

**CONCEJO MUNICIPAL DE BAGACES**

**Periodo 2020-2024**

**N°40-2022, ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA.**

**Convocada el día Jueves siete de Julio del Dos Mil Veintidós, por el Concejo Municipal, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de Bagaces, a las catorce horas.**

**Presidente:** Jose Alfredo Jiménez Sánchez.

**Vicepresidente:** Juan José Núñez Chaverri

**Regidores Propietarios:** Juan José Núñez Chaverri, Maikel Vargas Ulate, y José Alfredo Jiménez Sánchez, Hannia Molina Chevez.

**Regidores Suplentes:** Heidy Ordóñez Jiménez,

**Síndicos Propietarios:** Marylen Villafuerte Rodríguez, Javier Chaverri Sandino, Marjorie Rodríguez Elizondo, Bernal Maroto Matamoros.

**Síndico Suplente:** Cinthya Sandoval Sandoval, Santos María Quirós Bermúdez.

**Asistencia de Alcaldía:** Sra. Eva Vásquez Vásquez, Alcaldesa.

**Secretaria:** Marianela Arias León.

**Regidores y Síndicos ausentes:**

Giselle Chavarría Cruz.....AUSENTE

Austin Sibaja Pérez.....AUSENTE

Luis Enoc Barrantes Cubero.....AUSENTE

María Esther Carranza Gutiérrez. ....AUSENTE

Estefanía Jiménez Ocampo.....AUSENTE.

Josué Soto García.....AUSENTE

Jésica Francini Villalobos.....AUSENTE

**Asistentes por Invitación: Funcionarios de Cooperacion Desarrollo Inmoviliario.**

**Visitantes:** No hay.

**AGENDA:**

**ARTÍCULO I.**

**Comprobación del Quórum y apertura de Sesión**

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

**ARTÍCULO II.**

**Presentación de Orden del día**

**ARTÍCULO III**

**Tema Desarrollo Integral en Bagaces”, con el Señor José Alejandro Camacho Hernández, Director Ejecutivo Corporación de Desarrollo Inmobiliario.**

**ARTÍCULO I. COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM Y APERTURA DE SESIÓN**

**Señor Presidente:** Están presentes los 4 regidores propietarios. Está ausente la Regidora Giselle Chavarría Cruz y su suplente Austin Sibaja Pérez quienes justificaron la ausencia. También están ausentes, Luis Enoc Barrantes Cubero (Justifica), María Esther Carranza Gutiérrez (Justifica), Estefanía Jiménez Ocampo, Josué Soto García, y Jérica Francini Villalobos.

**ARTÍCULO II PRESENTACIÓN DE ORDEN DEL DÍA Y APERTURA DE SESIÓN.**

**Señor Presidente:** Presenta el orden del día y agradece por estar presentes.

**ARTÍCULO III. TEMA DESARROLLO INTEGRAL EN BAGACES”, CON EL SEÑOR JOSÉ ALEJANDRO CAMACHO HERNÁNDEZ, DIRECTOR EJECUTIVO CORPORACIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO.**

**Señor Presidente:** Vamos a ver la presentación de un proyecto que van a incluir una serie de aristas asociadas al desarrollo del cantón con tal. Le pide al señor Alejandro que los ubique dentro del desarrollo integral del proyecto.

**Señor Alejandro Camacho:** Agradece el espacio.

El año pasado se hizo un acercamiento preliminar con el Concejo Municipal, pero fue algo complicado por lo de la Pandemia y lo de las reuniones virtuales, en realidad era complicado presentar este tipo de proyectos con la cercanía que hoy tenemos con ustedes.

Es Contador Público, con una maestría en Gestión Ambiental, técnico en contabilidad y de ahí tengo el honor de dirigir este proyecto, porque tengo experiencia en el trámite de Desarrollo de Proyectos, luego de trabajar 25 años en la banca pública y privada.

.....

1

2

3

4

5

6

7

8

9



10 Para ubicarlos, esta es la propiedad colindante a Valle Dorado 1 y 2

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22



23 Al final del año 2020, realizamos un acercamiento con la familia Sánchez Kits, quienes  
24 tenían este remanente de finca, quienes ya habían sido trabajados con el proyecto Valle  
25 Dorado 1 y 2, y para nosotros era muy valioso poder plantear un proyecto de desarrollo  
26 integral a una escala totalmente diferente a lo que había sido Valle Dorado N°1 y Valle  
27 Dorado 2.

28 ¿Por qué se escogió Bagaces para este desarrollo? Se escoge porque tiene elementos  
29 desde el punto de vista para el desarrollo integral (que es el enfoque que nosotros) muy  
30 específicos y de interés para este tipo de desarrollo.

1  
2 Bagaces tiene las cuatro energías limpias y tiene un acuerdo con el ICE de desarrollo en  
3 conjunto de muchísimas actividades, que para nosotros son muy valiosas y estratégicas.  
4 Ya está bien definido y claro en ejecución PAACUME, que es otro proyecto que va a  
5 traer un desarrollo cercano a ocho mil empleos adicionales a todo lo que es el desarrollo  
6 de PACUME. Tienen adicionalmente recursos naturales, reservas, acercamiento con  
7 Liberia, un tránsito importante sobre una ruta número uno, que son elementos muy  
8 valiosos para el desarrollo en el sentido que vamos a ir desarrollando más adelante, de  
9 ahí nace la propuesta de hacer el acercamiento con la familia Sánchez, y firmamos un  
10 contrato de administración de diez con ellos, en donde nos permite a nosotros trabajar  
11 con la libertad y la posibilidad de hacer un proyecto no a la carrera, ni mucho menos en  
12 el muy corto plazo, si no con algo debidamente definido, estructurado, para buscarle ese  
13 enfoque de proyecto integral que es lo que estamos buscando.  
14 A partir de principios del 2021 arrancamos todo lo que era el diseño con todos estos  
15 elementos que les acabo de definir, la posibilidad de empleo a futuro, la posibilidad de  
16 una serie de instituciones y negocios complementarios, recursos naturales, entonces  
17 empezamos a generar ese diseño. Durante 6 meses no salimos de lo que fue el dibujo y  
18 diseño del proyecto, era ver el área comercial, el área industrial, era ver el desarrollo  
19 comunal, era ver que elementos de vivienda eran importantes, sabíamos que Valle  
20 Dorado 1 y 2 y los otros dos proyectos que tienen en revisión con BANHVI en este  
21 momento, podrían convertirse en un punto a favor o un lunar negro alrededor del  
22 desarrollo de nosotros, entonces al final aprovechamos para hacer algo diferente a lo  
23 que estaba ejecutando en ese momento, y verlo como una oportunidad de presentar a la  
24 comunidad algo diferente a lo que se había hecho en aquel momento con los proyectos  
25 de interés social. Yo tengo 20 años de trabajar en el sistema para la vivienda, yo creo en  
26 el Sistema Nacional para la vivienda, por lo menos situaciones particulares como las  
27 que han vivido algunos proyectos no pueden sacar las casi cuatrocientos mil viviendas  
28 que tienen vivienda en Costa Rica, ha sido un proyecto que por más de 35 años ha sido  
29 sólido y un 35% de la población de costa Rica ha logrado tener vivienda a través del  
30 sistema Nacional para la vivienda.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

Señor Henry Bolaños, Director Financiero de la empresa CDI:

Agenda



- La empresa
- Proyecto
  - Concepto
  - Ubicación
  - Plan maestro | Usos
  - Fase 1 | Catastros
  - Necesidades de la zona
  - Anteproyecto
  - Bono comunal
  - Consultas?

# LA EMPRESA

## Corporación de Desarrollos Inmobiliarios



### LA EMPRESA



Empresa inscrita ante el CFIA. Código CC - 09844



#### Corporación de Desarrollos Inmobiliarios

CDI es una empresa de desarrollo inmobiliario y administración de proyectos de interés social, comercial, oficinas e industrial.

Como parte del desarrollo y administración, dentro de sus servicios ofrece la consultoría en estudios preliminares, estudios de factibilidad, asesoría técnica, gestión de permisos y de trámite de bono, bienes raíces y construcción.

La empresa se compone de un grupo de empresarios y profesionales con mas de 35 años de experiencia acumulada en las áreas de gestión, arquitectura y finanzas, con amplio conocimiento en banca y gestión de proyectos inmobiliarios de diversa magnitud.

Nos interesa Bagaces, nos interesa no sólo desde el punto de vista lucrativo y de negocio, sino también desarrollar algún tipo de proyecto que pueda de una medida desarrollar en mucho parte de dos sectores, que para nosotros son importantes, el tema de familia de la ventaja de poder dar hogar, el cual es algo fundamental y más que hogar

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

dar vivienda, para poder utilizar el concepto correcto, y también una parte fundamental que es el tema de hacer proyectos que tengan un sentido de responsabilidad, entonces desde ahí empezando con pequeños proyectos o la realización de negocios muy particulares nace la posibilidad del contacto que don Alejandro les mencionó con la finca de la familia Sánchez Kit, conocida por ustedes como esta parte frontal en la avenida principal del cantón, unido a lo que es ya al desarrollo de lo que fue las etapas de Valle Dorado 1 y 2.

De ahí es dónde decidimos formar en consideración a toda la formalidad que se requiere, del cumplimiento de requisitos, porque no es solo formar la sociedad como tal, sino también someternos a todos los normativos y legales que esto requiere, en cuanto a las inscripciones y los reconocimientos que tenemos, cosa que hoy día ya los tenemos enormes alineados con el Colegio, con la SUGEF.

Formamos la sociedad y esta montamos sobre 3 ejes principales:

 **MISION, VISION & VALORES**

**Misión:**

Mejoramos la calidad de vida de la sociedad costarricense de una forma sostenible.

**Visión:**

Ser una empresa líder en el desarrollo de proyectos inmobiliarios integrales, que generen impacto positivo en las comunidades del país.

**Valores corporativos:**

- Integridad
- Lealtad
- Solidaridad
- Compromiso



**Señora Magda Alvarado Directora de Proyectos:** Expone:

1  
2  **QUIENES SOMOS?**

3 **Socios & Directores**

4 **Alejandro Camacho – Director Ejecutivo**

- 5
  - Contador público y privado, Master en Gestión Ambiental.
  - Experiencia laboral en Banca pública y privada, Mutuales y Constructoras privadas.

6 **Magda Alvarado – Directora de Proyectos**

- 7
  - Administradora de Empresas.
  - Experiencia laboral en Banca pública, Mutuales, Inmobiliarias y Constructoras privadas.

8 **Henry Bolaños – Director Financiero**

- 9
  - Contador público y privado, Auditor.
  - Experiencia laboral en Banca privada, asesoría contable, auditoría interna y regional.

10 **Adrian Bolaños – Director de Planificación y Desarrollo**

- 11
  - Arquitecto, Candidato a Master en Administración de Empresas.
  - Experiencia laboral en Inmobiliarias privadas y Consultoría independiente.

12  
13 Se disculpa por el Señor Adrián Bolaños quien no logró estar presente por un tema de  
14 salud.

15 El tema municipal no es nuevo para nosotros, damos asesorías a la Municipalidad de  
16 Quepos, les brindamos ayuda Municipalidad de Escazú, a la Vicealcaldesa de la  
17 Municipalidad de Parrita. Para la administración del Luis Guillermo Solís logro hacer la  
18 gestión para la creación del programa de la Mujer Agredida del BANHVI, como  
19 empresa tenemos el objetivo de que las personas tengan una mejor calidad de vida y que  
20 puedan tener una respuesta justa, pronta y oportuna, con este programa logramos sacar a  
21 4 mujeres en condición de riesgo y se les dio su vivienda, cuando tengan un caso así lo  
22 pueden presentar.

23 Logramos atender también a dos niños cardiópatas y la comunidad de Hojancha les  
24 dimos viviendas a 6 familias en extrema necesidad, porque habían sido afectados por un  
25 deslizamiento.

26 Apoyamos a María José, una niña parapléjica a la cual su madre cargaba para llevarla al  
27 colegio, entonces la dotamos de una vivienda cerca del colegio para mejorar su calidad  
28 de vida.

29 Este proyecto lleva el nombre de Bagatzí Nahua Proyecto Integral.

30 No queremos que este proyecto sea sólo vivienda y comercio, sino que queremos dejar..

1

2 ...una huella en el cantón, que llegue hasta las raíces.

3

4

5

6

7

8

9

10



11 **Señor Alejandro Camacho:** Presenta la ubicación del proyecto en el mapa.

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25



26 Tenemos un kilómetro cien metros frente a la autopista, la calle lateral que entra de la  
27 clínica y la calle del Arreo, una calle significa por su valor cultural, la cual hemos  
28 denotado que está invadida y esos 14 metros frente de la carretera en algunas zonas se  
29 angostan y quedan en 8 o 10 metros.

30 Esta era la primera calle de comercio que se dio entre Nicaragua y Costa Rica, entonces

1

2 tiene elementos históricos y referencias para darle el significativo integral.

3 Presenta la fotografía de como están integrados los Proyectos Valle Dorado 1 y 2 con el  
4 resto de la finca

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20



21 A la entrada de la calle lateral de la finca está la calle del Arreo, (la cual les explicaba),  
22 y aun costado la clínica. Explica la ubicación.

23

24

25

26

27

28

29

30



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



Este es el resumen del desarrollo integral, aquí empieza a tener un enfoque diferente a lo que ustedes han visto en cuanto a desarrollo de proyectos, cuando habla de desarrollo de proyectos normalmente el enfoque es a vivienda, específicamente, aquí no es vivienda, vivienda es un elemento más de lo que es ese desarrollo integral y ese enfoque de desarrollo que nosotros le estamos dando. Lleva el desarrollo los siguientes elementos:

**1. Existente**, que es Valle Dorado 1 y Valle Dorado 2, que es esa franja de interés social que es parte del desarrollo integral, porque yo no los puedo retirar, ni los puedo excluir, tengo que buscar alternativas dentro de mi desarrollo integral para que ellos sean parte de este desarrollo.

**2. Comercio e Industria:** Todo lo que está frente la autopista lleva características específicas que se han venido transformando a través del estudio técnico, para nosotros poder acceder y tener información cierta, hay que hacer un estudio vial, el cual está completado y ya se cuenta con el visto bueno del MOPT de la calle paralela.

Nosotros hemos ido dando vueltas y pensando en una serie de alternativas, pero que ya podemos concretar gracias al estudio vial, el cual nos va a permitir acceder de diferentes formas esa posibilidad ingreso a la pista y los vamos a ver más adelante en el resto de la presentación sobre cómo va a quedar diseñada esta parte.

1

2 **3. Área comunal:** Son aspectos que valoramos a través de los diferentes análisis que  
3 hemos hecho, uno de los aspectos era conocer cuáles son las necesidades inmediatas que  
4 tienen las comunidades cercanas a nosotros.

5 Por ejemplo vimos la necesidad de crear un cementerio, debido a la situación que  
6 estamos viendo con el cementerio al otro lado de la pista, un cementerio con una  
7 limitación de crecimiento que en algún momento va a generar una presión social  
8 importante, no solo a la municipalidad, sino a la comunidad, de que cuando ya esté  
9 topado y no haya donde sepultar personas que esto no tome en el corto y mediano  
10 plazo, como una emergencia, sino que ya como parte de este desarrollo integral  
11 nosotros estemos generando un cementerio que va a tener características diferentes a  
12 las que han podido ver al frente de la autopista, nosotros planteamos un cementerio más  
13 verdes, en donde el nicho lleva sólo una plaquita y el tipo de entierro es muy diferente al  
14 que nosotros hemos visto, esto por varias observaciones que nos hicieron, teníamos que  
15 darle un concepto y diseño diferente, tenemos contemplado una capilla de velación y un  
16 parqueo.

17 Al ingreso del proyecto se plantea hacer una casa diurna para persona del adulto mayor.  
18 Creemos en el proyecto que se está desarrollando a través de la Junta de Protección,  
19 pero por la distancia y el crecimiento que tiene esta comunidad va a ser muy difícil  
20 trasladar constantemente personas allá. Si se hace un censo en Valle Dorado, ya hay 30  
21 personas adultas mayores existentes en el proyecto que de alguna forma viven aislados  
22 y con limitaciones de movilidad, adicionalmente de los datos que tiene la Caja, y es que  
23 para el año 2050 vamos a haber por arriba del millón de personas de adultos mayores y  
24 al hacerse un estudio técnico por municipalidad, únicamente se está atendiendo un 10%  
25 de las personas de adultos mayores actuales.

26 En esta área comunal vamos a hacer una apertura de la calle y va a llevar un espacio  
27 para oficinas, para micro y media empresa, áreas de convivencia y atención a la  
28 comunidad, por ejemplo, se puede dar espacio a la casa Alcohólicos Anónimos (si no  
29 cuentan con una casa) y al Comité de Deportes (si no tienen donde reunirse) Todos  
30 estos elementos comunales se agregan por la necesidad y la obligación, de crear áreas...

1

2 ...comunales para las casi 500 personas que viven entre Valle Dorado N°1 y N°2 y las  
3 que viven los alrededores.

4 La semana pasada nos reunimos con el Gerente General del BANHVI señor Dagoberto  
5 Hidalgo, para hacerle la presentación de las características del proyecto, en el cual  
6 vamos a ver el elemento de bono comunal, algunos casos de bonos individuales y de  
7 bono crédito, y lo que nos movió a hacer esta reunión, fue conocer la realidad que vive  
8 el Sistema Financiero Nacional para la vivienda, y el señor Hidalgo nos dio el norte  
9 claro y nos avaló el seguir trabajando con el bono comunal.

10 El bono comunal lo que busca es impactar positivamente y rescatar los proyectos que de  
11 una algún modo llegaron a una comunidad sin contener los elementos comunales  
12 necesarios para el buen convivió, en el caso de Bagaces se cuenta con Valle Dorado  
13 N°1 y N°2, por lo cual es interés crear en este proyecto no solo la casa diurna para el  
14 adulto mayor, o el cementerio, o las oficinas recreativas, sino una plaza cultural, la cual  
15 contará con un anfiteatro con una capacidad por encima de las 1000 personas, con una  
16 gran explanada al centro, que permita poder trabajar la feria para la pequeña y mediana  
17 empresa, que permitirá las actividades culturas de escuelas y graduación de los mismos  
18 niños, para actividades importantes.

19 **4. Bono vivienda:** El elemento cuarto que vamos a trabajar en el proyecto es el bono  
20 crédito, el cual va a ser la diferencia con los bonos de vivienda social que se han trabajado  
21 en el cantón con el artículo 59, que son proyectos para erradicación de precarios,  
22 sistema de pobreza, los cuales son los enfoques de ambos Valle Dorados y los actuales  
23 que hoy están en el BANHVI.

24 Estos proyectos de Bono Crédito son familias con condiciones diferentes y tienen la  
25 capacidad de pagar una cuota al mes, para disponer de casas diferenciadas, las cuales  
26 dependerán de la capacidad económica de cada familia. Se trabaja esta modalidad con  
27 una ayuda del estado y un crédito con una cuota mensual.

28 Bajo esta modalidad son 134 soluciones y cumple toda la normativa del INVU, en  
29 cuanto a amplitud de las calles, terrenos y el promedio de los terrenos 200 metros

30 Cuadrados y 20 metros de fondos, siendo un terreno que se adapta a las condiciones de..

1

2 ...crecimiento de las familias.

3 **5. Resto de la Finca:** El quinto elemento es algo que lo vamos a ver hasta el año de  
4 ejecución del proyecto, por ahí del año 2025 en función del desarrollo que este teniendo  
5 PAACUME y de la necesidad de construcción que tenga alrededor de comercio o  
6 vivienda, estaremos planteando las siguientes etapas, ahora es muy arriesgado plantear  
7 algo sin saber lo que pueda venir en el mediano y largo plazo, porque podríamos  
8 limitarnos a un proyecto de vivienda o un proyecto industrial que no sea un enfoque de  
9 negocio dentro de 3 o 4 años, lo que hemos hecho es limpiar la lámina y empezar a  
10 trabajar a darle integralidad al resto del proyecto, que es la zona comercial industrial  
11 frente a la pista, todo el desarrollo comunal y el primero elemento en vivienda que es la  
12 parte del bono crédito.

13

14

15

16

17

18

19



20

Este N°1 que se crea en Valle Dorado son 35 lotes individuales debidamente catastrados  
y con folio real individual que nos quedo del resto de la finca de 65 hectáreas, ya que se  
hizo un levantamiento topográfico de toda la finca y se determinó que está impactada  
en los laterales, en las colindancias, por lo cual se decidió en aquel momento utilizar  
estos 35 lotes y re ubicar a todas estas personas que están viviendo o que están  
invadiendo la calle pública.

26

Al día de hoy hemos hecho un acercamiento con el IMAS, o con otras instituciones que  
elevan el levantamiento de prioridades para posterior elevarlo a la municipalidad, y  
llegar a un filtro para poder ser lo más acertado en la reubicación, y las personas que  
puedan estar ocupando este espacio. Esto se ha llevado despacio hasta el tanto no haya  
disponibilidades de agua, ya que es la que nos permite hacer los diseños y armar un....

30

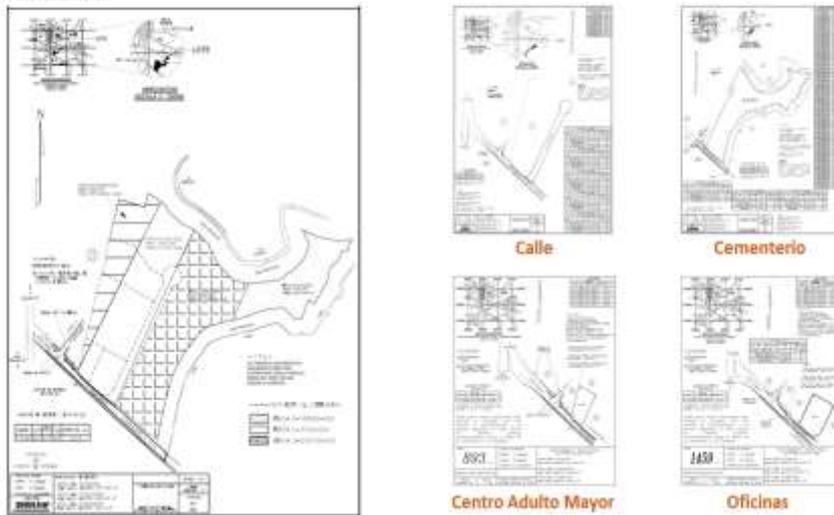
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

...expediente para hacer la presentación a la entidad.

El señor Dagoberto Hidalgo nos indica que conociendo las características de la zona y que hay un compromiso él nos podría ayudar con los casos de bonos individuales, y nos podría ayuda a colocar esos 35 casos bonos individuales, eso si de alguna forma acordado con ustedes y revisando la lista de prioridad que tiene el IMAS.

Es algo que en su momento le comenté y lo hicimos ver a la parte social de ustedes, pero no recibimos la retroalimentación, esperamos con este posible acercamiento podernos reunir con ella y plantearles los casos y los espacios. Todos los lotes tienen características muy buenas y tiene cordón en caño y nos los han querido comprar, pero tenemos una obligación con ustedes por lo que ya les hemos comentado.

**Proyecto Bagatzi Nahua**  
Fase 1 | Catastros



**Condiciones actuales de la finca**



## Proyecto Integral Bagatzí Nahua

### Estudios Técnicos

#### Estudios Técnicos

Estudios realizados y/o en proceso

- Topografía
  - Verificación de linderos
  - Curvas de nivel
- Estudio hidrológico
- Estudio de impacto vial y accesos
- Solicitud de disponibilidad de servicios
- Solicitud de desfogues pluvial y sanitarios



Cuando presentamos un proyecto con este tipo de desarrollo generalmente presentamos ante los Concejos Municipales para recibir la retroalimentación, teniendo claro que esto no es ningún tipo de aprobación de proyecto, esto es informativo, ya que nosotros trabajamos tramitología con el INVU, Dirección de Aguas, levantamiento topográfico. Nosotros hemos invertido en este momento en planos de catastros, diseños y estudios por arriba de doscientos mil dólares, para que vean la complejidad que tiene este trámite y el tipo de inversión, nosotros tenemos un compromiso y no vamos a abandonar el proyecto con tan gran inversión.

El diseño que el MOPT nos aprobó respecto a la autopista:

#### Estudios Técnicos

Estudio Vial

Diseño de calle marginal y salida a Ruta 1



Intersección y salida de calle marginal hacia Ruta 1

Se realiza estudio técnico para conocer el flujo vehicular y ver qué condiciones tiene:

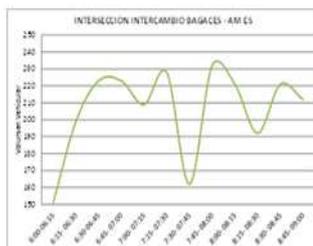
### Estudios Técnicos

Estudio Vial



#### Análisis y Planteamiento

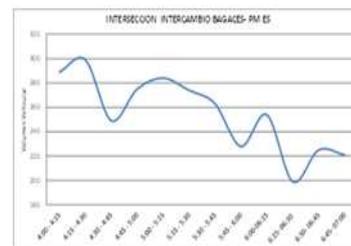
- Flujo vehicular máximo (CONVIA)
  - 153 veh/h/c (612 veh/h)
  - Promedio: 9,000 vehículos diarios
- Se plantea calle marginal que genere accesos a las distintas zonas del proyecto, así como salidas a la Ruta 1.



Mañana



Medio día



Tarde

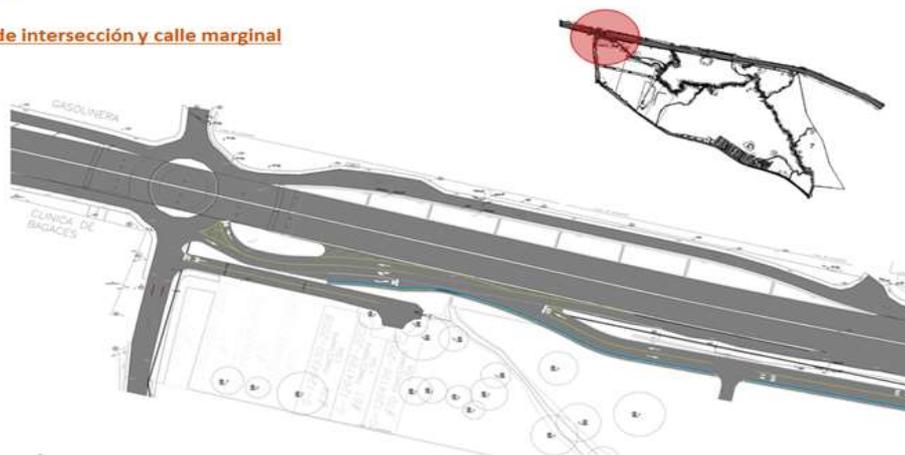
Este flujo de 9000 vehículos tiene características de crecimiento comercial bastante bueno, tiene un tránsito de pasada bastante bueno y que se debe de captar no dejarlo que muera en Liberia o que salga a Cañas, y ver una expectativa de que pueda ingresar aquí y que pueda haber comercios y servicios de comida.

Queremos aprovechar la debilidad de desarrollo comercial de Liberia y potencializarlo en este frente en Bagaces. Explica:

### Estudios Técnicos

Estudio Vial

#### Diseño de intersección y calle marginal



Intersección e ingreso a calle marginal desde rotonda

1  
2 El MOPT nos dio el permiso de hacer una paralela que pueda ingresar un kilómetro cien  
3 metros frente a la autopista, en donde nosotros vamos a desarrollar una gasolinera,  
4 comida y una serie de servicios complementarios para poder invitar a la gente que no  
5 ingrese a Liberia, sino que entre a Bagaces, y luego pueda luego volver a la pista sin  
6 tener que estar en Liberia dando vueltas, sino que la gente pueda aprovechar a 15  
7 minutos de Liberia y tenga todos los servicios y regresar a San José sin ninguna otra  
8 parada, en cuanto a esto ya hemos realizado conversaciones con empresas de comidas  
9 rápidas, de helados y dentro de 15 días nos visita un Consorcio Español que nos visita  
10 porque quiere desarrollar 8 gasolineras en la provincia de Guanacaste.  
11 Este es el documento donde el MOPT aprobó lo que estamos planteando:

12 **Estudios Técnicos**  
13 Estudio Vial - Aprobación

Resolución: Proyecto Funcional		
Resolución #: 2487	Fecha de emisión: 28 junio 2022	Fecha de vencimiento: 28 diciembre 2022
<b>Datos del Inmueble</b>		
Propietario registral: CORPORACION DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DOS MIL VENTINO SOCIEDAD ANONIMA Cedula del propietario registral: 3101823379		
**Representante legal(opcional): ADRIAN JOSE BOLAÑOS MORA		
Provincia: GUANACASTE	Cantón: BAGACES	Distrito: BAGACES
Dirección Exacta: El proyecto Desarrollo Integral Bagatzí Nahua se ubica en Bagaces, específicamente en las coordenadas 363350.27 y 1163216.55 del sistema CRTM05. Jurisdiccionalmente se ubica en el Distrito 01: Bagaces, Cantón 04: Bagaces y en la Provincia 05: Guanacaste		
Tipo de Proyecto: Local Comercial y Almacenamiento	Plano Catastro: 5-397888-1997	
<b>Datos del Solicitante</b>		
Nombre Completo: DEYANIRA RAMIREZARIAS	Cédula: 0115880572	
Teléfono: 40015990, 86681189	Correo: dramirez@conia.net	
Resolución: Conforme. Expediente ED-AC-22-0087. El proyecto se ubica frente a RNI, en la propiedad con plano de catastro G-2115-1970. El proyecto presenta uso residencial, comercial, senicentro, cementerio, zona franca y comercio de paso. Se construirá en dos etapas (etapa 1: 2023, etapa 2: 2028). El proyecto cuenta con accesos sobre marginal y permitirán la entrada y salida en giro derecho e izquierdo. Esta Dirección no posee objeción con el EIFSIV presentado.		

Estudios Técnicos  
Estudio Hidrológico



**Análisis y Resultados**

- Dirección de Aguas dictaminó que el Río Estanque es de dominio público con cauce intermitente.
- Dirección de Aguas hizo levantamiento de todos los cuerpos de agua y determinaron que el retiro según la definición, podrá ser de 10-15 metros.
- Se permitirá realizar desfogue pluvial.
- No se permitirá realizar vertidos sanitarios.



Distancia de la finca al Río Bagaces: 850m

**Alternativas**

- Se encuentra en trámite la consulta de desfogue sanitario al Río Bagaces. (Inconveniente = Distancia)
- En consulta al Ministerio de Salud, tratándose de un desarrollo residencial (no condominio), la viabilidad de uso de tanque séptico.



Ahorita estamos haciendo el levantamiento del costo de esta paralela, porque es alto, puede andar por arriba del millón y medio o dos millones de dólares.

Se hizo una negociación con la Clínica de Bagaces y se efectuó un censo donde se determinó que hay 35 funcionarios que requieren y están dispuestos a pagar un parqueo permanente, por lo tanto, se va a hacer un parqueo cerca de la clínica (a un costado del super del Chino) que abarcara estos funcionarios, y también a quienes llegan a buscar una cita al Ebais.

Estudios Técnicos  
Usos de suelo y servicios



**Gestión**

- Se ingresó a trámite el uso de suelo y solicitud de servicios para 3 lotes comerciales y 10 lotes de vivienda.

MUNICIPALIDAD DE BAGACES  
PLATAFORMA DE SERVICIOS MUNICIPALES  
SOLICITUD DE USO DE SUELO  
RECIBO DE DOCUMENTOS  
Teléfono: 20881308 / 20961081 No. 325  
Número de Folio: FOLIO 00000000000000000000  
Tipo de uso: Comercial  
Observaciones: USO RESIDENCIAL CONSTRUCCION DE VIVIENDA.  
Fecha del recibo: 07/07/2022

Instituto Costarricense de Electricidad  
AQUEB RESCBO  
Fecha: 13/06/2022  
Hora: 06:11 PM  
Nombre: CAMACHO HERNANDEZ JOSE ALEJANDRO  
Número de Reclamo: 8010490022  
Este es un acuse de recibo por la solicitud número 8010490022 sobre RECLAMO NORMATIVO TECNICA en la siguiente dirección: DE LA CLINICA IMM S/O CAMINO PUENTE QUEZES.  
Al respecto se adelantaron comprobantes al resultado lo más pronto posible.

Este parqueo va a atender y dará solución a un problema comunidad que queda con los carros que quedan estacionados al alrededor del Chino frente a la Clínica y cuando.....

1

2 ...PAACUME inicie no van a permitir vehículos parqueados porque obstaculizará el  
3 paso de la maquinaria pesada, entonces de una vez este parqueo le da la solución a esta  
4 problemática. Con la arquitecta Jessica hace unos días nos reunimos para ver este tema  
5 y ahora enviamos los planos constructivos al Colegio de Ingenieros. Este parqueo  
6 contará con la Ley 7600

7 **Señor Presidente:** Aclaran nosotros no aprobamos proyectos de este tipo y hay una  
8 serie de instituciones que regulan este tipo de actividades, como Gobierno Local  
9 velaríamos para que proyectos de este tipo se desarrollen en el cantón bajo esta  
10 normativa.

11 Con el tema de los vertidos nos interesaría conocer, si ¿se va a manejar una planta de  
12 tratamiento para el manejo de los vertidos?, ya que en el plazo inmediato vamos a tener  
13 170 soluciones de vivienda es.

14 Cómo se va a manejar el tema de la tubería sanitaria?, serán tanques individuales,  
15 ¿cómo estamos con el tema de la disponibilidad del agua?, por aquí tenemos un acuífero  
16 superficial que lo cuidaríamos, ya que en otro proyecto lo rompieron haciendo la  
17 excavación donde iba la planta de tratamiento.

18 La socialización de este tipo de proyectos, ¿Cuáles son los papeles que vamos a tener  
19 nosotros dentro de este aspecto?, el Concejo de Distrito del Distrito Central, las  
20 Asociación de Desarrollo y el Área de Gestión Social.

21 Daríamos seguimiento a estos aspectos más sociales y de cumplimiento porque para  
22 cuando este proyecto este desarrollándose tendríamos un plan regulador.

23 **Sindica Cinthia Sandoval:** Me encanta toda la propuesta, en Bagaces no hemos tenido  
24 algo así. ¿Podemos esperar que las viviendas con bono crédito tengan mejores  
25 condiciones que las viviendas de bonos de bien social que aquí conocemos?

26 **Señor Alejandro Camacho:** Los proyectos de vivienda financiados con artículo 59,  
27 son realizados en lugares alejados y con terrenos un poco más económicos para que el  
28 estado no haga casas de 50 millones, sino que haga casas de 19 millones, para que haya  
29 una mayor cantidad de personas atendidas con esta modalidad, lo que con lleva, que la  
30 persona se enlista y espera donde lo van a ubicar.

1

2 El proyecto de Bono Crédito permite en zonas centrales con características de obras de  
3 infraestructura totalmente diferentes y con la escogencia de la persona, de la capacidad  
4 que tenga de pagar y de acuerdo a la ayuda del estado, pueda escoger su casa.

5 **Síndica Cinthia Sandoval:** ¿Las personas que deseen acceder a una vivienda deben de  
6 someterse a un estudio socioeconómico cómo en los otros proyectos?

7 **Señor Alejandro Camacho:** Si, pero el estudio socioeconómico vela porque que usted  
8 reúna los requisitos para el bono, y que tenga la capacidad de hacerle frente a este  
9 crédito.

10 **Síndica Cinthia Sandoval:** Esto es bueno porque hay muchas personas que se podrán  
11 beneficiar y que no se verán excluidas por su salario.

12 **Señora Magda Alvarado:** Se pone a la disponibilidad del Concejo para cuando gusten  
13 reunirse y darles una orientación respecto los tramites de los bonos de vivienda y que  
14 los miembros del Concejo puedan orientar a las personas cuando se los pidan.

15 **Reg. Juan José Núñez:** Existe algún ejemplo de proyecto integral que se haya  
16 ejecutado por parte de la empresa que ustedes representan el día de hoy en el país, o  
17 serían pioneros en el distrito de Bagaces.

18 **Señor Alejandro Camacho:** Al inicio les comenté que nos habíamos reunido con el  
19 Gerente General del BANHVI y este va a ser un proyecto pionero para romper con ese  
20 mito de trabajar solamente artículo 59 y llevar al estado a que el desarrollo de proyectos  
21 lleve esta situación integral de atención, cuando incorporo el área de comercio, el área  
22 industrial generó la mano de obra necesaria, para el desarrollo integral de estos  
23 proyectos, cuando incorporo el área comunal viendo las necesidades de la comunidad,  
24 de atención del adulto mayor, del centro educativo, de todas las condiciones alrededor  
25 de esta necesidad, obligo al sistema a tener que hacerlo. Estas fueron las palabras  
26 textuales de don Dagoberto, “les doy el visto bueno, les avalo el proyecto y vamos hacia  
27 esto”.

28 Si podemos sacar adelante este proyecto vamos a ser ejemplo para los próximos 10 años  
29 en desarrollo de viviendas de bien social.

30

1

2 **Reg. Juan José Núñez:** En el plazo 10 del proyecto, ¿Cual sería el orden de prioridad  
3 del proyecto?, ya que existen subproyectos relacionados al proyecto estrella que ustedes  
4 nos vienen a presentar, tales como comerciales, industriales, comunales, bonos de  
5 vivienda, visualizados en la presentación.

6 **Señor Alejandro Camacho:** En la tapa inmediata que estamos trabajando es ésta N°1,  
7 que es el complemento de Valle Dorado 1 y Valle Dorado 2, estos 35 lotes tienen folio  
8 real individual y folio real individual, ya hicimos la solicitud de agua en los primeros  
9 días, para conocer la reacción de la AyA, y a partir de cuándo va a dar la disponibilidad  
10 de agua, porque hasta que esto no exista no podemos arrancar ningún tipo de trámite  
11 con otra institución.

12 Sí, a partir de agosto contamos con los estudios de potabilidad del agua y dan la  
13 disponibilidad de agua, se arrancarían este primer bloque, buscando en coordinación con  
14 el área social de la municipalidad las 35 familias, ya se reubicarlas o la prioridad que  
15 tenga la municipalidad o el IMAS en la lista, para poder ocupar estos 35 espacios que  
16 están listos para presentar a la entidad y avaladas por el gerente del BANVHI y con el  
17 recurso necesario para trabajarlo.

18 Posteriormente a esto estaríamos trabajando el cementerio, el plano ya lo tenemos en  
19 dibujo, ya está presentado al INVU para que se hagan las correcciones correspondientes  
20 y arrancaríamos con todo, a partir de agosto, si contamos con la disponibilidad del agua.  
21 Todo dependerá de la disponibilidad de agua.

22 El proyecto de la cuarta etapa está, pero si no tengo la disponibilidad de agua no puedo  
23 hacerlo y recordemos que solo SETENA me puede llevar de 4 a 6 meses en realizar la  
24 viabilidad ambiental. Entonces sería la segunda etapa, para tener listo el ante  
25 proyecto aprobado y presentarlo a proyecto para pago de permisos de construcción.  
26 Entonces estaríamos hablando que en el corto plazo son el punto N°1, N°3 y N°2, a  
27 mediano plazo que sería en el 2023 sería el punto N°4.

28 En el área del bono comunal yo voy a dibujar y diseñar para tener listo el ante proyecto,  
29 pero la idea es que la misma municipalidad del área y las asociaciones comunales  
30 dibujen todo lo que vamos a hacer, pero hasta que no tenga la disponibilidad del agua..

1

2 .....no voy a empezar a trabajar el ante proyecto.

3 Teniendo ya definido el ante proyecto tengo que ir a COCIQUE la entidad que nos  
4 autorizaron presentar para que empiece con el tramite administrativo de la licitación, de  
5 lo que va a ser el bono comunal, porque el bono comunal funciona así, con el ante  
6 proyecto y visto con la comunidad, mas el aval de la municipalidad, ellos hacen una  
7 licitación e invitan a 3 empresas a que coticen ¿cuánto costaría sacar el proyecto?,  
8 ¿Cuándo costaría la construcción? Y estaríamos hablando de dos años más para tener  
9 listo y en ejecución el área del bono comunal.

10 Comunal es el estado financiando todas estas obras comunales, la operación en  
11 mantenimiento todas estas obras comunales, una vez que se construyen con fondos del  
12 estado se trasladan a la Municipalidad para su operación y funcionamiento, por ejemplo,  
13 del comentario, de las áreas comunes y todo lo demás.

14 **Señor Alejandro Camacho:** Sí esto es así, pero hay instituciones diferentes que  
15 participan en el desarrollo del área comunal.

16 El bono comunal qué es la plaza comunal, es el BANVHI, el cementerio lo estamos  
17 tramitando con el INDER, ya que este tiene una particularidad ellos compran terreno y  
18 hacen la donación del terreno, pero la dirección de Liberia esta haciendo la consulta al  
19 departamento legal, si INDER puede comprar terrenos para cementerios, porque  
20 taxativamente no estaba expreso.

21 **Señor Presidente:** Todo el financiamiento del área comunal es responsabilidad de  
22 ustedes, como lo tramiten ante la entidad que corresponda, eso es responsabilidad de  
23 ustedes, y una vez construido se traslada a la municipalidad para la operación y el  
24 mantenimiento

25 **Señor Alejandro Camacho:** Con el INDER podríamos tener una condición muy  
26 particular, si la opinión legal del INDER es que no pueden comprar terrenos para  
27 cementerio, ahí nos vamos a trazar un poquito, porque yo tendría dos alternativas, el  
28 firmar un convenio con la municipalidad, yo les construyó el cementerio y se los doy en  
29 administración a la municipalidad, y ya haríamos un acuerdo que es la otra alternativa,  
30 no es lo ideal porque como ustedes ven yo voy a estar construyendo una autopista y ....

1

2 presupuestándola, voy a estar metido en el bono crédito, lo ideal es que yo pueda  
3 ejecutar el proyecto y darlo a la institución en este caso son ustedes, para que ustedes ya  
4 lo administren.

5 **Síndico Bernal Maroto:** La calle que entra de Liberia a Bagaces la cuál ustedes  
6 estarían haciendo ¿tiene un retorno para no ir a dar la vuelta, dos kilómetros y medio  
7 después?

8 **Señor Alejandro Camacho:** Esta calle tiene ingreso y salida. Esto el MOPT nos dio la  
9 posibilidad de plantearlo de esta forma y ya contamos con el aval correspondientes.

10 **Señor Presidente:** Ya tenemos un concepto general y en cualquier comunidad del país  
11 se van a desarrollar muchos mitos, porque hay muchas iniciativas de este tipo y la  
12 institucionalidad no es la más ágil para que se cree el escenario ideal para que se lleve a  
13 cabo.

14 Es nuestra responsabilidad dejar esto bien claro, la ley no nos faculta poner requisitos a  
15 este tipo de proyectos, pero si nos faculta el mandato popular y la ley para darle el  
16 debido seguimiento y hacer las denuncias y solicitar las aclaraciones que consideremos  
17 necesarias y adecuadas, esta es nuestra responsabilidad y nuestro papel y no quedará  
18 más

19 **Señor Alejandro Camacho:** Por la experiencia que tenemos este enlace con la  
20 municipalidad es muy necesario, regidores, síndicos el traslado de esta información a la  
21 comunidad para que vallan conociendo la expectativa de que haya a futuro.

22 Para responder algo que José Alfredo pregunto y quedó a la expectativa, el desfogue  
23 pluvial nos lo dieron para el río el Estanque, nosotros hicimos la solicitud a Dirección  
24 de Aguas, el desfogue sanitario no lo dieron, por que declararon que el río el estanque  
25 es intermitente, entonces ahora nos hemos tenido que devolver en diseño, estamos  
26 haciendo la solicitud al río Bagaces, para ver si el río Bagaces tiene esa condición de  
27 desfogue sanitario, porque si no la tercera alternativa que es la que ya le están dando  
28 algunos proyectos es Villa Vieja, pero Villa Vieja está como a 4 km y costo de obra  
29 que lleva esto es exagerado, yo esperararía a ver que está haciendo la Caja en este  
30 momento, porque ustedes saben que la clínica tiene el mismo problema, el desfogue no..

1

2 ....se lo están dando arriba están qué y eso podría generar algún tipo de atraso en el  
3 diseño y en la misma licitación que tenga que sacar. entonces todos hemos estado  
4 forzando hemos ido a dirección de agua en Liberia, nos hemos reunido con el técnico,  
5 de momento nos dicen vean no tenemos un estudio científico que nos haga cambiar la  
6 opinión del 2018, entonces a todos nos dejaron congelados.

7 Nosotros diseñamos un plan de trabajo donde el factor tiempo es el más preocupante, y  
8 nos pasamos al río Bagaces y otra vez arrancamos con todo el trámite para más o menos  
9 en agosto septiembre de este año saber si realmente existe el tema de desfogue  
10 permitido al río de Bagaces, a nosotros relativamente nos queda cerca, porque en forma  
11 transversal son aproximadamente 600 metros, pero para cualquier otro desarrollador que  
12 este en trámite o que quiera, es una consideración muy importante.

13 Yo veo al río Estanque y me parece que tiene caudal, por lo cual me parece correcto  
14 volverle a pedir a Dirección de Aguas actualizar el estudio del Río Estanque sobre su  
15 condición, debido a que las condiciones climáticas han sido muy radicales y podríamos  
16 tratar entre todos de ver qué características nuevas tiene el río Estanque, porque podría  
17 parar muchísimo todo el desarrollo que haya alrededor de la clínica, de nosotros y de  
18 toda otra inversión que haya por esa condición particular que tiene.

19 Quedamos a la orden y nosotros hemos empezado a hacer contactos con las  
20 asociaciones comunales de Puente Quemado, la señora a cargo nos dio audiencia para  
21 visitarla en los próximos días, ya con acueductos nos presentamos, nos presentamos con  
22 el ICE, hemos venido, y tenido una interacción ya con Jessica, nos hemos presentado,  
23 nos hemos reunido con la Comisión de Proyectos, nos hicieron las observaciones y  
24 hemos venido trabajando, nosotros no queremos ser la gente que llegó con proyecto y  
25 nadie sabe nada, nosotros queremos construir este proyecto, son 10 años y entre mejor  
26 lo hagamos va a ser más fácil para todos.

27 Si en algún momento tiene una consulta, ya sea comisión o el Concejo en pleno,  
28 nosotros podemos aclararlas y trabajarlas en conjunto con ustedes.

29 Agradecerles el espacio.

30 **Señor Presidente:** Damos por termina la sesión, les reiteramos que estamos a la orden

1

2 y que Dios los acompañe en este bonito proyecto.

3 **SIENDO LAS DIECINUEVE HORAS, CON VEINTIOCHO MINUTOS, EL**

4 **SEÑOR PRESIDENTE DA POR CONCLUIDA LA SESIÓN.**

5

6

7

8

9

10 **Marianela Arias León.**

**José Alfredo Jiménez Sánchez.**

11 Secretaría del Concejo Municipal

Presidente Municipal

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30