

**ACTA EXTRAORDINARIA N°56-2024
PERIODO CONSTITUCIONAL
2020-2024**

ACTA NÚMERO CINCUENTA Y SEIS- DOS MIL VEINTICUATRO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA SEIS DE FEBRERO A LAS DIECISEIS HORAS CON QUINCE MINUTOS LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Eric Salazar Rodríguez

CONCEJALES PROPIETARIOS

Manuel Ovares Elizondo

Carlos Duarte Duarte

William Morales Castro

Kemily Rebeca Segura Briceño

CONCEJALES SUPLENTE

INTENDENTE

Sr. Favio Lopez Chacón

ASESORA LEGAL

Lic. Rosibeth Obando

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

Eduardo Sánchez Segura.

Minor Centeno Sandi

CONCEJALES SUPLENTE

Cristel Gabriela Salazar Cortes

Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión

ARTICULO I ORACIÓN

ARTICULO II. PRESENTACION PLAN MAESTRO DEL PROYECTO: HOTEL RESORT PACIFIC EXPERIENCE UBICADO EN ZMT. PLAN REGULADOR SECTOR COSTERO PLAYA CARMEN.

ARTICULO I ORACIÓN

A cargo de la Licda. Rosibeth Obando

PRESIDENTE. Presenta moción de orden verbal a fin de que se conozca en esta sesión oficio de la ADIC de solicitud de patente temporal de licores. SE APRUEBA EN TODAS SUS PARTES LA MOCION PRESENTADA. ACUERDO UNANIME Y FIRME

ARTICULO II. PRESENTACION PLAN MAESTRO DEL PROYECTO: HOTEL RESORT PACIFIC EXPERIENCE UBICADO EN ZMT DEL PLAN REGULADOR SECTOR COSTERO PLAYA CARMEN.

a. **Se recibe a los Señores Arq. Sofia Montero. Ing. Pablo Jimenez y al Arq. Antonio Alegría.**

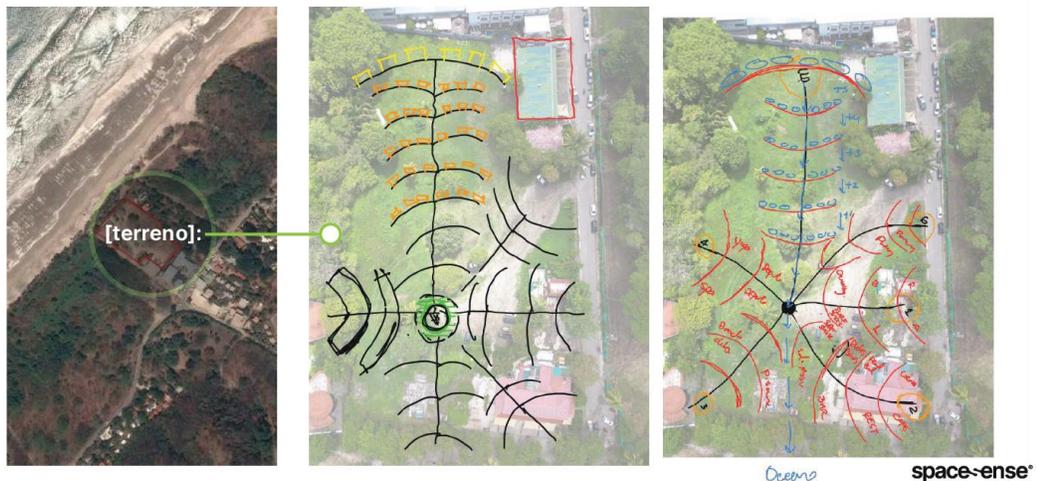
PRESIDENTE. Les da la bienvenida y concede la palabra

ARQ. SOFIA MONTERO. Agradece el espacio brindado. Indica que su cliente es Bosque Areyis el cual tiene un proceso con este municipio, solicita se les escuche y luego tomen las decisiones

concepto

● [palmera]:

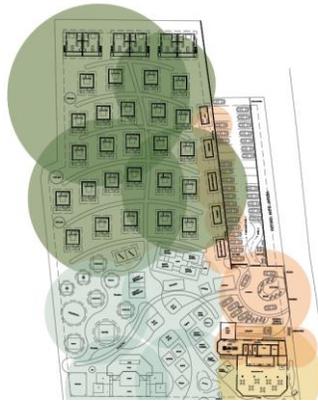
1. Planta de la familia de las palmas, que crece hasta 20 metro(s) de altura, con tronco áspero, cilíndrico y de unos 30 centímetro(s) de diámetro, copa sin ramas y formada por las hojas, que son pectinadas, de tres a cuatro metros de largo, con el nervio central recio, leñoso, de sección triangular y partidas en muchas lacinias, duras, correas, puntiagudas, de unos 30 centímetro(s) de largo y 2 de ancho; flores amarillentas, dioicas, y por fruto los dátiles, en grandes racimos que penden a los lados del tronco, debajo de las hojas.



look & feel:

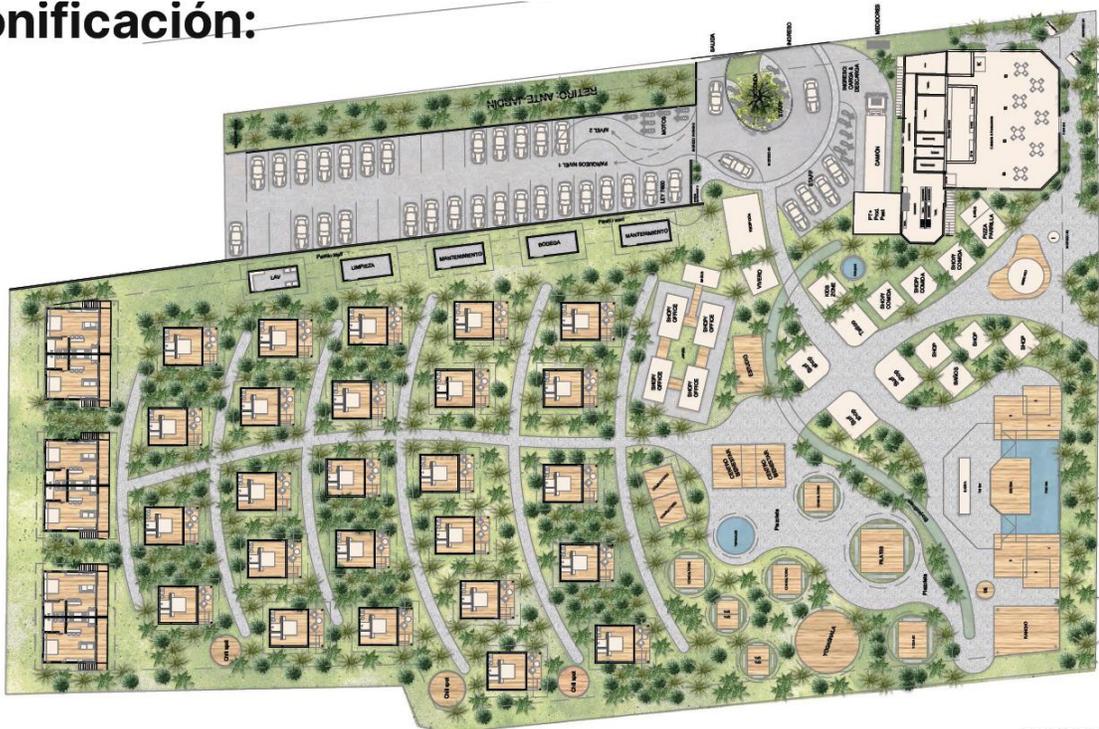


zonificación:



- HOTEL & APARTAMENTOS
- RESTAURANTE - CAFÉ & COWORKING SPACE
- OPERACIONES & ADMINISTRATIVO
- BEACH CLUB
- PARQUEOS

zonificación:



características:

Hotel y apartamentos	Unidades	Area m2	Total m2
AA2:A11			1639
Apartamentos	12	48	576
Bungalows	25	40	1000
Chill Spots	21	3	63

Operaciones & Administrativos	Unidades	Area m2	Total m2
			358
Lavandería	1	21	21
Mantenimiento	2	21	42
Bodega	1	21	21
Limpieza	1	21	21
Recepción	1	40	40
Administración y staff	1	213	213

Parqueos, ingresos, etc.	Unidades	Area m2	Total m2
			2233
Parqueo clientes	2	935	1870
Parqueo staff	1	101	101
carga y descarga	1	114	114
Planta tratamiento	1	38	38
lagardera	1	105	105

Beach Club	Unidades	Area m2	Total m2
			1106
Shop / comida	7	16	112
pizza parrilla	1	16	16
latiboo	1	23	23
surf shop 3 tiendas	1	78	78
banos pizza	1	8	8
kids zone	1	16	16
mercado	1	20	20
kids pool	1	7	7
liti bar	1	148	148
tarimas piscina	2	63	126
piscina	1	92	92
rancho	1	81	81
ducha piscina	1	5	5
yoga 2	1	20	20
spa	2	12	24
pilates	1	36	36
centro de bienestar	1	60	60
termales	1	21	21
consultorios	5	16	80
estudio	1	32	32
vivero	1	16	16
Shop / office	4	18	72
beno shop / office	1	13	13

Restaurante, café y coworking space	Unidades	Area m2	Total m2
			639
Restaurante y cafetería	1	298	298
cocina y bodegas	1	175	175
coworking space	1	166	166

Area total	5970
Area Terreno	12.368,15

space-ense

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPIETARIO: BOSQUE AREYIS S.A | CÉDULA JURÍDICA: 3-101-172225

DESARROLLO: HOTEL NOVA PACIFIC EXPERIENCE

ARQUITECTURA: SPACESENSE ARQUITECTOS S.A

CED. JURÍDICA: 3-101-826362 | CÓDIGO CFIA: 10025

PROVINCIA: 6 PUNTARENAS | CANTON: 1 PUNTARENAS | DISTRITO: 11 CÓBANO

space-ense®

FECHA: 6 FEBRERO 2024 | CLIENTE: BOSQUE AREYIS S.A | ID: 3-101-172225

Atención:

Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, a continuación, se detalla la descripción del proyecto que se quiere exponer en una sesión extraordinaria con ustedes:

1. Ubicación:

El proyecto comercial denominado "Hotel Nova Pacific Experience" se desarrollará en el terreno con número de catastro: **6-949853-2004**, el cual está localizado en Playa el Carmen, en la Provincia de Puntarenas, Cantón Central y Distrito de Cóbano, 150 metros del Hotel Santa Teresa en la entrada a Playa el Carmen.

Las principales rutas de acceso al área del proyecto, la constituye la Ruta Cantonal que proviene de Cóbano hacia Playa Carmen, siendo una de las más transitadas a hoy año 2024 en la zona.



2. Justificación del proyecto:

El proyecto hotelero y de servicios turísticos busca generar una armonía entre el turista

local e internacional con nuestro entorno y naturaleza, rodeado de la cultura costarricense que se verá reflejada en cada elemento arquitectónico y detalle paisajístico, también, en cada experiencia culinaria y actividades físicas, recordándonos en cada experiencia vivida la

importancia de habitar espacios que nos conecten con la flora, fauna y cada elemento de la creación divina.

El Hotel Nova Pacific Experience va a ser proyecto hotelero inclusivo y no exclusivo, un lugar dinámico de convivencia, ofreciendo actividades sanas y diversas como deporte, bienestar, gastronomía y cultura. También, el desarrollo de este proyecto no solo atraerá miles de turistas en nuestro Distrito, sino que también traerá una tasa de empleo sumamente alta. Llegando a generar, una vez esté en pleno funcionamiento, entre 60 y 80

www.spacesensecr.com
Local architecture firm - Montezuma, Costa Rica. | +506 8409-4270 |
info@spacesensearchitects.com

empleos según la temporada, con la voluntad de capacitar a dichos empleados con una visión a largo plazo. Lo cual va a generar nuevas oportunidades de crecimiento profesional

y personal para muchos locales de la zona, aportando de manera positiva la disminución de los % anuales de desempleo.

Así mismo, el proyecto hotelero va a crear dentro de sus instalaciones turísticas un punto de convergencia de actividades económicas dirigidas tanto hacia el turista nacional como al internacional, sin dejar a un lado a los vecinos de nuestro pueblo. Unos de sus propósitos

fundamentales es crear un lugar que converja e impulse las fuerzas de la comunidad local hacia nuestros visitantes para demostrar una identidad moderna de Costa Rica.

3. Resumen de las características del proyecto:

El proyecto se encuentra en un terreno de 12.368,15 m². Dicho terreno cuenta con un frente a calle pública en el costado sureste de 120.11 metros de largo y un frente de 91.28 metros frente a la Zona Marítimo Terrestre de 50m. La propiedad se encuentra dentro de los 200 m de protección de ZMT. Se exige un retiro frontal de 5.00 m y posterior 5.00 m, retiros laterales de 3.00 m, una altura máxima de 7.00 m y una cobertura máxima de **50%**, según el uso de suelo **ZMT-005-2017** brindado por el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. En este terreno, se proyecta desarrollar una zona de alojamiento turístico (ZAT) con la siguiente zonificación de áreas:

A. Zona (A) - HOTEL & APARTAMENTOS: 1.585m²

- Bungalows 7.45x5.30 - 40m² c/u (25 unidades): 1.000m²
- Apartamentos: 6.45x7.45 - 48m² c/u (12 unidades): 576m²
- Chill Spots 3m² c/u (3 unidades): 9m²

B. Zona (B) – BEACH CLUB: 1.106m²

- Shop/Comida 16m² c/u (7 bloques): 112m²
- Pizza Parilla 16m² c/u (1 bloque): 16m²
- Tattoo 23m² c/u (1 bloque): 23m²
- Surf shop 26m² c/u (3 bloques): 78m²
- Baños pizzería 8m² c/u (1 bloque): 8m²
- Kids Zone 16m² c/u (1 bloque): 16m²
- Mercado 20m² c/u (1 bloque): 20m²
- Kids Pool 7m² c/u (1 bloque): 7m²
- Tiki Bar 148m² c/u (1 bloque): 148m²

- Tarimas Piscina 63m² c/u (2 bloques): 126m²
- Piscina 92m² c/u (1 bloque): 92m²
- Rancho 81m² c/u (1 bloque): 81m²
- Duchas Piscina 5m² c/u (1 bloque): 5m²
- Espacio para Yoga 20m² c/u (1 bloque): 20m²
- Spa 12m² c/u (2 bloques): 24m²
- Pilates 36m² c/u (1 bloque): 36m²
- Centro de Bienestar 60m² c/u (1 bloque): 60m²
- Termales 21m² c/u (1 bloque): 21m²
- Consultorios 16m² c/u (5 bloques): 80m²
- Estudio 32 m² c/u (1 bloque): 32m²
- Vivero 16m² c/u (1 bloque): 16m²
- Shop/office 18m² c/u (4 bloques): 72m²
- Baños Shop/office 13m² c/u (1 bloque): 13m²

C. Zona (C) – RESTAURANTE, CAFÉ & COWORKING SPACE: 639m²

- Restaurante & Cafetería: 298m²
- Cocina & Bodegas: 175m²
- Coworking Space: 166m²

D. Zona (D) – OPERACIONES & ADMINISTRATIVO: 358m²

- Bloques (Lavandería, mantenimiento, bodega y limpieza) 21m² c/u (5 bloques): 105m²
- Recepción 40m² c/u (1 bloque): 40m²
- Administración + Staff: 213m²

E. Zona (E) – PARQUEOS, INGRESOS, BIOJARDINERA & PLANTA DE TRATAMIENTO: 2228m²

- Bloque parqueo clientes: 1870m²
- Bloque parqueo STAFF: 101 m²
- Zona de Carga & descarga: 114m²
- Planta Tratamiento: 38m²
- Biojardinera: 105m²

TOTAL M2 CONSTRUCTIVOS DEL PROYECTO: 5.916M2

TOTAL M2 LIBRES PARA PAISAJISMO Y ECOSISTEMA: 6.436,2m²

4. Actividades de construcción:

Por tratarse de un proyecto a desarrollarse con vía pública en colindancia, esta cuenta con accesos públicos externos debidamente construidos y habilitados. Además de ello, se habilitarán sistemas internos de carácter privado con la infraestructura mecánica necesaria a la que se conectarán los sistemas pluviales, sanitarios y potables del proyecto.

A nivel constructivo, el concepto de diseño es evitar métodos de construcción pesados, invasivos y sumamente contaminantes para el ambiente, con el fin de desarrollar un sitio agradable con armonía con la naturaleza y nuestros sentidos. Potenciando el entorno construido, el complejo hotelero dará mucho protagonismo a las áreas verdes y la diversidad de fauna y flora, destinando más de la mitad de la huella del terreno a la propagación de plantas nativas que propicien y mejoren el hábitat de la fauna local.

La construcción conllevará movimientos de tierra, cortes y rellenos muy sutiles,

colocación de armadura para losa flotante de contrapisos sobre estructuras de pilotes de manera que todas las edificaciones le den un respiro a la tierra, instalación de tuberías, levantamiento de paredes, instalación de estructura metálica y madera, instalación de sistemas eléctrico y mecánico, cubiertas, sistemas para agua potable, pluvial y residual, acabados de pisos, paredes, puertas, pintura, repellos, mobiliario, terrazas, barandas, senderos naturales que conecten las zonas, planta de tratamiento, biojardinera, parqueo para clientes y staff, área de carga y descarga, entre otros. Además de obras externas tales como aceras y parqueos en materiales permeables.

5. Tiempo de ejecución:

El proyecto se llevará a cabo en tres etapas, la primera y segunda sería de 6 meses cada una y la tercera de 4 meses, para un total de desarrollo proyectado en 16 meses aproximadamente.

6. Aspectos generales de sostenibilidad en el proyecto:

- Se utilizará iluminación con lámparas LED de bajo consumo.
- Se utilizará árboles en forma de paneles solares para abastecer un % de electricidad del proyecto bajo este método.
- El proyecto contará con una planta de tratamiento propia y de alto rendimiento, de la mano con una biojardinera extensa a lo horizontal del terreno.
- Calentadores solares de agua.
- No se utilizará sistemas de aire acondicionado, la ventilación se hará a través de estrategias climáticas pasivas de construcción, como lo son la ventilación cruzada, monitores, entre otros.
- Inodoros de bajo consumo.
- Grifería con reguladoras para lograr un menor consumo de agua.
- Irrigación de áreas verdes por goteo reutilizando el agua de la planta de tratamiento.
- Implementación de nueva vegetación al sitio, se implementará además un diseño de paisajismo al sitio que genere un ecosistema de alto impacto que atraiga todo tipo de especies de la zona.
- Construcción con acabados austeros, materiales puros con proveedores locales.
- Técnicas constructivas locales, con la posible cooperación de mano de obra local.
- Estructura en metal, madera, bambú y materiales que pueden ser fácilmente desmantelados y reutilizados en otro sitio de ser esto necesario.
- Mano de obra y técnicas constructivas de la zona.
- El proyecto tiene un bajo impacto ambiental, conservando los árboles de la propiedad existente, y fomentando la reforestación con especies nativas.
- Todos los espacios de tránsito en áreas exteriores como senderos y parqueos se construirán con piedra cuarta, conservando la permeabilidad del suelo.
- En la zona de Beach Club del proyecto se implementaría un espacio de deporte multiuso y mercadito, que pueda ser utilizado por la comunidad, generando una vinculación del proyecto con esta, de manera que integra a toda la humanidad como un solo ser habitable en el proyecto.
- El proyecto cuenta con zona de carga y descarga, para evitar congestión vial en la calle pública.

7. Estimación para la etapa de construcción

7.1. Consumo de electricidad durante la construcción

Para la estimación del consumo eléctrico durante la etapa constructiva se tendrá una capacidad instalada de 15 kW. De dicha capacidad instalada se estimada un promedio de consumo del 40% durante 9 horas por día. Por lo tanto, se estima que el consumo eléctrico durante la etapa constructiva será de 54 kW/día, el cual varía según las etapas de construcción del proyecto.

8. Estimación para la etapa de operación

Para la estimación del consumo de agua se utilizan valores de referencia del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones de Costa Rica vigente (2017); mientras que para la estimación del consumo eléctrico se utilizaron valores de referencia del Código Eléctrico (NFPA 2020) y del libro gris de la IEEE.

A continuación, se muestra en resumen las tablas de la estimación del consumo de agua y electricidad preliminar en las distintas zonas del proyecto.

8.1 Consumo de agua durante la operación comercial

El consumo de agua durante la operación del complejo se estima en 61101 litros por día. Dicho valor corresponde a las instalaciones operando a un 100% de capacidad y que cada

persona consume 200 litros por día en los bungalows y 250 litros en apartamentos, entre otros usos como lo son el Restaurante y Tiki bar.

Tabla 1. Consumo de agua Zona (A) - HOTEL & APARTAMENTOS

Descripción	área (m ²)	Cantidad	área total (m ²)	Criterio	Estimación consumo (L/día)
Bungalows	40	25	1000	50personas	10000
Apartamentos	48	12	576	24personas	6000
				Total	16000

Tabla 2. Consumo de agua Zona (B) – BEACH CLUB:

Descripción	área (m ²)	Cantidad	área total (m ²)	Criterio	Estimación consumo (L/día)
Consultorio	16	6	96	96m ²	576
Local	12	4	48	48m ²	288
Spa	12	2	24	24m ²	144
Termales	21	1	21	21m ²	210
Piscina	184	1	184	184m ²	1840
Tiki Bar	180	1	180	180m ²	9000
Vivero	19	1	19	19m ²	29
Kiosko A	6	4	24	24m ²	120
Kiosko B	4	12	48	48m ²	240
Duchas	25	1	25	50personas	1250
				Total	13697

Tabla 3. Consumo de agua Zona (C) – RESTAURANTE, CAFÉ & COWORKING

Descripción	área (m2)	Cantidad	área total (m2)	Criterio	Estimación consumo (L/día)
Restaurante y Cafetería	301	1	301	301m2	15050
Cocina y Bodegas	175	1	175	175m2	8750
Coworking space	164	1	164	164m2	984
Total					24784

Tabla 4. Consumo de agua Zona (D) – OPERACIONES & ADMINISTRATIVO

Descripción	área (m2)	Cantidad	área total (m2)	Criterio	Estimación consumo (L/día)
Oficinas	8	7	56	56m2	336
Administración y Staff	214	1	214	214m2	1284
Total					1620

Tabla 5. Consumo de agua Zona (E) – PARQUEOS E INGRESOS

Descripción	área (m2)	Cantidad	área total (m2)	Criterio	Estimación consumo (L/día)
Parqueo	2500	1	2500	2500m2	5000
Total					5000
Gran Total					61101

8.2 Consumo de electricidad durante la operación comercial

El consumo eléctrico estimado durante la operación comercial del complejo por día es de 814.7 kW/día. Dicho valor corresponde a las instalaciones operando a un 100% de capacidad y que el consumo eléctrico sea según las horas indicadas en las tablas de cálculo.

Solo se considera el uso de aire acondicionado en oficinas o consultorios como prevista, en los demás espacios se consideran estrategias de ventilación natural

Tabla 1. Consumo de electricidad Zona (A) - HOTEL & APARTAMENTOS

Descripción	área (m2)	Cantidad	área total (m2)	Consumo por m2 (VA/m2)	Horas de consumo por día (h)	Energía por día (kWh/día)
Bungalows	40	25	1000	18	7	163.5
Apartamentos	48	12	576	22	7	106.7
Total						270.2

Tabla 2. Consumo de electricidad Zona (B) – BEACH CLUB:

Descripción	área (m2)	Cantidad	área total (m2)	Consumo por m2 (VA/m2)	Horas de consumo por día (h)	Energía por día (kWh/día)
Consultorio	16	6	96	25	8	67.2
Yoga Shala	61	1	61	11	4	2.7
Locales	12	4	48	25	8	41.6
Spa	12	2	24	11	8	2.1
Termales	21	1	21	1500	4	6.0
Piscina	184	1	184	4000	6	24.0
Tiki Bar	180	1	180	22	10	39.6
Kiosko A	6	4	24	11	8	2.1
Kiosko B	4	12	48	11	8	4.2
Duchas	25	1	25	6	8	1.2
Total						190.7

Tabla 3. Consumo de electricidad Zona (C) – RESTAURANTE, CAFÉ & COWORKING

Descripción	área (m2)	Cantidad	área total (m2)	Consumo por m2 (VA/m2)	Horas de consumo por día (h)	Energía por día (kWh/día)
Restaurante y Cafetería	301	1	301	22	11	72.8
Cocina y Bodegas	175	1	175	25	11	58.1
Coworking space	164	1	164	25	8	32.8
Total						163.8

Tabla 4. Consumo de electricidad Zona (D) – OPERACIONES & ADMINISTRATIVO

Descripción	área (m2)	Cantidad	área total (m2)	Consumo por m2 (VA/m2)	Horas de consumo por día (h)	Energía por día (kWh/día)
Oficinas	8	7	56	25	8	67.2
Administración y Staff	214	1	214	25	8	42.8
Total						110

Tabla 5. Consumo de electricidad Zona (E) – PARQUEOS, INGRESOS, PTAR

Descripción	área (m2)	Cantidad	área total (m2)	Consumo por m2 (VA/m2)	Horas de consumo por día (h)	Energía por día (kWh/día)
Parqueo	2500	1	2500	3	8	60.0
Planta de tratamiento	-	-	-	-	20	20.0
Total						80.0
Gran Total						814.7

Sin más por el momento,

Arq. Sophia Montero Delgado
1-1481-0533
Código CFI: 31529
Representante Legal Spacesense Arquitectos S.A
Código CFI: 10025

MANUEL. Pregunta por la planta de tratamiento.

SOFIA. Indica que en sitio existe una planta de tratamiento esa se va a ampliar

WILLIAM. El parqueo o estacionamiento esta contemplando la cantidad de habitaciones además del restaurante y los trabajadores

SOFIA. Son 1870 m2 de parqueo en dos plantas.

WILLIAM. Ese parque es pequeño en comparación con el proyecto se debe analizar la capacidad. S

SOFIA. Se tomará en cuenta su sugerencia. ¿Se puede prestar el antejardín para esto?

ERIC. No. Esto son recomendaciones basados en el problema que tenemos ahora en ese sector.

WILLIAM. Usted dijo que va a ser muy amigable con el ambiente ojalá y previendo que está muy cerca de la costa que sean plantas de nuestro ecosistema para que los animales que estaban ahí puedan regresar

SOFIA. Eso es lo que queremos, atraer la flora y fauna que en algún momento habito en ese sector

En este caso como procede ustedes dan una respuesta o hay que darle seguimiento.

PRESIDENTE. No en este caso ustedes saben como esta esta concesión, hasta no finiquitar este proceso, eso debe hacerlo la administración.

SOFIA Tenemos que esperar

LIC. OBANDO. Hay que esperar la desinscripción y posterior a eso hay una solicitud e archivar todas las solicitudes, habría que estar atentos para presentar una nueva solicitud con todos los requisitos y a esa ustedes pueden agregarle el master plan

SOFIA. Si esto se llega a ejecutar va a marcar un antes y un después en la zona. Muchas gracias. SE RETIRA

ARTICULO III. OFICIO DE LA ADIC

- a. **Sr. Omar Fernández Villegas. Presidente. Asociación de Desarrollo Integral de Cóbano. ASUNTO.** Solicitud de patentes temporales de licores para explotar en los festejos peninsulares 2024

CONSIDERANDO

- Que la Asociación de Desarrollo Integral de Cóbano ha solicitado patente temporal de licores para explotar en el campo ferial de su propiedad, los días que van del 15 al 26 de febrero del 2024 en la actividad denominada FESTEJOS PENINSULARES 2024

ACUERDO N°1

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “1.1. Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Y FIRME

1.2. Otorgar dos patentes temporales de licores a la Asociación de Desarrollo Integral de Cóbano para que explote en la actividad denominada **Festejos Peninsulares 2024** a realizarse del **15 al 26 de febrero del 2024**, una en el salón Los Caraos y otra en el bar denominado La Chichera, ubicados ambos en el campo ferial de su propiedad. ACUERDO UNANIME. Votan a favor los Concejales Eric Salazar Rodriguez, Manuel Ovaes Elizondo, William Morales Castro, Minor Centeno Sandi y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal Eduardo Sanchez Segura)

*****U.L.*****

PRESIDENTE. Al ser la dieciséis horas con cuarenta minutos

Sr. Eric Salazar Rodriguez

PRESIDENTE

Sra. Roxana Lobo Granados

SECRETARIA