

**|SESIÓN EXTRAORDINARIA No 321-2024**

Acta de la Sesión Extraordinaria celebrada por la Corporación Municipal del Cantón Central de Heredia, a las Dieciocho Horas con treinta minutos del día jueves 01 de febrero del 2024 realizada en el Salón de Sesiones Municipales “Alfredo González Flores.”

**REGIDORES (AS) PROPIETARIOS (AS)**

Arq Amalia Jara Ocampo  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

Sr. Juan Daniel Trejos Avilés  
**VICE PRESIDENTE MUNICIPAL**

Dr. Mauricio Chacón Carballo  
Sra. Maritza Segura Navarro  
Lic. José Santiago Avellán Flores  
Dra. Margarita Murillo Gamboa

Licda. Ana Patricia Rodríguez Rodríguez  
Arq. Ana Yudel Gutiérrez Hernández  
Señor Carlos Monge Solano

**REGIDORES (AS) SUPLENTES**

Señora Lilliana Jiménez Barrientos  
Señora Maritza Sandoval Vega  
Señorita Priscila María Álvarez Bogantes  
Señor Juan Elí Villalobos Villalobos  
Señor Jean Carlos Barboza Román  
Señor David Fernando León Ramírez

Lic. Mario Alberto Rodríguez Soto  
Lic. Paulino de Jesús Madrigal Rodríguez  
Sr. José Ángel Avendaño Barrantes

**SÍNDICOS (AS) PROPIETARIOS (AS)**

Señor	Manuel Antonio Montero González	Distrito Primero
Lic.	Henry Mauricio Vargas Charpentier	Distrito Segundo
Señor	Alfredo Prendas Jiménez	Distrito Tercero
Señora	Nancy María Córdoba Díaz	Distrito Cuarto
Señor	Wayner González Morera	Distrito Quinto

**SÍNDICOS (AS) SUPLENTES (AS)**

Srita.	Kimberly María Sánchez Campos	Distrito Primero
Licda.	Laura Lorena Chaves Flores	Distrito Segundo
Señor	Jordan Rodrigo Bolaños Segura	Distrito Cuarto
Sra.	Yuliana Padilla Hidalgo	Distrito Quinto

**ALCALDESA MUNICIPAL - - SECRETARIA  
DEL CONCEJO MUNICIPAL**

MBA.	Mercedes Hernández Vargas	Alcaldesa Municipal a.i.
Sra.	Marcela Benavides Orozco	Secretaria Concejo Municipal a.i.
Licda.	Priscilla Quirós Muñoz	Asesora Legal de Concejo

**ARTÍCULO I:** Saludo a Nuestra Señora La Inmaculada Concepción Patrona de esta Municipalidad.

Se procede a dar un minuto de silencio por el fallecimiento de la tía de la Regidora Lilliana Jiménez.

**ARTÍCULO II: AUDIENCIAS**

1. DEHC Ingenieros Consultores  
Asunto : Exponer Proyecto Condominio Residencial La Aurora

La Presidencia le da la bienvenida a los señores Alonso Alpizar de Urbania y Luis Alpizar de la Empresa DEHC

El Sr. Luis Alpizar de DEHC S.A. manifiesta que son una empresa consultora, cree que en alguna ocasión ya habían pasado por acá, que fueron contratados por la empresa Urbania, que es una desarrolladora con amplia experiencia en el País, para atender y hacer los trabajos de previos preliminares del proyecto como bien se mencionó de momento se llama la Aurora, que el proyecto muy rápidamente consta de 6 hectáreas ubicados en la Aurora de Heredia.

Proceden a exponer lo siguiente:

**URBANIA EDIFICANDO FUTURO**

**PERFIL CORPORATIVO**

- ▶ Urbania es una empresa desarrollo inmobiliario verticalmente integrada, participando en la adquisición, diseño, comercialización, desarrollo y construcción de proyectos enfocados en sostenibilidad, wellness y una estrategia de entregar el mejor valor/m2 en todas las comunidades que se atienden. La empresa cuenta con más de 15 años de experiencia en diferentes etapas de desarrollo.

Urbania es una empresa relevante en el sector residencial de Costa Rica, tanto por número de unidades colocadas y velocidad de absorción. Página [www.urbania.cr](http://www.urbania.cr)

**Proyectos en Construcción**

**Proyectos en desarrollo**

- ▶ 68 casas en condominio, condominio premium
- ▶ Arquitectura moderna tropical
- ▶ Concepto de spa, proyecto con excelentes vistas
- ▶ Concepto wellness
- ▶ Abastecimiento de áreas comunes con energía solar
- ▶ En construcción.
- ▶ 60 casas en condominio, condominio premium
- ▶ Diseño Exclusivo
- ▶ Vivir en bienestar con equilibrio mental, físico y espiritual
- ▶ Fusión de la Biofilia con las necesidades de una familia contemporánea
- ▶ 714 casas en condominio, Primera etapa 70 casas
- ▶ Terreno 10 Hectáreas
- ▶ Áreas de Yoga, Jacuzzi, área Picnic, Fire Pit
- ▶ Concepto wellness
- ▶ En construcción.

**Proyectos Desarrollo**

- ▶ 258 casas en condominio en San Joaquin
- ▶ Primer proyecto con vidrio temperado con paneles solares en todas las casas en el país
- ▶ La mejor área social de Heredia, condominio estilo resort
- ▶ Proyecto enfocado en wellness y sostenibilidad
- ▶ Proyecto terminado y 95% vendido

- ▶91 casas en condominio
- ▶Arquitectura moderna tropical
- ▶Área social con vista sobre todo Santa Ana
- ▶Concepto wellness
- ▶Abastecimiento de áreas comunes con energía solar
- ▶Proyecto terminado

#### VISTAS DE LA AURORA

Condominio Mixto Residencial compuesto por 11 edificios de 7 pisos para un total de 616 FF en condominio vertical, además se contemplan 149 lotes en condominio horizontal (FFPI). El proyecto se desarrollará en varias etapas durante varios años

Area de zona verde: 12.785m<sup>2</sup>

El proyecto contempla 2 tanques pluviales, planta de tratamiento , amenidades varias ( gimnasio, ranchos, juegos infantiles, cancha de futbol 5, etc)

La Síndica Nancy Córdoba agradece por la explicación que les dieron, señala que le preocupa porque en las redes tiene muchas personas de la Aurora que no entienden e inclusive su persona tampoco entiende donde estarían ubicados los tanques porque les preocupa el rebalse, que saben que por esa zona siempre tienen problemas, entonces consulta dónde específicamente están esos tanques, que también otra cosa que sea contemplado ese monto, porque saben que los condominios en torre no se va a construir nada más, pero los condominios que van de planta baja esas zonas verdes, que también están contempladas dentro de la absorción de la lluvia, pero muchas personas siempre construyen, entonces se va eliminando ese porcentaje para la absorción en los suelos, por lo que les solicita, que por favor pueden aclarar porque ellos están muy temerosos porque es sumamente grande el complejo, que si les preocupa, exactamente la ubicación de los tanques, porque tienen muchas casas en toda esta zona alrededor y tal vez si pueden ubicar para que se entiendan más porque ven el mapa, pueden entenderlo, pero tal vez ellos no logran ubicarse, entonces tal vez saben que están detrás de la fidelidad, entonces desde dónde es que se extiende para que ellos puedan comunicarse dentro de la propiedad.

El regidor Daniel Trejos manifiesta que sus preguntas son las siguientes, primero si el proyecto porque no le quedó claro si el proyecto lo van a desarrollar por etapas, porque escucho que el plazo, de venta más o menos 7 años para tener una venta consolidada, pero que si quería saber si lo iban a hacer por etapas, si ya cuentan con la disponibilidad de servicios por parte de la empresa de servicios públicos, si es el caso, o de la compañía nacional de fuerza y luz y que quisiera saber si ya tienen por parte de la administración municipal la capacidad hidráulica del alcantarillado pluvial existentes y si actualmente se cuenta con disponibilidad para poder desfogar en el alcantarillado pluvial existente, pues aunque el proyecto tiene lagunas de retardo, va a cumplir con todo lo que establece el reglamento de desfogues, que si quisiera saber si ya si la administración lo tiene y si no, también pedirlo, que la administración que acredite cuál es la capacidad hidráulica, alcantarillado y algo que le llama mucho la atención y es que ve que los accesos siguen siendo, pues a menos de que sean diseños preliminares, que prácticamente sería un anteproyecto y ve que los accesos siguen manteniendo el mismo ancho de la calzada y van a ver que están hablando de 8 Torres 11 Torres de 8 pisos y que no recuerda la relación, y eventualmente eso van a ser bastantes muchos carros y que los accesos le preocupan ya el tema del agua, que ya es un tema que le preocupa, y que el tema de los accesos y de que además la zona sea convertido desde la construcción del centro comercial muy cercano, ahí Santa verde y luego oxígeno, pues ha le ha metido a las rutas nacionales, además que son las que atraviesan esa zona de Ulloa le han metido bastantes caros y ellos tiene la calle, la Unión y la calle la Simona que son frutas cantonales , que pues aunque son calles anchas, siguen siendo si acaso de 3 carriles y si le preocupa el acceso de los vehículos eventualmente, cuando ya esté completamente construido, que pueden ser de más de 500, 600 automóviles para 4000 personas que puedan habitar ahí, por los que son sus preguntas y sus observaciones con respecto a este proyecto de vistas de la Aurora.

La Regidora Margarita Murillo señala que tiene dos preguntas, es si han tenido experiencia en vivienda de social de bien común, que no sabe en qué costo están hablando y si han tenido la experiencia de hacer viviendas de bien social, y comenta que subieron una experiencia en Panamá,

fue una experiencia muy interesante, igual en Hojancha , pero quería saber si habían participado como constructora en algún espacio de vivienda popular, que es como más menos costosa, porque no sabe el nivel de costo que tiene este proyecto y el acceso que pueda tener pensando en la ciudadanía que tienen todos los rangos y estratos socioeconómicos, y la otra son áreas verdes, para estos edificios y cómo se contempló el porcentaje de áreas de recreación versus construcción, porque en realidad le parece que es un área pequeña, que si ya compara con casa, que tiene lagos y cosas, sí que hay muchos edificios también.

El área le parece que está un poco más reducida, entonces quería saber qué porcentaje del porque no lo vio con claridad, si lo mencionaron, que quisiera que volverlo a escuchar porque le parece que no, no lo escuchó y el asunto del agua porque ve que hay tanques de captación, que están manejando a nivel país una situación de escasez de agua en la gran área metropolitana y entonces quisiera saber cómo manejan este asunto, porque nos están pidiendo un desfogue, no están pidiendo todo ese apoyo como han previsto esto, si hay algo que tenga que ver con agua de lluvia porque vio que ustedes investigando un poquito la empresa, trabajan que con paneles solares que son biofilia, que tienen que ver con la vida y sabe que hay algunas sistemas de construcciones que tienen que ver con el uso del agua de lluvia, que por ejemplo, para los tanques, para los servicios sanitarios o sanitarios y estas cosas solamente lo pregunta para saber si como empresa han tenido esa experiencia y si han pensado en incorporar aquí de repente como una propuesta interesante de adaptación a la conservación del ambiente y del uso de los recursos.

La Regidora Ana Patricia Rodríguez indica que esta sesión está siendo transmitida a través de las redes sociales y entonces hay varias preguntas que hacen incluso en este caso es un ingeniero civil también, el que está haciendo las consultas y entonces quisiera poder ser esa voz, que el pueblo que les hace la consulta para que puedan a la hora de contestar, que también el pueblo comprenda qué es lo que se está haciendo y cómo se está haciendo, que se les pide un poco más de detalle en cuanto al tema del ambiente, de cómo está el tema del ambiente ahí, en cuanto a la parte, la arborización, que incluso le parece que la compañera Margarita Murillo también hablaba de cómo habían determinado el porcentaje de área verde que iban a tener verdad y esa parte tal vez era un poco más específicos porque el tema del ambiente es un tema bueno, fundamental en este momento que está haciendo tan deteriorado.

Señala que la otra pregunta es, cómo van a manejar el tema del abastecimiento de agua para Heredia es una situación, pues realmente importante se les ha dicho que aproximadamente un 20% de la población de Heredia al día de hoy no tiene acceso a agua potable, que incluso las construcciones que están en un segundo piso y no están teniendo acceso a agua potable, entonces tal vez les expliquen un poquito más, el tema del agua para las personas en este desarrollo, que cuál va a ser de manera amplia el tratamiento de las aguas negras y las aguas servidas, si van a tener plantas de tratamiento, que le parece que les indicaba que sí, que sí van a haber plantas de tratamiento, cómo se van a manejar los residuos de las plantas de tratamiento, si es que verdad, si es que se van a generar esos residuos y cuál va a ser el uso de los tanque pluviales y si son para consumo humano, cómo se va a garantizar la potabilización de esa agua de consumo humano.

El Sr. Henry Mauricio Vargas indica que el tema de las Torres también tenía esa pregunta, que el conoce el proyecto alto de Palermo, donde más o menos son como 6 torres, tal vez más pequeñas, pero ellos tuvieron que construir, tuvieron que hacer un convenio con el área y hacer un tanque grande para abastecer el agua, entonces, esa también era pregunta, si hay algún convenio o ya con la empresa para eso, porque precisamente es la preocupación, mientras construyen aquí en el sector norte , que está limitada el agua, una o 2 pajas, 3 pajas se dan a la gente del sector norte de Heredia, entonces es importante eso. Menciona además que hoy hay métodos modernos como unos pozos de absorción, e infiltrar el agua de las canoas, no tirarlas, sino infiltrarlas el terreno, que no sabe si este proyecto es una pregunta, todas las áreas verdes cuando se riegan esas áreas verdes, porque no sabe , si no se ha tomado en cuenta que es agua que va a estar en un tanque y no laguna de retardo, que no sabe si es que el nombre de ese tanque o es una Laguna de retardo la que van a tener porque es esa agua se retiene, pero se tira a la Cuenca, se manda el río porque esa agua no se infiltra como decía la compañera Margarita y lo han hablado y que en otros lugares he visto como el agua que se toma de la lluvia, inclusive tienen aquí y va a lavar el carro a un parque, a un lavacar y que en Mercedes donde el agua que lavan los cambios de lluvia, ellos retienen el agua en tanques, y cree que es un proyecto que debería ser amigable con el ambiente, y analizarse eso , indica que quiere preguntarle también eso de que menos agua a caer, pero es que hoy el terreno está sin nada y cuando hay cobertura, digan de edificios siempre el agua, cuál es la razón o cuál es la manera de que van a haber menos agua si es que hay menos agua porque se retiene en los tanques o es porque hay una manera,

va a ver también un montón de cosas donde se consume muy poca duda y lo último es que esta en la comisión de movilidad con Paulino, ahí en ese sector se había pedido un estudio vial precisamente por el colapso vial, la situación vial, que de hecho, se hizo en pandemia y se pidió que se hiciera otra vez este estudio ahí, porque habían problemas viales y es inmensamente terrible, pasar por ahí, si son 1000 casas por las que está viendo, hay 2 casos por cada casa, entonces cree que tiene que haber todo un esquema importante, no solamente en el tema de aprobar un desfogue, sino en el tema de construcciones y todo este tema vial que es muy importante.

El Regidor David León señala que finalmente tuvo un desenlace positivo tanto para como desarrolladores, sino también para el cantón, pues nada más quería indicar y que esto es un tema que deberá analizar la comisión de obras y por supuesto que tendrá que ser analizado por los departamentos técnicos de esta municipalidad y ese órgano colegiado tendrá que tomar decisiones a partir de elementos técnicos, entonces hoy es una presentación del proyecto para que lo vayan conociendo los heredianos y este órgano colegiado, pero no pueden tomar ninguna determinación propiamente, esto lo dice también para los heredianos que los escuchan, porque hay un pensar que el día de hoy el Concejo Municipal va a tomar una decisión y aunque en este momento no puede acceder a las redes, presume que habrá algún grado de preocupación por las exposiciones que han hecho los demás compañeros e invitarles a que ojalá y que puedan darle la documentación que han presentado que la puedan tener en la comisión de obras para poder hacer el análisis correspondiente y solicitarle al señor presidente de la comisión de obras que les pueda hacer la invitación ampliada a todos los miembros del Concejo Municipal cuando se analice este tema en comisión, en el entendido de que se pueda analizar antes del cambio de gobierno, ya en abril habrá otra integración y que si no se logra, le tocará a la siguiente y en ese aspecto.

El Regidor Paulino Madrigal señala que la fracción ha sido coherente en estos años, en no aprobar los desfogues pluviales de los diferentes proyectos de desarrollo inmobiliario y esto no es necesariamente por responsabilidad de los desarrolladores, sino más bien como una protesta por la responsabilidad que este Concejo Municipal ha tenido, no este no solo este, sino todos los que han pasado aquí en los últimos 15 o 20 años, al no poder garantizar una planificación y un ordenamiento territorial adecuado, sobre todo ante los problemas, que se han venido dando en la actualidad, y el efecto que han tenido la impermeabilización del suelo en el cantón de Heredia y en toda la provincia, que han sido coherentes con eso también en solidaridad con las comunidades que por un lado se han visto afectadas por inundaciones, por el exceso de las aguas pluviales, pero también en solidaridad con las comunidades que están en la zona alta por la sobreexplotación del agua que lo han dicho en sobradas ocasiones, y que ya lo mencionó el compañero Henry, las afectaciones que están teniendo en San Rafael, San Isidro y las limitaciones para construir ahí justamente por eso, el alcantarillado pluvial ya hablando sobre el proyecto de esa zona, está colapsado y que en invierno todos los inviernos en la zona del senada, en la zona frente a la Zona Franca y en esa calle que vienen, son de zona y que este proyecto nuevo el de Santa verde hasta el cenada, esa calle se destruyen todos los inviernos por las aguas pluviales y este gobierno local no ha sabido responder ni el departamento de inversión pública, indica que la Ing. Lorelly no ha presentado una propuesta, sobre esta problemática que está afectando a toda esa zona, todos los miles de personas que trabajan en la Zona Franca en invierno y que tienen que cruzar ahí porque tras de eso se les cambió la parada y caminar con el agua hasta los tobillos y las rodillas porque no ha habido solución en esa zona para el desfogue pluvial, totalmente de acuerdo con los estudios, porque no hay cómo rebatirlo, salvo con otro estudio de que de que lo estos tanques, que no es lo mismo que lagunas de retardo, van a minimizar el desfogue, es decir, no es responsabilidad tal vez de este desarrollo, pero es responsabilidad de este Concejo Municipal y de esta municipalidad resolver esos problemas y falta muchísimo, que hay un estudio vial que lo acaba de mencionar el compañero Henry para la Aurora, para esa zona de la Aurora, que se había trabajado con la misma comunidad, que fue iniciativa de la comunidad que nació incluso de la mano entre la comunidad y la comisión de movilidad del período pasado, en donde estuvo su compañera Ana Yudel y los retoman, en este periodo, la nueva comisión se le ha pedido a doña Lorelly que cuándo va a estar la ejecución o la valoración de la ejecución de los resultados de ese estudio y tampoco se ha brindado, entonces esa no aprobación de estos desfogues por parte de su fracción y es para señalar las irresponsabilidades de este gobierno local con el ordenamiento territorial en el cantón central de Heredia y sobre todo en esa zona de la Aurora, sin decir que están perdiendo la huella ecológica, las pocas zonas verdes que tienen en Heredia y de lo que ya han hablado de la problemática social que trae el desarrollo tipo condominio, que son pequeñas burbujas que evitan crear y desarrollar comunidad.

El Sr. Luis Alpizar, agradece a todos por todos los puntos y las consultas, y no sabe si van a querer que vuelvan a mostrar, y cree que va a empezar con el punto 6 que mencionó don David León y

que efectivamente, en este momento el proyecto está en una etapa de estudios preliminares, dentro de la cual es el desfogue pluvial, que es lo que viene a presentar de manera principal es el punto, inicial o la punta de lanza de una eventual aprobación que están lejos de tener, todavía está lejos porque faltan diseños, faltan planos, falta todos esos detalles que muchas de las primeras 5 preguntas que te están solicitando, inclusive de la gente de redes sociales, este y eso en su momento se presentará y en su momento te harán los detalles específicos de cada uno de sus puntos, cumpliendo con la normativa técnica este y seguridad de que va a pasar aquí por el más riguroso revisión de parte de la comisión de ahora del ingeniero municipal y de todas las instituciones, INVU, y que haya y el Ministerio de Salud y bomberos que son las 4 instituciones principales que realizan este tipo de proyectos, entonces.

Que en cuanto a la primera consulta que se hizo que era respecto a la ubicación de los tanques y que como les comento un poco el tema del agua y el resto de puntos que han ido avanzando en paralelo con su permiso, se siente de nuevo aquí como para poder manejar aquí el tema, que en el primer punto importante es que los tanques, quedan dentro del terreno del proyecto, o sea, los tanques son y tal vez le gustaría aclarar ese tema porque dentro de las consultas y también va a adelantar, tal vez a disparar un poquito a lo loco y no tal vez en el orden, pero creo que son varias las consultas que vinieron, no solo de los aquí presentes, sino también de redes sociales, que hablan de tanque, pero perfectamente pueden ser en lagunas, esos son no son tanques, son tanques de retardo, tanque de retención pluvial, tanque de retención pluvial. No funciona como un tanque de almacenamiento, sino que lo que hace es precisamente ese control de lluvia de la mejor manera que puedo explicarlo es si usted tiene un tubo grande de no sé 600 mm que entra a en este momento al sistema pluvial existente que por aquí mencionan que está con el estado.

Este en vez de entrar ahí va a entrar a este tanque y va a salir un tubo en el fondo del tanque. Por eso es que no retiene agua porque la retención se da en el fondo de 20 mm. Entonces ese volumen de retención es lo que llega y eventualmente si tiene un caudal de diseño que requiere un tubo de 600 y lo está comprimiendo un tubo pequeño, lo que va a hacer es que le llegue menos agua al sistema, entonces por lo menos con la tormenta de diseño, entonces tal vez esa es una pequeña aclaración, porque lo que sucede es que si usted no hace esa pretensión en el fondo del tanque y lo sube ese volumen, lo va a llenar y es volumen muerto, porque lo que pasa es que entonces, que una vez que ese volumen está lleno porque subió el tubo el fondo, de ahí el agua sigue recto, entonces ese volumen queda ahí muerto y no le ayuda a la retención, entonces tal vez primero esa breve actuación, entonces, en cuanto al obteniendo de nuevo la pregunta número uno respecto a la ubicación de los tanques, los tanques quedan ubicados dentro de la propiedad, siempre quedan dentro de la propiedad, entonces la idea es obviamente tratar de colocarlos en los puntos más bajos y de alguna manera cercanos a él.

Que del punto de desfogue que en este caso serían los sistemas existentes, tal vez voy por la segunda parte del punto, el manejo de coberturas que les preguntaban cómo pueden ver y lo saben bastante bien, no tienen plan regulador, entonces se rige las coberturas y los requerimientos que dan en los reglamentos de construcción a nivel nacional, la cobertura máxima que permite en esos reglamentos de Ronda no ronda es de un 75%, en este caso para el proyecto y así está estipulado en el Master plan y en el estudio hidrológico presentado, lo que tienen ronda alrededor del 60% tanto para la Cuenca norte como para la Cuenca sur, hay 2 puntos, aquí tienen ese manejo, por decirlo de alguna forma, a parte de lo que pueda hacerse de soluciones verdes que también por ahí lo mencionaron, en adoquines permeables, parqueos, por ejemplo, en zacate, bloc techos verdes, que en realidad son aportes que sí ayudan, pero no la retención grande o el manejo del agua grande se da en las en las lagunas o tanques. Aquí el punto de aprovechar y porque se solicitaron tanques no solicitaron, se plantearon tanques de retenciones por un tema de área de cable y además también un tema de definición de niveles, porque la idea es pegarlo al sistema existente. Como les decía anteriormente, la retención se da en el fondo del tanque, entonces se tiene una diferencia, una diferencial de altura suficiente que me permita realizar esa retención o ese volumen que quieren y que necesitan lograr para cumplir con los requerimientos municipales que, como les decía durante la presentación, en este caso es de las municipalidades que.

Que tienen una un requerimiento mayor que es de un 50% del proyecto en verde, entonces tienes de manejo de coberturas, como les digo, hay 2 puntos importantes, uno está bastante por debajo de lo que permite la regulación nacional, que es la que aplica en este caso y un segundo caso es el tema ya de manejo condominio como tal y las regulaciones internas que va a tener el proyecto, en términos de construcción y áreas de construcción, por lo que cree que por ahí queda ese tema un poco explicado, que es un poco más de la propiedad que en sí, no, no tanto de la parte pluvial, más bien

consultando y estaba viendo los documentos que aprobó dirección de aguas con respecto a la consulta de la parte sanitaria, que ya tienen un vertido que está aprobado en quebrada Guardia, eso sería para la parte sanitaria, que en cuanto a la consulta del agua y la disponibilidad de eléctrica, acá no que digan la zona, así como darles como les decía estos es Heredia, que esta es la calle y que va a buscar aquí la dirección, pero no podría dárselas así como tan exacta.

Manifiesta que la calle Simona, y la otra es al norte con la calle pública de la Unión, que tal vez no estaría Santa verde, Santa verdes si no se equivocó para esta zona, pues aquí es donde esta área parques en esta zona, estos son los condominios que menciona esto es Santa verde, esto sería parques, señala que esta propiedad era de una familia flores, por lo que indica que espera que haya quedado un poco más claro dónde es el lugar.

El señor Alonso, señala que en cuanto a las etapas del proyecto, disponibilidad de servicios, que la capacidad del alcantarillado se lo deja y comenta porque ese fue un punto de los que les solicitó la comisión de obras y hay 2 comisiones, que si no se equivoca, que en una de ellas hicieron, solicitaron un dictamen y le parece que puede buscarlo y los anchos de los accesos ahorita se los doy, pero que la parte de disponibilidad y el las etapas del proyecto, es muy importante que entren que el proyecto ya cuenta con viabilidad ambiental, el proyecto ya fue aprobado por la Setena, ya hicieron visitas, ya entró un geólogo, un biólogo, un arqueólogo, ya se hicieron todos los análisis ambientales y cuentan con el de uno debidamente aprobado, que en cuanto a las etapas que se presentó una cita en el rigor de 99 etapas, pero como les comentó al principio de eso va a depender de la absorción en cuanto a las ventas, pero se van a ir abriendo mayor de unas 150 O 200 unidades por etapa, si el mercado las absorbe, pero es básicamente eso, que cuanto al agua potable, la ESPH le dio una disponibilidad, y les pidió hacer una obra bastante importante, les está pidiendo hacer unos tanques, unas tuberías de impulsión, les está pidiendo a unas bombas que es una inversión alrededor de 1000000 USD y en efecto, obviamente durante todo ese proceso de inversión las comunidades alrededor se van a ver beneficiadas, les están pidiendo un tubo de 10 aproximadamente desde los pozos que tienen ellos en el en la Aurora hasta el proyecto y les están pidiendo hacer unos tanques en propiedad de la ESPH, que en cuanto a la consulta del que si el desarrollador tiene o no experiencia en casas de interés social, lamentablemente no han entrado en ese nicho, señala que es muy interesante valorar el tema de que el agua pluvial pueda ser utilizada para para inodoros o para otro tipo de actividades, por lo menos para el condominio horizontal, que como saben están nada más en una etapa preliminar de fútbol pluvial, verdad, entonces todas esas detalles de diseños finales no pueden empezar a hacerlos hasta que no tengan un documento como como el desagüe pluvial y poder continuar con el proceso.

Señala que como saben no hay un solo país desarrollado que no mantenga su punta de lanza en la construcción, por eso es importante poder seguir todos esos procesos, que le tomaron un par de puntos, que con respecto a la pregunta, estaba buscando ahí el dictamen en algún momento la comisión de obras, el dictamen que dijo fue solicitarle a don Luis Méndez el tema de la capacidad, que no lo tiene aquí, pero con mucho gusto se los puedo hacer llegar a través del correo, que en su momento cree que la parte importante es que ya la comisión lo vio, se solicitó el dictamen que están pidiendo y que desgraciadamente no lo tienen con el en este momento, pero que sepan que como parte del proceso de revisión del estudio hidrológico, se hizo la solicitud respectiva y en un momento dado se dio la respuesta, en los anchos de los accesos, vuelven un poquito al tema de lo preliminar que es el proyecto, que efectivamente es un plan maestro muy preliminar, pero sin embargo, la empresa tiene alrededor de 50 años de estar desarrollando, dando consultoría, y ayudando a los desarrolladores con este tipo de proyectos, entonces tienen planeado o planteado, dentro de este proyecto, los anchos que requiere institucional, nacional, de vivienda y urbanismo como mínimos, dependiendo de la cantidad de viviendas que se deben desarrollar en este caso tenemos calle principal de 14 m de derecho de vía ojo es derecho de vía, que incluye las aceras, incluye zona verde, no solo la superficie de rodamiento y este calles secundarias internas de 8 y medio, que es lo que solicitaba del Instituto Nacional de vivienda y urbanismo.

Señala que se mencionó el tema de bien social, ahí contestó adelantado don Alonso el tema de coberturas, cree que lo mencionó anteriormente y con el tema de sistemas verdes, es un tema explorar, pero sí es importante, tal vez nada más el tema de comentario general y no específico para este proyecto hay en Costa Rica, la regulación no permite hacer combinación de agua potable con agua de lluvia, por lo menos en cuanto a sistemas, entonces cuando hay sistemas, que se opta mucho por sistemas de bajo consumo de agua en lugar de esta modalidad de guardar agua de lluvia, porque incrementa el costo de construcción, ya que duplica los sistemas que tienen que ir hacerlos hacia los, porque no puede combinar el potable con el de lluvia, entonces nada más ahí como nota al pie de página, pero sí eventualmente el desarrollador, como lo mencionó pues son elementos que tienen

que meter dentro de sus números, para para ver y poder generar un producto que sea absorbible por el proyecto y por la zona, entonces como les mencionaba, también hay otros tipos de sistemas verdes que están tomando en cuenta, el uso de zacate, el uso de techos verdes, temas que puedan ayudar un poco con ese tema de la absorción, cree que el tema de áreas de cobertura que fue recurrente en varias de las consultas, que tengan alguna otra duda que no, no haya quedado bien claro, lo daría por cerrado, que en cuanto a la pregunta de ella, consultó sobre el ambiente, abastecimiento de agua, y que señala que si les solicitaron tiene un costo bastante oneroso, entonces es uno de los factores también que tienen que ver porque son, que el problema de agua no es tanto de fuentes sino como de distribución, pues las bombas que están pidiendo no son solo para el proyecto, sino que también para la comunidad y son enormes, entonces es un tema que se está viendo y que tiene que revisarse que el otro tema era la planta de tratamiento de aguas residuales y los residuos de dicha planta, que ya existe permiso de vertido que también queda a cierta distancia del proyecto, entonces se van a haber trabajos que tienen que realizarse para para poder llevar las aguas hasta el punto de desfogue, toda planta en tratamiento genera residuos, eso es un hecho, o sea, no, no hay una sola planta que opere sin residuos, eso tiene un control periódico del Ministerio de salud y como parte de la planta de tratamiento, se tiene que entregar, que el desarrollador tiene que entregar reportes mensuales, tanto de la calidad del agua que se está vertiendo como del manejo de los residuos y como parte de los paquetes que ofrecen los consultores de plantas de tratamiento, es usualmente periodos de mantenimiento y precisamente de manejo de todos estos residuos hacia sus lugares autorizados que cree que en ese sentido no hay mucho más que decir, igual están en un punto preliminar, no se ha definido cuál sistema se va a utilizar en términos de que cada uno de sus diseñadores tiene tecnologías diferentes, entonces a ese nivel lo que puedan dejar es un espacio aproximado basado un poco en la cantidad de agua que estima verdad que va a tener el proyecto, que hay un factor de agua potable que se transforma en agua sanitaria, que eso es lo que usan los diseñadores y con eso se estima un volumen aproximado de manejo diario de aguas de aguas tratadas y ese cuadro que ven ahí puede hacerse más grande o más chico, dependiendo de quién sea el diseñado y que son características que el Ministerio de salud requiere para para poder realizar ese vértigo.

Que referente a la consulta de don Mauricio Vargas, el tanque de la vida de Palermo, como lo ha mencionado, ese proyecto de Palermo tiene como 18 años de haberse hecho y estuvieron ahí, hace tiempo, efectivamente son menos Torres y más pequeñas, ellos hicieron en su momento, que se acuerda de una Laguna de retención bastante grande en un terreno aguas abajo, que de momento, como el mencionado Alonso en el convenio está en estudio para el tema del de la disponibilidad de agua, y por las solicitudes que hizo la ESPH en este caso, el tema cree que es buen, que otro de los temas era cobertura, como, que lo ha tocado varias veces y el tema de pozos de infiltración, ese es un tema interesante, porque es eso en el país no está regulado y no usualmente no lo aceptan, las instituciones como solución ayuda si ayuda hasta cierto punto, porque en Costa Rica llueve muchísimo, entonces dependiendo del tipo de suelo, que en este caso probablemente son lindos arcillosos por ser un cafetal, eso tiene cierta capacidad de absorción o de infiltración, o bien más que de absorción, a partir de cierto punto, deja de infiltrar, entonces cuando se saturan los suelos por el tema de lluvias, de lo que pasa es que no, se absorbe más porque el suelo está saturado hasta que deje llover, entonces sí es una solución, pero es una ayuda, no una solución que pueda tomarse como permanente y por lo menos en este tipo de proyectos, por ese tema del tipo de suelos que hay en suelos arenosos, más costeros, es una cuestión más viable, pero en términos generales, lo que pueden, porque han pensado también como se los mencioné, tipos de soluciones verdes como techos verdes como infiltración a través de no impermeabilizar todos los parqueos, por ejemplo ese tipo de soluciones.

Que para contestar lo de don Paulino, pues en realidad cree que era mucho más de sus razones para para rechazar los desfogues, pues como le dijo el estudio geológico ha pasado por las revisiones técnicas y es un poco lo que los tiene por acá y en la mejor disposición de aclarar cualquier punto adicional que requieran para para ver si logran por lo menos este paso, darlo y caminar un poco hacia ese diseño, y eso esas esos detalles que les piden para más adelante, que saben que es un poquito complicado, a veces entender esto de los caudales, pero nada más como para que comprende un poco más en ese terreno, ahorita en ese momento, cada segundo que pasa en una tormenta está pasando 1 m cúbico, entonces es punto 8, es una caja de 1 m de agua cada segundo que llueve, que lo que están haciendo con los tanques es justamente disminuir eso al 50%, eso hace que las calles no se desplacen, lo que desplaza las calles son las primeras 2:03 de una tormenta, cuando en muchísima cantidad es mucho caudal en muy poco tiempo, lo que hacen con los tanques es justamente retener eso y entregar el agua al sistema como si fuera una pequeña llovizna, que eso hace también que las calles no se rompan como para que se entienda un poquito más.

La Presidencia agradece por esa presentación a los ingenieros Alonso Alpizar y Luis Alpizar, de DECH ingenieros consultores por haber atendido este esta invitación también de exponer el proyecto del condominio residencial de la Aurora, que definitivamente cobra mucho interés para efectos de este cantón y todos los alcances que con ello tenga este proyecto, y señala que Concejo Municipal le darán seguimiento al proyecto y que está seguro que la nueva composición de este órgano colegiado, pues también asegurará en su nueva conformación.

**ACUERDO 1**

**ANALIZADA LA AUDIENCIA PRESENTADA POR DEHC INGENIEROS CONSULTORES Y URBANIA, SOBRE PROYECTO CONDOMINIO RESIDENCIAL LA AURORA , SE ACUERDA POR MAYORÍA:**

- A. DEJAR DICHA AUDIENCIA DE CONOCIMIENTO DEL CONCEJO MUNICIPAL.**
- B. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

La Regidora Ana Yudel Gutiérrez vota negativamente .

Las Regidoras Ana Patricia Rodriguez y Ana Yudel Gutierrez no le dan firmeza al acuerdo.

**\* SIN MÁS ASUNTOS QUE TRATAR, LA PRESIDENCIA DA POR FINALIZADA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA NO. 321-2023 AL SER LAS 7 HORAS CON 48: MINUTOS.-**

**MARCELA BENAVIDES OROZCO  
SECRETARIA CONCEJO MUNICIPAL**

**AMALIA JARA OCAMPO  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

*mbo/.*