

# Municipalidad de Alajuela



PROYECTOS URBANOS INTEGRALES

## Santa RITA

Sub-proceso de Planificación urbana

Arq. Edwin Bustos Avila  
Coordinador Planificación Urbana

Arq. Andres Villalobos Soto  
Proceso Planeamiento Construcción de Infraestructura

PUI

## El Proyecto Urbano Integral (PUI)

Se considera un instrumento de regeneración urbana integrada por su capacidad de intervenir en diferentes escalas dentro de la ciudad (vecindarios, barrios y distritos), por la variedad de actuaciones que caben en dicho **proyecto** y porque activa la cohesión social.

- **Planificación Urbana**
- **Infraestructura**
- **Seguridad**
- **Social**

# MEDELLÍN

**Modelo de transformación urbana**  
Proyecto Urbano Integral -PUI- en la zona nororiental  
Consolidación Habitacional en la Quebrada Juan Bobo



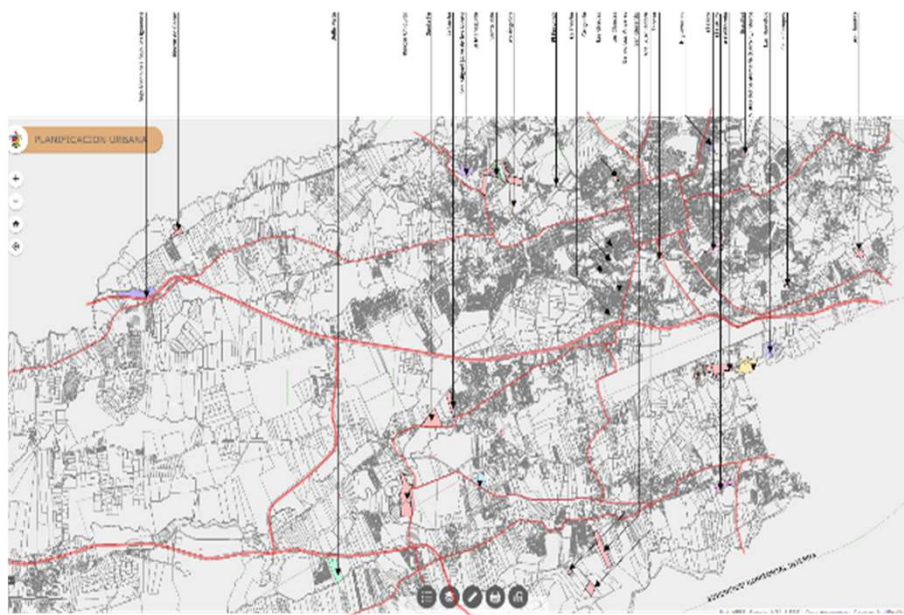
# SISTEMA URBANO DE MOVILIDAD Y RENOVACION INTEGRAL

## Estudio y Reconocimiento de Ciudad

### Levantamiento de Asentamientos Informales

# PUI

## Planificación Urbana



- La Olla
- Pocosol
- Santa Fe (Corazón de Jesús)
- La Esperanza
- Bajo Manolos
- Rincón de Cacao
- Bella Vista
- Rincón Chiquito
- Santa Fe
- La Lucha
- San Miguel
- La Managuita
- Santa Rita
- Los Ángeles
- El Porvenir
- La Trocha
- Gregorio
- Las Gradás
- Las Cloacas
- Barrio los Ángeles
- San Gerardo
- M. Auxiliadora
- Fecosa
- Higuerones
- El Erizo
- El Futuro
- La California
- Brasilia
- Caro Quintero
- Los Huevitos
- Calle Campos
- Las Chinitas

Una vez realizado el levantamiento nos damos cuenta que el cantón central de Alajuela presenta un cantidad de 32 asentamientos informales, la mayoría de ellos ubicados en las cercanías de las áreas de mayor densidad poblacional.

# SISTEMA URBANO DE MOVILIDAD Y RENOVACION INTEGRAL

## Estudio y Reconocimiento de Ciudad

### Levantamiento de Asentamientos Informales

PUI

Planificación  
Urbana

Nombre	Id	Categoría	Nombre	Id	Categoría
FECOSA	1	T3	Trópico 2	14B-14C	T2-T6
Áreas de Urbanización Gregorio	2	T4	Las Gradadas	15A-15B	T2-T1
Los Higuerones	3	T5	San Gerardo	16	T2
Brasilia	4	T4	María Auxiliadora	17	T1
Rincón Chiquito	5A-5B	T6-T2	Área los Ángeles	18	T4
Caro Quintero	6A-6B-6C	T1-T2-T5	Urb. El Futuro	19A-19B	T5-T6
La California	7A-7B	T2-T5	Rincón de Cacao	20A-20B	T1-T5
Las Chinitas	8	T2	Quebrada y la Olla	21	T3
Calle Campos	9	T2	Esperanza 1	22	T5
Santa Fe	10	T1	Esperanza 2	23A-23B	T5-T6
La Lucha	11	T1	Santa Fe	24	T6
Santa Rita Colegio	12 <sup>a</sup>	T1	El Erizo Entrada	25 <sup>a</sup>	T5
Santa Rita J-Trópicos	12B	T1	El Erizo Plaza	25B	T5
Santa Rita Alameda	12C	T5	El Erizo calle	25C	T6
Santa Rita J-Rio	12D	T5	Los Ángeles	26	T6
Santa Rita Nuevo	12E	T5	Los Huevitos	27A-27B	T5-T6
Trópico 1	13	T1			
Trópico 2	14A	T1			

La Municipalidad de Alajuela, a través de su Departamento de Planificación Urbana y el Programa de Desarrollo Urbano Sostenible DE LA Universidad de Costa Rica (PRODUS), ha establecido además ciertas zonas de atención especial (ZRUAE) en estas zonas encontramos asentamientos informales o especiales que urgentemente necesitan de una reglamentación así como de una mejora de su infraestructura.

Como se puede observar los asentamientos del barrio San José son los que llegan a la categoría T1 lo que significa que su intervención debe ser prioridad al municipio. Reforzando así la tabla de Desarrollo Distrital.



# SISTEMA URBANO RENOVACION INTEGRAL (SURI)

## Estudio y Reconocimiento de Ciudad

# PUI

Planificación Urbana

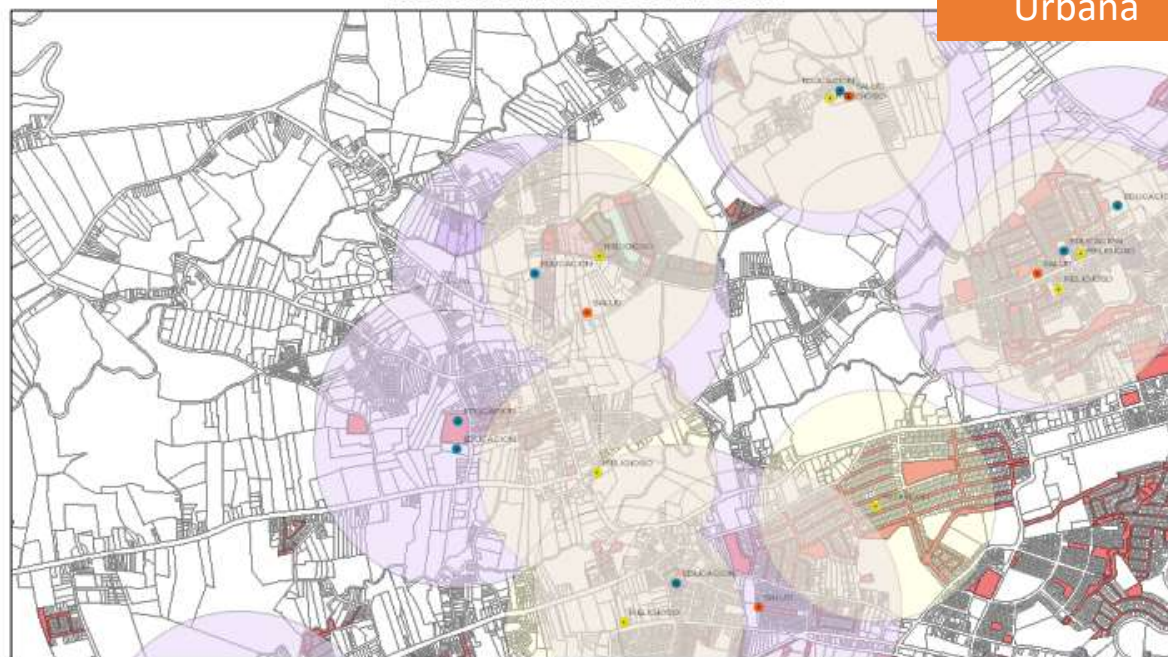
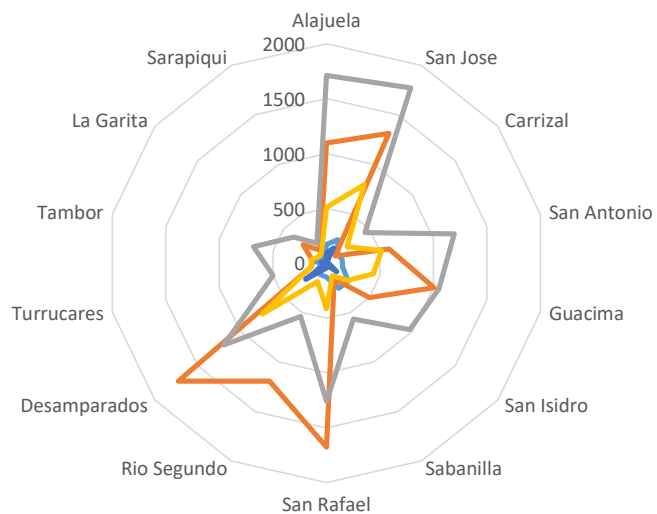
### Desarrollo Distrital

D

MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA

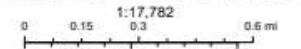
— Pobreza extrema  
— Empleo Informal

— Poblacion sin accso a una vida saludable  
— Viviendas en Precario  
— Analfabetismo



October 25, 2019

- |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Caso_Bajo_Pta_Bloqueo_de_Fincas</li> <li> Puntos_Buffer600</li> <li> Puntos_Buffer500</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>INSTITUCIONES</b></li> <li> EDUCACION</li> <li> RELIGIOSO</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> SALUD</li> <li> Predios</li> <li> Propiedades Municipales</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>ZAE Produs</b></li> <li> Bo. Los Angeles</li> <li> Brasilia</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Calle Campos</li> <li> Calle Providencia</li> <li> Caro Quintero</li> </ul> |
|--|--|--|--|---|



Source: Esri, HERE, Garmin, USGS, Infrared, IGNITION/EP, IGN/CN, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Taiwan), NGIS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community, Catastro Multivaluado

CATASTRO MULTIVALUADO  
IFA | Corro Aeropuerto | Catastro Multivaluado | Servidumbres | Esri, HERE, Garmin, NGA, USGS





PRESENTACION PROYECTO PRIMERA ETAPA  
**BOULEVARD SANTA RITA**  
Iglesia Católica



**PUI**  
SOCIAL

PRESENTACION PROYECTO PRIMERA ETAPA  
**BOULEVARD SANTA RITA**  
**Escuela Santa Rita**



# TRABAJO CON LA COMUNIDAD Santa Rita



## SISTEMATIZACIÓN DE TALLER “DIBUJANDO MI COMUNIDAD”



**Municipalidad  
de Alajuela**

Realizado el miércoles 05 de febrero de 2020 en la Comunidad de Santa Rita, Barrio San José, Cantón Central de Alajuela

**Elaborado por: Msc. Cristina Araya Amador**  
Asesora de la Dirección General de Promoción de Paz y Convivencia Ciudadana

### Equipo de Trabajo

*Msc. Andrea Solano Quesada, Oficina de Desarrollo Social, Municipalidad de Alajuela.*

*Bach. Zeanny Solís Durán, Oficina de la Mujer, Municipalidad de Alajuela.*

*Arq. Edwin Bustos Ávila, Planificación Urbana, Municipalidad de Alajuela.*

*Arq. Andrés Villalobos Soto, Planificación Urbana, Municipalidad de Alajuela.*

*Msc. Cristina Araya Amador, Asesora de DIGEPAZ, Ministerio de Justicia y Paz.*

*Laura Fernández Vásquez, “Sembremos Seguridad”, Ministerio de Seguridad Pública.*

*Subintendente Juan Rodríguez Solís, Dirección Regional de Alajuela, Ministerio de Seguridad Pública.*

*Agente Adrián Alvarado García, Dirección Regional de Alajuela, Ministerio de Seguridad Pública.*

*Guiselle Brenes Mejía, Delegación de Alajuela, Ministerio de Seguridad Pública.*

*Luis Campos Porras, Síndico Propietario, Distrito San José, Concejo Municipal de Alajuela.*

*Xinia Agüero Agüero, Síndica Suplente, Distrito San José, Concejo Municipal de Alajuela.*



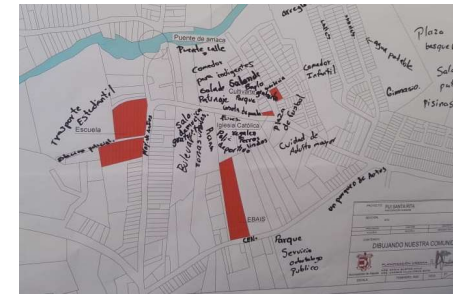


# PUI

SOCIAL Y  
SEGURIDAD

TRABAJO CON LA COMUNIDAD  
**DIBUJANDO MI COMUNIDAD**  
Santa Rita





# PUI Santa Rita ANALISIS DE TALLERES Y REUNIONES

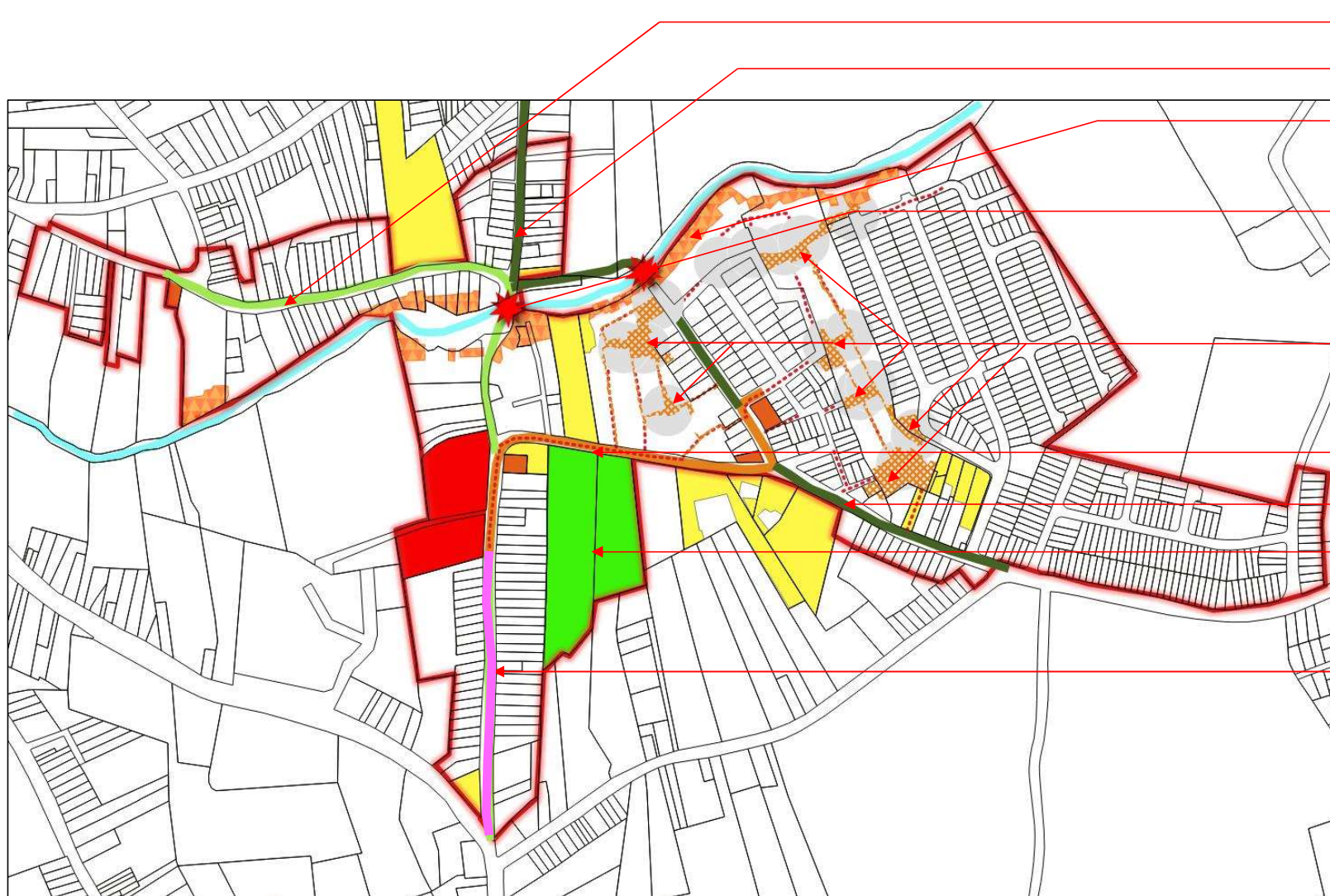




PUI Santa Rita  
**Presentación de proyecto  
CONCEJO MUNICIPAL**

# PUI

## Planificación Urbana



Eje Caminabilidad 2

Eje Caminabilidad 3

Reubicación de Viviendas

Puente vehicular

Senderos y Núcleos de Intercambio Recreativo y cultural

Eje Caminabilidad 1

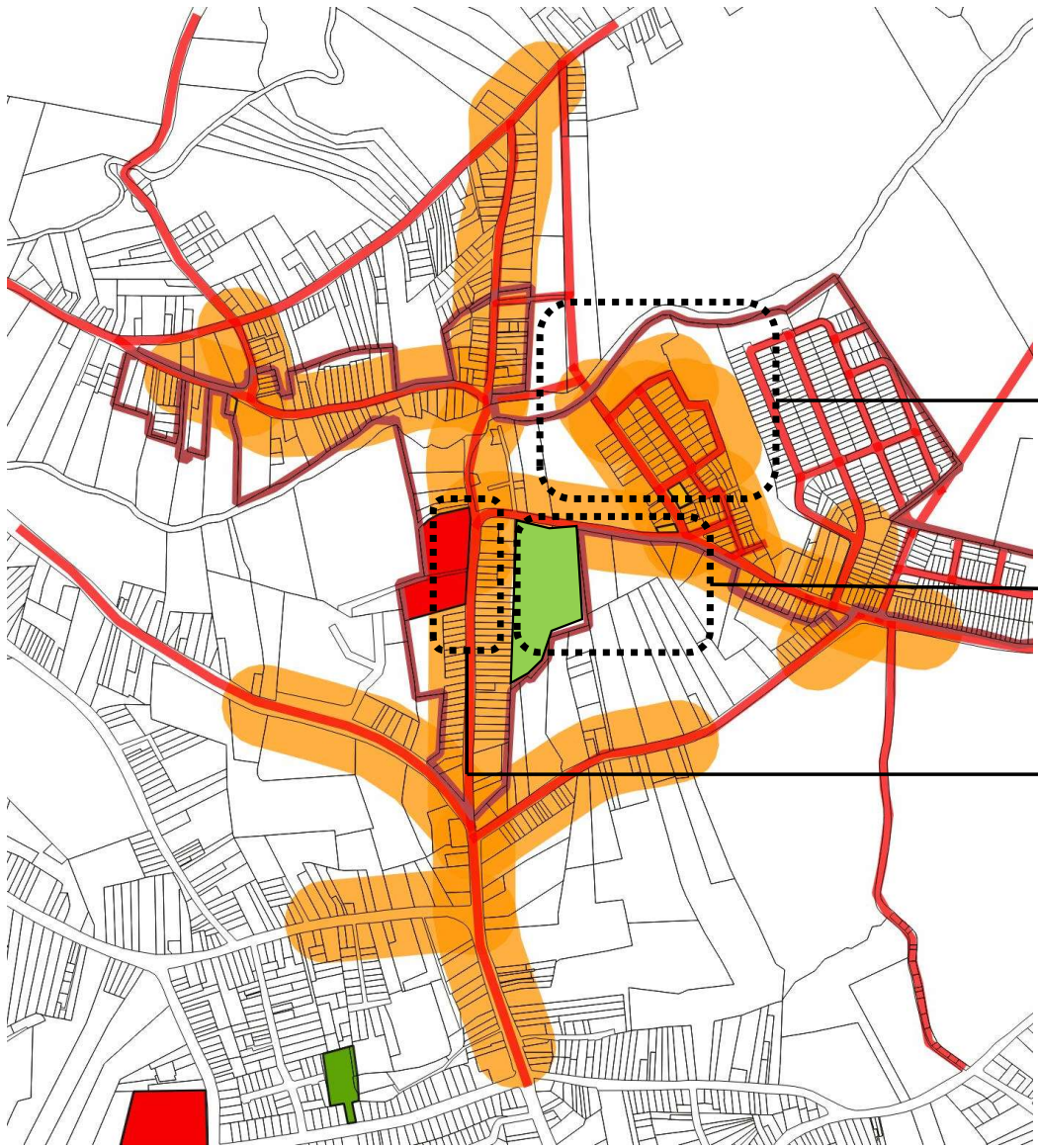
Eje Caminabilidad 3

Centro Cívico, cultural y recreativo

Eje Caminabilidad 4

# PUI

Planificación  
Urbana



Senderos y Núcleos de Intercambio  
Recreativo y cultural

Areas Verdes:  
Centro Civico, Cultural y Recreativo  
TRAMO 2 EJE PRINCIPAL

Atractor Principal: Escuela de Santa Rita  
TRAMO 1 EJE PRINCIPAL



## EJE PRINCIPAL DE MOVILIDAD Conexión entre Atractores Tramo 1



Atractores Secundarios  
Cultivarte, Iglesia Católica y Culto Evangélico

Ruta de Conexión de Atractores por Caminabilidad  
Tramo 2

Atractores Principales  
Escuela Santa Rita, Posible Centro Cívico

Ruta de Conexión de Atractores por Caminabilidad  
Tramo 1

# EJE PRINCIPAL DE MOVILIDAD

## Tramo 1



Bahía de Autobuses

Reconstrucción de Aceras y reubicación de Servicios

Reducción de la vía (bajo promedio de vehículos en circulación (13 vehículos por Hora)  
Conteo realizado de 9am a 12md)

Área de Ubicación para Unidades de emergencia

Área de Mobiliario Urbano Lúdico

Paso peatonales seguros

Bancas y Jardineras

Aparca Bici



AMPLIACION DE VIA	117	M2	₡ 1.190.328,06
PERFILADO DE LA CARPETA EXISTENTE	290	M2	₡ 820.365,46
PREPARACION	760	M2	₡ 5.076.790,01
COLOCACION DE BASE GRANULAR	720	M2	₡ 4.338.936,13
COLOCACION DE ADOQUIN	720	M2	₡ 21.164.626,73
CONSTRUCCION DE RAMPAS	30,29	M2	₡ 524.514,89
COLOCACION DE LINEA TACTIL	230	ML	₡ 1.316.473,43
COLOCACION DE LUMINARIAS	9	UNID	₡ 3.020.373,69
MOBILIARIO URBANO	1	GLOBAL	₡ 9.155.400,00
COLOCACION DE PLANTAS	42	M2	₡ 406.335,51
PARRILLAS CONCRETO REFORZADA	35	UNID	₡ 3.150.000,00
PARRILLAS CONCRETO SIMPLE	67	UNID	₡ 2.010.000,00
MURETILLOS	70,5	UNID	₡ 5.640.000,00
BORDILLO	100	ML	₡ 1.433.420,00
			₡ 59.247.563,92
PLANOS Y DIRECCION TECNICA	4,5	% CFIA	₡ 2.666.140,38
INSPECTOR	1,5	%CFIA	₡ 888.713,46
MOBILIARIO YUSSO	3	UND	₡ 5.635.800,00
			₡ 9.190.653,84
<b>VALOR TOTAL DE PROYECTO</b>			<b>₡ 68.438.217,76</b>



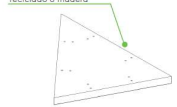


TOPO

Sistema para armado de bancas para plazas y parques 2015



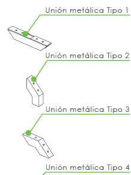
Triángulo A plástico reciclado o madera



Triángulo B plástico reciclado o madera



Isometría de piezas del sistema



Un programa de:



# Propuesta de Mobiliarios





<p><b>CARACTERÍSTICAS</b></p> <p>MATERIAL concreto de alta resistencia reforzado y prefabricado en planta certificada y con altos estándares de calidad</p> <p>COLOR gris claro, gris oscuro o color a elegir por cliente</p> <p>ACABADO pulido, rugoso, combinado</p> <p>PESO 180kg</p>	<p><b>CHARACTERISTICS</b></p> <p>MATERIAL high resistance, reinforced and percast concrete, certified in plant and with high quality standards</p> <p>COLOR light gray, dark gray or color to choose by client</p> <p>FINISH polished, rough, combined</p> <p>WEIGHT 180kg</p>		<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">APARCA-BICI</p>
<p><b>ACABADOS / FINISHES</b></p>	<p><b>GEOMETRÍA / GEOMETRY</b></p> <p>APARCA-BICI</p>	<p style="text-align: center;">144</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">www.productosdeconcreto.com</p>
<p><b>DISEÑOS / DESIGNS</b></p> <p>FIJACION / FIXING</p> <p>Taladrar el pavimento 25mm Ø con resina o mortero C18 pavement Ø25mm and fill with resin or mortar</p> <p>Aparcamiento de bicicleta con 2 puntos de unión mediante cascabelo</p> <p>Provides bicycle support with capability for attachment at 2 points</p>	<p><b>MODULACION / MODULATION</b></p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PC70</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">www.productosdeconcreto.com</p>

<p><b>CARACTERÍSTICAS</b></p> <p>MATERIAL concreto de alta resistencia reforzado y prefabricado en planta certificada y con altos estándares de calidad</p> <p>COLOR gris claro, gris oscuro o color a elegir por cliente</p> <p>ACABADO pulido, rugoso, combinado</p> <p>PESO 440kg</p>	<p><b>CHARACTERISTICS</b></p> <p>MATERIAL high resistance, reinforced and percast concrete, certified in plant and with high quality standards</p> <p>COLOR light gray, dark gray or color to choose by client</p> <p>FINISH polished, rough, combined</p> <p>WEIGHT 440kg</p>		<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">AMÓN</p>
<p><b>ACABADOS / FINISHES</b></p>	<p><b>GEOMETRÍA / GEOMETRY</b></p> <p>BANCA AMÓN / AMÓN BENCH disponible en longitudes menores / shorter lengths available</p>	<p style="text-align: center;">15</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">www.productosdeconcreto.com</p>
<p><b>DISEÑOS / DESIGNS</b></p>	<p><b>PLANTA / PLANT</b></p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PC70</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">www.productosdeconcreto.com</p>

# Propuesta Mobiliario Urbano





CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES  
ENTRE LA FUNDACIÓN DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA PARA LA INVESTIGACIÓN (Fundación UCR) Y

CONSTRUCTORA OVAL CR SOCIEDAD ANÓNIMA

CON-2020-125

Entre nosotros, LA FUNDACIÓN DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA PARA LA INVESTIGACIÓN, cédula jurídica número 3-006-101757-35, en adelante denominada Fundación UCR, representada en este acto por la Máster Isabel Martínez Fonseca mayor, soltera, Administradora, vecina de Paraiso Cartago, portadora de la cédula de identidad número 3-0302-0425, según poder que consta en personería inscrita en el Registro Público, tomo dos mil veinte, asiento doscientos setecientos dieciocho, consecutivo uno, secuencia dos, donde se le otorga la potestad de firmar este contrato y la empresa CONSTRUCTORA OVAL CR SOCIEDAD ANÓNIMA cédula jurídica 3-101-664227, representada por Oscar Mario Valverde Godínez, mayor, Divorciado, Administrador, vecino de Alajuela, Alajuela, portador de la cédula de identidad número 1-0753-0131, en adelante denominado LA EMPRESA, convenimos en celebrar el presente CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, el cual se registrará por las siguientes Cláusulas.

**PRIMERA: DE LOS OBJETIVOS:** Fundación UCR, que actúa como un mecanismo de administración financiera de recursos externos de la Universidad de Costa Rica agilizando la venta de bienes y el suministro de servicios ligados a proyectos de investigación, conviene en contratar con LA EMPRESA la prestación de sus servicios profesionales en el seno del Proyecto denominado 'PROYECTO MINISTERIO DE JUSTICIA Y PAZ/AACID- REVISION Y REFORMULACION DE LA GUIA METODOLOGICA PARA LA ELABORACION DE PLANES LOCALES DE PREVENCIÓN DE LA VIOLENCIA DEL VICEMINISTERIO DE PAZ, RESULTADO 3' para la consultoría "Diseño de Planos Constructivos, especificaciones técnicas, Dirección Técnica de obra y Construcción. I Etapa de Proyecto Urbano Integral, Barrio Santa Rita", con cuenta en Fundación UCR 9037-04, las siguientes actividades y se aclara que los términos de referencia forman parte integral de las mismas:

Para dotar a la comunidad del Barrio Santa Rita de Alajuela de mobiliario público que facilite espacios de convivencia y encuentro ciudadano frente a la escuela, mediante la construcción del Boulevard de Santa Rita; se establecen los siguientes productos, los cuales deben tener en cuenta las especificaciones establecidos en los términos de referencia, y que además se encuentran contemplados en la oferta presentada por el Empresa, a saber:

Producto 1: Planos y especificaciones técnicas .

Producto 2: Rellenos, tuberías, cajas de registro.

Producto 3: Rejillas, bordillos, adoquines, asfaltado.

Producto 4: Elementos de concreto, bancas, muros.

Producto 5: Aceras, rampas, señalización.

**SEGUNDA: DEL PLAZO:** La actividad para la cual se contratan los servicios profesionales deberá ser concluida en un plazo máximo de 2 meses, a partir del 25/05/2020 hasta el 25/07/2020, fecha en la que LA EMPRESA deberá finalizar sus servicios y presentar los informes o los productos correspondientes a las actividades contratadas con el visto bueno del coordinador del Proyecto. Para ello, el Profesional actuará con absoluta independencia en el ámbito de su

Central Telefónica: (506)2511-1777 / info@fundacionucr.ac.cr

Apartado: 129-2100, Guadalupe Costa Rica, C.A

https://fundacionucr.ac.cr

CON-2020-125 Página 1 de 4

# Firma del Contrato Empresa Constructora

PUI

INFRAESTRUC

que se le brinde a LA EMPRESA, es propiedad exclusiva de Fundación UCR, razón por la cual ésta no podrá utilizarla para otro fin que no sea el contractual, ni retenerla después de la conclusión del proyecto objeto del presente contrato.

**DÉCIMA QUINTA: DE LAS NORMAS SUPLETORIAS:** En todos aquellos casos extremos no previstos expresamente en este Contrato o en la documentación complementaria al mismo, se aplicarán supletoriamente los principios generales del Derecho y los contemplados en la ley para la contratación por servicios profesionales.

En fe de lo anterior, firmamos en la Ciudad de San José, el día \_\_\_\_\_, en un tanto, mismo que será resguardado en el archivo de la Fundación.

MARIA ISABEL  
MARTINEZ  
FONSECA  
(FIRMA)  
MBA. Isabel Martinez Fonseca  
Delegada Ejecutiva  
Fundación UCR

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL MARTINEZ FONSECA (FIRMA)  
Fecha: 2020.05.20 08:18:18 -06'00'

OSCAR MARIO  
VALVERDE  
GODINEZ  
(FIRMA)

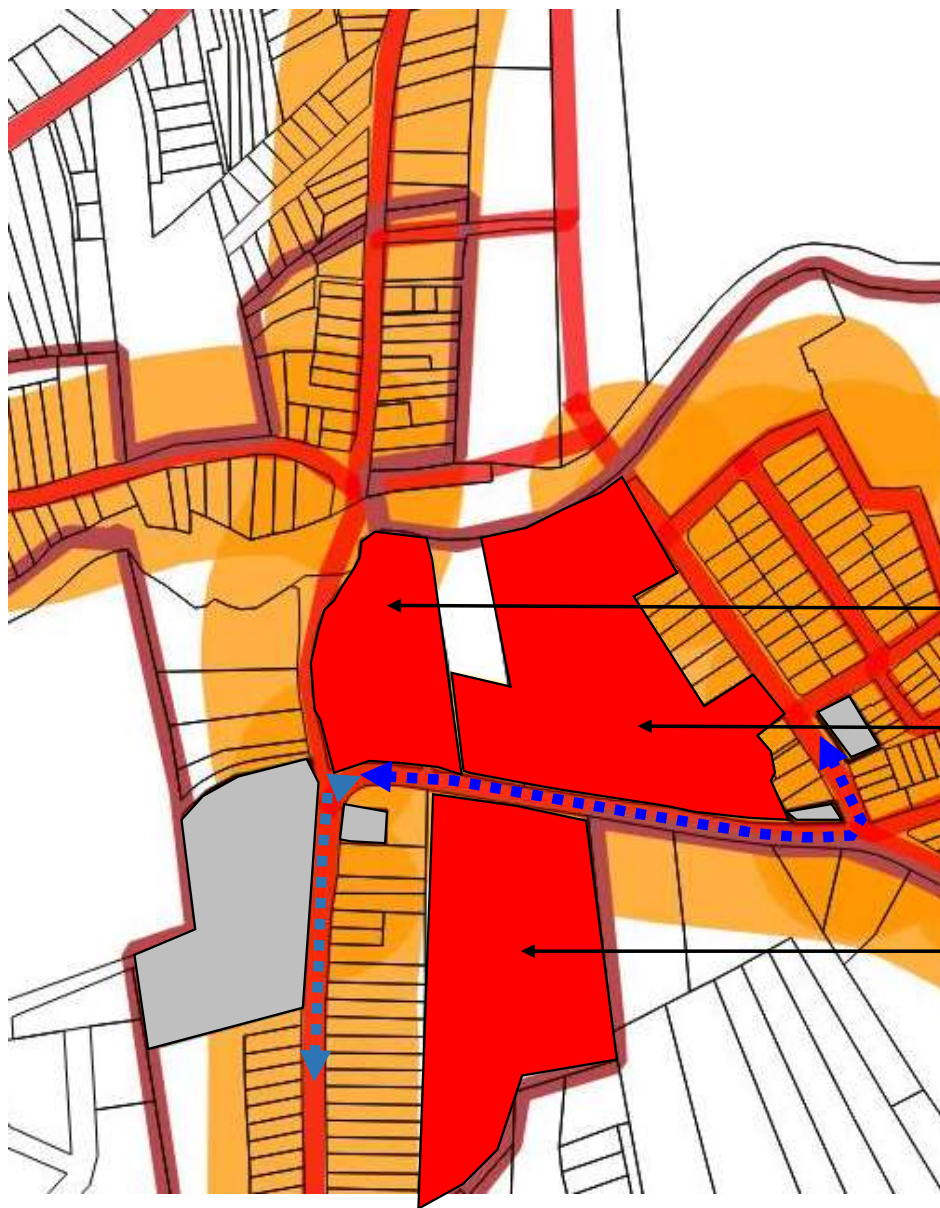
Firmado digitalmente por OSCAR MARIO VALVERDE GODINEZ (FIRMA)  
Fecha: 2020.05.21 11:42:42 -06'00'

Oscar Mario Valverde Godínez  
Representante Legal  
CONSTRUCTORA OVAL CR SOCIEDAD ANÓNIMA





## EJE PRINCIPAL DE MOVILIDAD Conexión entre Atractores Tramo 2



Santa Rita (Los Zamora)

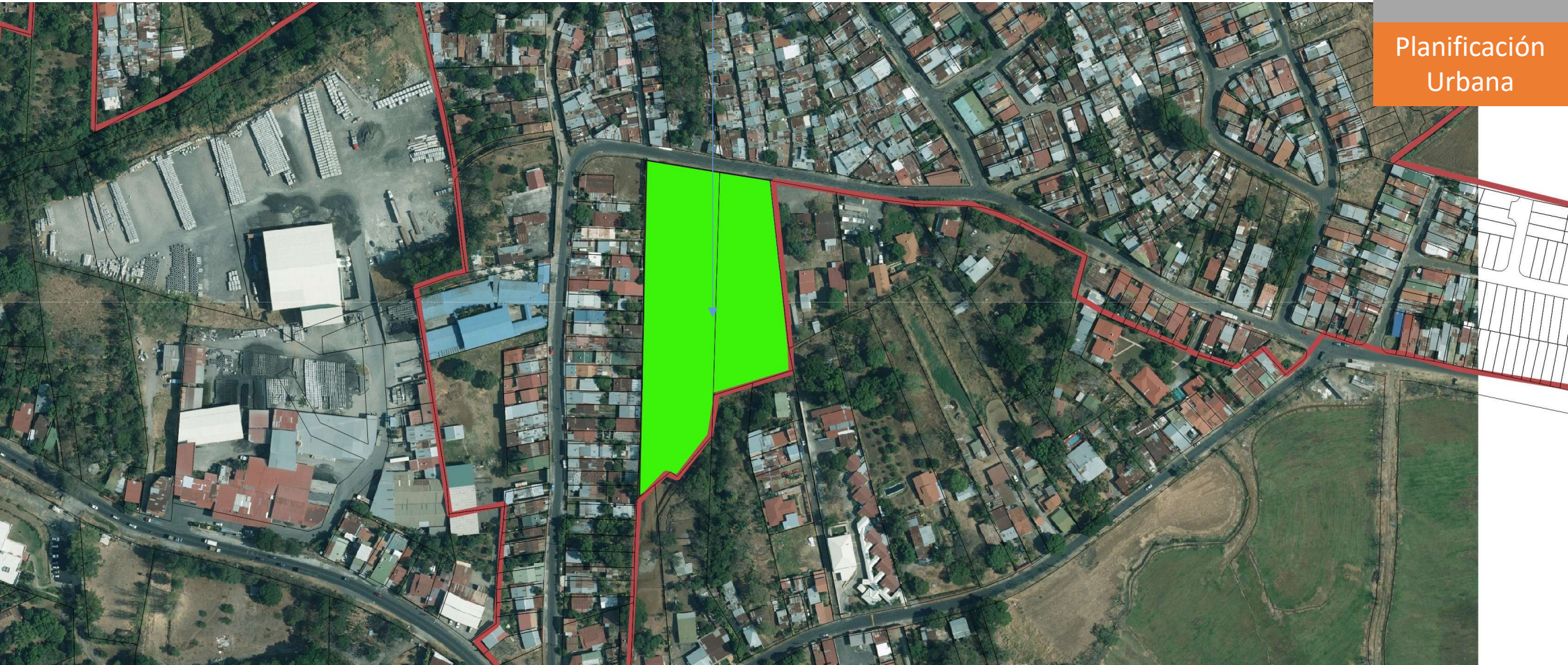
Los Maracuya (Los Gavino)

Terrenos libres  
Centro Cívico, cultural y recreativo

POSIBLES TERRENOS

# PUI

Planificación  
Urbana



Fundación de la Universidad de Costa Rica



## ALAJUELA CIUDAD PARA TODOS

### PROYECTOS URBANOS INTEGRALES (PUI)

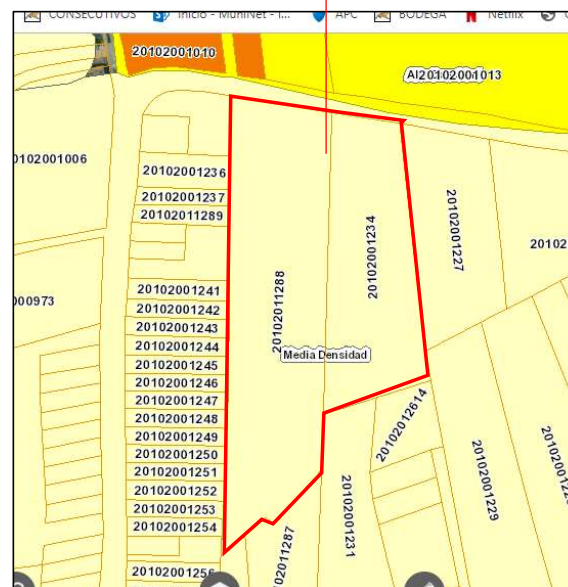
SANTA RITA C.c. “El Infiernillo”  
Zonificación según Plan Regulador Urbano, Alajuela

#### Sub-Zona Residencial de Media Densidad

1. Superficie mínima del lote: 300 metros cuadrados
2. Frente mínimo: 12.5 metros
3. Cobertura máxima: 50%
4. Retiros:
  - a) Frontal 3.5 metros
  - b) Posterior 3.5 metros
  - c) Laterales no se exigen

Además se permitirá el uso de establecimientos de **áreas verdes recreativas, culturales, educativas y de culto en lotes**, con una área mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, cobertura máxima del 40% y frente mínimo del lote de 40 metros.

Área Total: 11.471.45m<sup>2</sup>



## ALAJUELA CIUDAD PARA TODOS

### PROYECTOS URBANOS INTEGRALES (PUI)

SANTA RITA C.c. "El Infiernillo"

FINCA 01

Matrícula 2-178616-000, Plano A-299737-1978 Área: 6.270,33m<sup>2</sup>



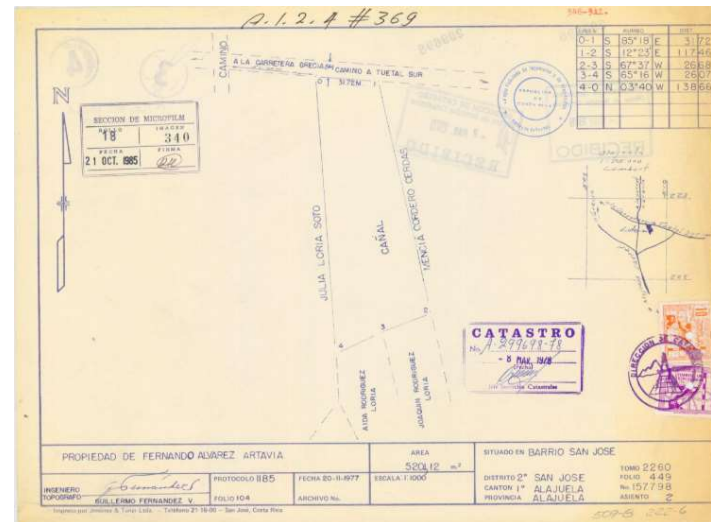


## ALAJUELA CIUDAD PARA TODOS

### PROYECTOS URBANOS INTEGRALES (PUI)

SANTA RITA C.c. "El Infiernillo"  
FINCA 02

Matrícula 2-157798-000, Plano A-299698-1978 Área: 5.201,12m<sup>2</sup>



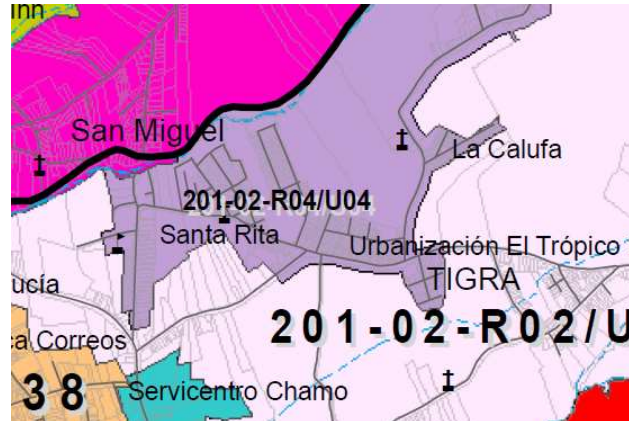
## ALAJUELA CIUDAD PARA TODOS

### PROYECTOS URBANOS INTEGRALES (PUI)

SANTA RITA C.c. “El Infiernillo”

Mapa de Valores de Zonas Homogéneas (MINISTERIO DE HACIENDA,  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN DIVISIÓN ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA)

CÓDIGO DE ZONA	201-02-R04	201-02-U04
NOMBRE	Santa Rita - El Trópico Uno	
COLOR		
VALOR (¢ / m <sup>2</sup> )	6 000,00	30 000,00
ÁREA (m <sup>2</sup> )	20 000,00	160,00
FRENTE (m)	70,00	7,00
REGULARIDAD	0,85	1
TIPO DE VÍA	4	4
PENDIENTE (%)	5	0
SERVICIOS 1		4
SERVICIOS 2	16	16
NIVEL		0
UBICACIÓN		5
TIPO DE RESIDENCIAL		VC01
TIPO DE COMERCIO		
TIPO DE INDUSTRIAL		
HIDROLOGÍA	3	
CAP. USO DE LAS TIERRAS	IV	



Área total: 11.471,45

Valor Homogéneo: ¢ 6.000,00

**Valor de Terreno según DGTD ¢68.852.700,00**

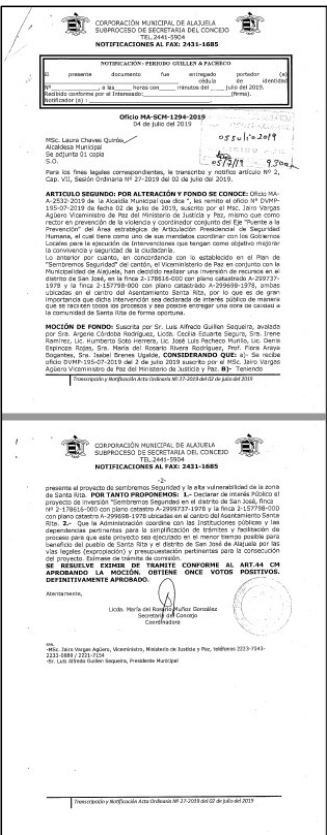
Valor aproximado en mercado para propiedades de más de 5000m<sup>2</sup>: ¢ 18.000,00

**Valor de Terreno según mercado Aprox. ¢206.486.100,00**

ALAJUELA CIUDAD PARA TODOS

PROYECTOS URBANOS INTEGRALES (PUI)

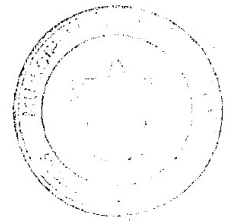
SANTA RITA C.c. "El Infiernillo"



presente el proyecto de sembramos Seguridad y la alta vulnerabilidad de la zona de Santa Rita. **POR TANTO PROPONEMOS: 1.-** Declarar de interés Público el proyecto de inversión "Sembramos Seguridad en el distrito de San José, finca N° 2-178616-000 con plano catastro A-2999737-1978 y la finca 2-157798-000 con plano catastro A-299698-1978 ubicadas en el centro del Asentamiento Santa Rita. **2.-** Que la Administración coordine con las Instituciones públicas y las dependencias pertinentes para la simplificación de trámites y facilitación de proceso para que este proyecto sea ejecutado en el menor tiempo posible para beneficio del pueblo de Santa Rita y el distrito de San José de Alajuela por las vías legales (expropiación) y presupuestación pertinentes para la consecución del proyecto. Exímase de trámite de comisión. **SE RESUELVE EXIMIR DE TRAMITE CONFORME AL ART.44 CM APROBANDO LA MOCIÓN, OBTIENE ONCE VOTOS POSITIVOS. DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

Atentamente,

Licda. María del Rosario Muñoz González  
Secretaría del Concejo  
Coordinadora



SPAL  
-MSc. Jairo Vargas Agüero, Viceministro, Ministerio de Justicia y Paz, teléfonos 2223-7343-2233-0880 / 2221-7154  
-Sr. Luis Alfredo Guillen Sequeira, Presidente Municipal

Posible compra de Terrenos para recuperación de espacio público

  
**Municipalidad de Alajuela**  
 Planeamiento y Construcción de Infraestructura  
 Al Servicio del Desarrollo Urbano Sostenible de Nuestro Cantón  
**SUBPROCESO PLANIFICACION URBANA**  
 Alajuela, 14 de Agosto de 2019  
 Oficio N° MA-SPU-149-2019

**Ing. Orman Vargas Zeledón**  
 Director Ejecutivo  
 Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica

Estimado Señor:  
 La Municipalidad de Alajuela, ha venido trabajando en la creación de una política de desarrollo Urbano Denominado "Sistema Urbano Integral Sostenible", el cual se desarrolla de la siguiente manera:

**Objetivo**  
 Desarrollar una estrategia de Renovación Urbana a partir de un sistema de Movilidad Integral, para mejorar la calidad de vida urbana de los habitantes y visitantes del cantón central de la provincia de Alajuela


**Objetivos específicos**  
**REORDENAMIENTO CASCO CENTRAL.**  
 Definir una propuesta de Reordenamiento de Circulación, a partir de una serie de intervenciones de infraestructura pública que logre optimizar la circulación del casco central del cantón de Alajuela.  
**ALAJUELA CIUDAD PARA TODOS**  
 Definir un modelo de Ciudad Integral a partir de un plan de renovación y regeneración urbana, que busque mejorar la vida urbana de los habitantes y visitantes del cantón central de Alajuela  
**ALAJUELA CIUDAD INTELIGENTE**  
 Establecer una Red de Comunicación, a partir de la implementación de dispositivos digitales intercomunicados, que permitan facilitar la seguridad, información y comunicación a los habitantes y visitantes del cantón central de Alajuela

De estos Objetivos específicos, nos encontramos trabajando en el de "Alajuela Ciudad para Todos", el consiste en responder al objetivo específico dos el cual busca definir un modelo de Ciudad Integral a partir de un plan de renovación y regeneración urbana, que busque mejorar la vida urbana de los habitantes y visitantes del cantón central de Alajuela

El desarrollo de la etapa de Alajuela Ciudad para Todos se ejecutarán cinco Fases, las cuales son:

- Recuperación de Espacios Públicos.

I  
 Central telefónica 24-36-23-00  
 Web: <http://www.munialajuela.go.cr>  
 Correo electrónico: [edwin.bustos@munialajuela.go.cr](mailto:edwin.bustos@munialajuela.go.cr) 

  
**Municipalidad de Alajuela**  
 Planeamiento y Construcción de Infraestructura  
 Al Servicio del Desarrollo Urbano Sostenible de Nuestro Cantón  
**SUBPROCESO PLANIFICACION URBANA**  
 Alajuela, 14 de Agosto de 2019  
 Oficio N° MA-SPU-149-2019

Esperando una pronta y positiva respuesta, y agradeciendo de antemano toda la colaboración brindada, se despide de Usted,

**Laura María Chaves Quiros**  
Firmado digitalmente por LAURA MARIA CHAVES QUIROS (FIRMA)  
 Fecha: 2019.08.14 10:11:05 -0500'  
**Msc. Laura María Chaves Quiros**  
 Alcaldesa Municipal  
 Municipalidad de Alajuela


**Eduardo Antonio Solano Solano**  
Firmado digitalmente por EDUARDO ANTONIO SOLANO SOLANO (FIRMA)  
 Fecha: 2019.08.14 10:11:05 -0500'  
**Lic. Eduardo Solano Solano**  
 Vice-Ministro de Seguridad Pública  
 Ministerio de Seguridad Pública

**Patricio Morera Viquez**  
 Vice-Ministro de Vivienda  
 Ministerio de Vivienda

**Jairo Vargas Agüero**  
Firmado digitalmente por JAIRO VARGAS AGÜERO (FIRMA)  
 Fecha: 2019.08.14 10:11:05 -0500'  
**Lic. Jairo Vargas Agüero**  
 Vice-Ministro de Paz  
 Ministerio de Justicia y Paz

**Edwin Bustos Avila**  
Firmado digitalmente por EDWIN BUSTOS AVILA (FIRMA)  
 Fecha: 2019.08.14 10:11:05 -0500'  
**Arq. Edwin Bustos Avila**  
 Coordinador, Subproceso Planificación Urbana  
 Municipalidad de Alajuela

C. Expediente  
 Consecutivo ESA-SPU

10  
 Central telefónica 24-36-23-00  
 Web: <http://www.munialajuela.go.cr>  
 Correo electrónico: [edwin.bustos@munialajuela.go.cr](mailto:edwin.bustos@munialajuela.go.cr) 




# Avalúo realizado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)

# ₡ 186.000.000,00

# PUI

SOCIAL



Departamento de Gestión de Proyectos  
Tel.: (506) 2103-2366  
gestiondeproyectos@cfia.cr

**INF: 1-352-2019-DGP**  
28 de octubre de 2019

**PARA:** SR. PATRICIO MORERA VÍQUEZ, VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (MIVAH).

**ASUNTO:** AVALÚO DE PROPIEDAD.

---

**1. ANTECEDENTES**

A solicitud del Sr. Patricio Morera Víquez, Viceministro del MIVAH, el día 25 de setiembre del año en curso se realizó visita de campo al sitio de interés para el Ministerio. La intención es comprar un terreno para desarrollar un área que sirva para el esparcimiento de la población cercana al sitio.

El día 8 de octubre se realizó la investigación de mercado correspondiente para el avalúo de las siguientes propiedades:

I. Propietario


- Nombre: Grupo Fuerza, S.A.
- Cédula jurídica: 3-101-024218

II. Ubicación

- Provincia: Alajuela
- Cantón: Alajuela
- Distrito: San José
- Otras señas: Infiernillo, de la Escuela Santa Rita, 100 m norte, 50 m este


III. Inscripciones

- Folios reales o números de finca: 2-157798-000 y 2-178616-000
- Plano de catastro: A-553578-1999 (adjunto en Anexo N°1)
- Área según plano de catastro: 13,107.74 m<sup>2</sup>
- Área según registro: 13,471.45 m<sup>2</sup> (5,201.12 m<sup>2</sup> + 8,270.33 m<sup>2</sup>)
- Observaciones:
  - El plano de catastro que se utiliza como referencia no cuenta con folio real propio, hace referencia a los números de finca indicados en el apartado 1. Las áreas parciales de esas fincas se suman y fueron consignadas como área según registro. Ver Imagen N°1 como referencia.



**1-352-2019-DGP**  
PÁGINA 1 DE 17

Contiguo al Indoor Club de Curridabat, San José, Costa Rica  
Tel.: (504) 2103 2200 / 2103 2342  
Apdo.: 2346-1000, Costa Rica  
www.cfia.or.cr



Departamento de Gestión de Proyectos  
Tel.: (506) 2103-2366  
gestiondeproyectos@cfia.cr

5. Finalmente, la referencia de la señora Agüero es de una propiedad cercana al inmueble, que refleja en cierta medida, el valor que estaría dispuesto a pagar un poblador de la zona para comprar una propiedad.

Según el criterio profesional del valuador, al considerar que el Estado tratará de realizar una inversión en la propiedad que fomente la disminución de la inseguridad en la zona y que en consecuencia, podría activar el mercado de bienes inmuebles, el costo unitario por metro de cuadrado de terreno en la zona debería localizarse dentro del primer tercio del rango identificado entre la valoración fiscal y el estudio de mercado.

En la Tabla N°6 se muestran los cálculos para identificar los tercios del rango.

**Tabla N°6.** Cálculo de tercios dentro del rango de costos identificado

Limite	Valor unitario (Por m <sup>2</sup> )	Valor del terreno 13,107.74 m <sup>2</sup>
Inferior	₡ 9 090	₡ 119 149 357
Primer tercio	₡ 14 224	₡ 186 444 494
Segundo tercio	₡ 19 358	₡ 253 739 631
Superior	₡ 24 491	₡ 321 021 661

*Por lo tanto, el Valor Comercial para el inmueble valuado se estima en*

**₡186,000,000**

**Ciento ochenta y seis millones de colones**


NOTAS:

Para el presente avalúo no se verificó la posesión legal, o existencia de gravámenes sobre los bienes valuados, por lo que se recomienda realizar los estudios correspondientes.

El valuador no tiene interés actual, ni se contempla un interés futuro sobre los bienes sujetos a valuación en el presente estudio.

El monto expresado en este estudio corresponde al valor del inmueble descrito según su estado en el día señalado.

No se practicaron pruebas físicas de ingeniería de ningún tipo, razón por la cual no se asume responsabilidad por la firmeza y estabilidad de los terrenos.



**1-352-2019-DGP**  
PÁGINA 11 DE 17

Contiguo al Indoor Club de Curridabat, San José, Costa Rica  
Tel.: (504) 2103 2200 / 2103 2342  
Apdo.: 2346-1000, Costa Rica  
www.cfia.or.cr



# PUI

## INFRAESTRUC



Parque

Edificios Multiusos Cultural, Artísticos, educativo

Cancha Basketball

Cancha Papi Futbol

Gimnasio

Edificios Multiusos Cultural, Artísticos, educativo

Cancha Voleyball



# Presupuesto 1era etapa del Proyecto \$1.450.000.000

**PUI**  
INFRAESTRUC

PRIMERA ETAPA	ETAPA DE VIABILIDAD TECNICA, PLANOS, ESPECIFICACIONES, INSPECCIONES, TOPOGRAFIA E INSCRIPCION	DESCRIPCION	MEDIDA	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL	aporte Municipal
		EXPROPIACIÓN			€200.000.000,00	
		VIABILIDAD AMBIENTAL D1			€4.800.000,00	
		REGENCIA AMBIENTAL 1 AÑO			€4.320.000,00	
		PLANOS CONSTRUCTIVOS			€142.000.389,00	
		TOPOGRAFÍA			€10.000.000,00	
		INSPECCIONES			€21.933.480,00	
		<b>SUB-TOTAL</b>			<b>€183.053.869,00</b>	
				imprevistos 2%	€3.661.077,38	
				Poliza Ins	€7.325.782,32	
				CFIA	€1.462.232,00	
				Impuesto Municipal 50%	€3.655.580,00	
		<b>SUB-TOTAL</b>			<b>€199.158.540,70</b>	
SEGUNDA ETAPA	ETAPA CONSTRUCTIVA	DESCRIPCION	MEDIDA	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL	APORTE GOBIERNO CENTRAL, TRANSFERENCIA "Mejoramiento barrial mediante construcción de espacios público recreativo en Santa Rita de Alajuela",
		Construcción y definición de Aceras	1112	€48.000,00	€53.376.000,00	
		Plaza frontal y area recreativa	1490	€41.000,00	€61.090.000,00	
		Cancha de Papifutbol	782	€75.000,00	€58.650.000,00	
		zona verde y area de parque 1	global		€58.000.000,00	
		Infraestructura Principal parte 1	global		€50.000.000,00	
		Construcción de Aulas de capacitación y talleres 1	1000	€450.000,00	€450.000.000,00	
		Equipamiento de Aulas y talleres 1	global		€80.000.000,00	
		<b>SUB-TOTAL</b>			<b>€731.116.000,00</b>	
				imprevistos 5%	€36.555.800,00	
		<b>SUB-TOTAL</b>			<b>€767.671.800,00</b>	
		<b>TOTAL PRIMERA ETAPA</b>			<b>€966.830.340,70</b>	
SEGUNDA ETAPA	ETAPA CONSTRUCTIVA	DESCRIPCION	MEDIDA	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL	Posible financiamiento de Vice Ministerio de Paz, a través de prestamo del BID Centro Civico Santa Rita
		Construcción de Aulas de capacitación y talleres 2	1000	€450.000,00	€450.000.000,00	
		Plaza central y area recreativa	1490	€41.000,00	€61.090.000,00	
		Plazas anexas	782	€75.000,00	€58.650.000,00	
		Cancha de Voleyball	611	€75.000,00	€45.825.000,00	
		zona verde y area de parque 2	global		€58.000.000,00	
		Infraestructura Principal parte 2	global		€50.000.000,00	
		Gimnasio Multiuso	2143	€150.000,00	€321.450.000,00	
		Anfiteatro	750	€150.000,00	112500000	
		<b>SUB-TOTAL</b>			<b>€1.157.515.000,00</b>	
				imprevistos 5%	€57.875.750,00	
		<b>SUB-TOTAL</b>			<b>€1.215.390.750,00</b>	
		<b>TOTAL SEGUNDA ETAPA</b>			<b>€1.215.390.750,00</b>	

**MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA**  
**DOCUMENTO DE PERFIL DE PROYECTO**

**DISTRITO**  
San José

**UNIDAD EJECUTORA DEL PROYECTO**  
Municipalidad de Alajuela Cedula Jurídica 3-014-042063

**GERENTE INSTITUCIONAL DEL PROYECTO**  
Arq. Edwin Bustos Avila  
Arq. Andrés Villalobos Soto

**TÍTULO DEL PROYECTO**  
Proyecto Urbano Integral Santa Rita

**UBICACIÓN GEOGRÁFICA**  
Distrito San José

**POBLACIÓN META**  
Niños, Jóvenes y Adultos del cantón central de Alajuela

**FECHA EN QUE INICIARÁ**  
Setiembre 2020

**DURACIÓN**  
18 meses

**APORTE MUNICIPAL**  
€1.200.000.000,00 (Aporte del MIVAH)  
€250.000.000,00 (Aporte Municipalidad de Alajuela)  
**TOTAL: €1.450.000.000,00**

**Municipalidad de Alajuela**

Perfil de proyecto por realizar con fondos del Presupuesto Nacional por transferencia del MIVAH en el 2020  
**Proyecto Urbano Integral Santa Rita**



Comunidad de Santa Rita,  
Cantón Central Distrito de San José de la Provincia de Alajuela  
**Municipalidad de Alajuela**  
Alajuela, 17 de diciembre del 2019

**PERFIL DE PROYECTO MUNICIPAL**

**PERFIL DE PROYECTO MIDEPLAN**



