeta a renovación en un espacio de tiempo definido por parte del **DESARROLLADOR**, sino que le garantiza que la disponibilidad de agua se mantendrá vigente durante el desarrollo del proyecto inmobiliario que se vaya a ejecutar y hasta su debida finalización.

OCTAVA: GARANTIA DE CUMPLIMIENTO

El **DESARROLLADOR** se compromete a rendir garantía económica a favor de la **MUNICIPALIDAD** bajo la modalidad que de común acuerdo se establezca, tal es el caso de una garantía bancaria, fideicomiso, certificado u otros, por el monto de ¢7.030.000.00 (siete millones treinta mil colones), más un 10%, monto que corresponde a las obras de Mejora del Sistema del Acueducto Municipal.

NOVENA: Estando ambas partes de acuerdo, firmamos en la Ciudad de San Antonio de Belén, el día ocho de junio del año dos mil quince.

DESARROLLADOR

MUNICIPALIDAD

Las anteriores firmas son auténticas.

Dr. Ennio Rodríguez Solís