



**Carta de Intenciones entre Inmobiliaria Aldebaran  
Sociedad Anónima y la Municipalidad de Belén**

**Aprobado por el Concejo Municipal en Sesión  
Ordinaria N° 28-2019 del 07 de mayo del 2019**

**Se aprobó modificar el texto en la Sesión Ordinaria  
N° 35-2019 del 11 de junio del 2019.**

**Firmado el 17 de junio del 2019**

## **CARTA DE INTENCIONES ENTRE INMOBILIARIA ALDEBARAN SOCIEDAD ANONIMA Y LA MUNICIPALIDAD DE BELEN DE HEREDIA**

Entre nosotros, ALBERTO JULIAN ESQUIVEL PRESTINARY , mayor de edad, casado una vez, administrador de negocios , vecino de San José, Escazú, Condominio la Hacienda , portador de la cédula de identidad número uno – ochocientos veintiocho- setecientos noventa y siete , en calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa INMOBILIARIA ALDEBARAN SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica tres-ciento uno-setecientos diecisiete mil setecientos treinta y cinco , denominado en adelante el DESARROLLADOR - PROPIETARIO (en virtud de ser también propietaria registral de la finca con matrícula 255261), DANIEL QUESADA QUIROS , mayor de edad, casado una vez, administrador de negocios , vecino de Sabana Sur, Centro Ejecutivo La Sabana, tercer piso , portador de la cédula de identidad número uno – ochocientos treinta y seis novecientos cincuenta y cuatro , en calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa INTERMANAGEMENT, COSTA RICA LIMITADA cédula de persona jurídica tres-ciento dos trescientos sesenta y un mil treinta y nueve, actuando como fiduciario de la finca del partido de Heredia 182372 y 93713, denominado en adelante FIDUCIARIO 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, debidamente autorizado por el Concejo Municipal de Belén, para suscribir el presente acuerdo de cooperación entre ésta sociedad y la Corporación Municipal, en adelante conocida como la MUNICIPALIDAD, convienen celebrar el presente acuerdo de intenciones, que se regirá 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, pueden impactar, en mayor o menor medida, la infraestructura y los servicios públicos de un determinado sector y que puede afectar entre otros, la circulación en las vías públicas que atraviesan el cantón y los Sistemas de Acueductos de Agua Potable que operan para la población actual. Es por ello por lo que los referidos proyectos pueden ser valorados por la Municipalidad, en el tanto el desarrollador se comprometa a costear, de forma parcial o completa, las obras necesarias, para evitar, que, en las medidas de sus posibilidades, se produzcan estos impactos en la zona circundante a su desarrollo. Se trata del cumplimiento de una carga urbanística por cuenta del desarrollador para que el proyecto que se pretende desarrollar no afecte a la colectividad, de manera desproporcionada.

CUARTO: Que la carga urbanística podría ser definida 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 esa carga. 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).

Todo al amparo de lo establecido con Ley de Planificación Urbana, Ley General de la Administración Pública, Ley General de Salud, Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Código Municipal, leyes ambientales conexas.

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

PRIMERA: OBJETO DEL CONVENIO. Por medio del presente documento El DESARROLLADOR-PROPIETARIO, al gestionar la autorización de la Municipalidad de Belén para obtener un cambio de uso de suelo de Industrial a Comercial y evitar un conflicto manifiesto en el sector debido al impacto vial, este se compromete a realizar una serie de mejoras en la red vial municipal en la zona de la Ribera Alta de acuerdo al estudio de reordenamiento vial que fue aprobado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, con la finalidad de implementar una serie de actividades para la generación de un anillo de circulación en sentido anti horario y una rampa de acceso a la ruta General Cañas, según lo revisado, analizado y aprobado por la Unidad de Obras mediante el oficio UO-017-2019 de fecha 8 de marzo de 2019. Adicionalmente con la finalidad de no afectar la población beneficiada del Sistema del Acueducto para el proyecto comercial con el cambio de uso de suelo, El DESARROLLADOR-PROPIETARIO se compromete a realizar una donación e instalación de una válvula reguladora de presión y un *cambio de 200 metros lineales de tubería de 4 pulgadas con sus previstas domiciliarias en calle don Chico como mejoras al Acueducto* y según las especificaciones y ubicación que determine el Coordinador de Subproceso de Acueducto y que consta en los oficios AC-19-2019

Como objeto específico del Convenio tenemos:

#### A. OBRAS PARA REALIZAR EN LA MEGAROTONDA

Obras para realizar en la Megarotonda con un costo estimado de \$ 468.730,82 (Cuatrocientos sesenta y ocho mil setecientos treinta /82)

- A1) Ampliación de 995 m<sup>2</sup> de estructura de pavimento (incluye curva con radio giro 20 m)
- A2) Construcción de 362 m de cordón y caño a costo
- A3) Construcción de 325 m de acera de 1,8 m de ancho
- A4) Entubado de 89 m con tubería de 1200 mm de diámetro
- A5) Demarcación vial con un total de \$ 4.218,22

Lo anterior para lograr la consolidación del derecho de vía sobre el costado sur de la vía, de todo el trayecto comprendido desde la intersección Arbolito – Don Chico, hasta el inicio de la rampa a la Autopista General Cañas por construir, exactamente en el acceso a CORBEL; se incluye en el alcance, la inclusión del carril de incorporación establecido en el diseño de planos. Para lo anterior, se requiere una serie de actividades como

demoliciones y obras complementarias (enzacatado, nivelación de tapas, entre otras), debido a la diferencia de niveles existente entre el terreno y la vía, se requiere de la construcción de un muro de retención y un cabezal de desfogue sobre el lindero oeste de la propiedad posterior al entubado de 1200 mm.

#### B. SEGREGACION Y TRASPASO PARA AMPLIACIÓN VIAL

Segregación y traspaso de 430 m<sup>2</sup> de área a ceder al uso público a favor de la Municipalidad de Belén para ampliación vial con un costo estimado de \$88.115,00 (Ochenta y ocho mil ciento quince dólares).

B1) De parte de la finca del Partido de Heredia Folio Real número 255261 000, se segregará y donará, vía escritura pública, 287m<sup>2</sup> por parte del DESARROLLADOR/PROPIETARIO.

B2) Por parte de Intermanagement SRL propietario de la Finca del Partido de Heredia Folio Real número 93713-000 en calidad fiduciaria, la segregación y donación 143m<sup>2</sup>, vía escritura pública.

#### C. APORTE AL ACUEDUCTO MUNICIPAL

Donación e instalación de una válvula reguladora de presión en el Sistema del Acueducto Municipal y un cambio de 200 metros lineales de tubería de 4 pulgadas con sus previstas domiciliarias en calle don Chico como mejoras al Acueducto y según las especificaciones y ubicación que determine el Coordinador de Subproceso de Acueducto y que consta en los oficios AC-19-2019 con un costo estimado de \$40.000,00 (Cuarenta mil dólares).

SEGUNDA: MONTO DEL CONVENIO. El DESARROLLADOR-PROPIETARIO contribuirá con la suma de \$ 596.845/82 (Quinientos noventa y seis mil ochocientos cuarenta y cinco /82 dólares), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América para la ejecución del PROYECTO; este monto debe entenderse como el límite máximo estimado de la contraprestación que realizará, como carga urbanística ya que existen obras asociadas directamente al Proyecto como parte de este que deben ejecutarse como parte integral del mismo como es las obras de media calle.

TERCERA: RESPONSABILIDAD Y PLAZO DE EJECUCIÓN. La ejecución de las actividades y obras a realizar como carga urbanística estará bajo la responsabilidad del DESARROLLADOR-PROPIETARIO, quien podrá realizar las actividades por su cuenta o contratar a un tercero para la ejecución de estas. El plazo de ejecución de las actividades y obras no será mayor de 4 meses contados a partir del aval formal vía escrita de parte de la MUNICIPALIDAD DE BELEN. Para tal efecto deberá el DESARROLLADOR-PROPIETARIO, adjuntar como parte integral de este compromiso, el cronograma de actividades, tiempos y costos de las obras, por lo que será necesario disponer del mismo antes de suscribir el presente documento.

CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO: El DESARROLLADOR-PROPIETARIO deberá rendir una Garantía de Cumplimiento por las obras viales y la donación e instalación de las válvulas de presión del Sistema del Acueducto Municipal por un monto de \$ 508.730/82 (Quinientos ocho mil setecientos treinta /82 dólares), misma que deberá ser recibida a entera satisfacción de la Municipalidad a través de la Dirección Administrativa Financiera y la Dirección Jurídica y propuesta de escritura pública del área a ceder a la Municipalidad para ampliación vial a entera satisfacción de la Dirección Técnica Operativa y la Dirección Jurídica.

QUINTA: La segregación y traspaso de 430 m<sup>2</sup> que consiste en parte de la finca Folio Real número 255261 000 y parte de la finca Folio Real número 182372-000 como áreas a ceder al uso público a favor de la

Municipalidad de Belén deberá ser entregada por el DESARROLLADOR-PROPIETARIO y el FIDUCIARIO. Para tal fin se elaborará propuesta de escritura pública para revisión formal de la Dirección Técnica Operativa y la Dirección Jurídica y su formalización no deberá ser superior a los 4 meses sobre los cuales se plantea la ejecución de las obras viales.

SEXTA: LA MUNICIPALIDAD otorgará el cambio de uso de suelo para la finca 255261, permiso necesario para que el proyecto comercial se pueda desarrollar, de conformidad con los requisitos establecidos por la normativa vigente, una vez se firme la presente carta de Intenciones y se haya recibido la Garantía de Cumplimiento por la carga urbanística respectiva.

SETIMA: Estando ambas partes de acuerdo, firmamos en la Ciudad de San Antonio de Belén, el día 17 de junio del año dos mil diecinueve

ALBERTO JULIAN ESQUIVEL PRESTINARY  
INMOBILIARIA ALDEBARAN S.A.  
DESARROLLADOR - PROPIETARIO

HORACIO ALVARADO BOGANTES  
MUNICIPALIDAD DE BELÉN

DANIEL QUESADA QUIROS  
FIDUCIARIO