

MUNICIPALIDAD DE ZARCERO
SESION EXTRAORDINARIA CIENTO ONCE

Sesión Extraordinaria ciento once celebrada el seis de febrero del dos mil veinte a las dieciocho horas con la presencia de los siguientes miembros:

REGIDORES PROPIETARIOS

JONATHAN JESUS SOLIS SOLIS Presidente Municipal
VIRGINIA MUÑOZ VILLEGAS Vicepresidente Municipal

JORGE LUIS PANIAGUA RODRIGUEZ

OSCAR CORELLA MORERA

GERARDO PANIAGUA RODRIGUEZ

REGIDORES SUPLENTE

ANA ISABEL BLANCO ROJAS

GERARDA FERNANDEZ VARELA

SINDICOS PROPIETARIO

KATTIA MARCELA RODRIGUEZ ARAYA

MARIA ELENA HUERTAS ARAYA

GREIVIN QUIROS RODRIGUEZ

ALCALDE MUNICIPAL

RONAD ARAYA SOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL

DENNIA DEL PILAR ROJAS JIMENEZ

MIEMBROS AUSENTES

REGIDORES PROPIETARIOS

ALEJANDRA MARIA VILLALOBOS RODRIGUEZ

LUZ EIDA RODRIGUEZ PANIAGUA justificada

REGIDORES SUPLENTE

SINDICOS PROPIETARIOS

OLGA RODRIGUEZ ALVARADO

GERARDO ENRIQUE VILLALOBOS SALAS

LUIS ALCIDES ALPIZAR VALENCIANO

RICARDO PANIAGUA MIRANDA justificado

SINDICOS SUPLENTE

HERNAN RODRIGUEZ SIBAJA RICARDO CASTRO RODRIGUEZ,

MARY HELEN RODRIGUEZ ROJAS, MARLENE ROJAS DURAN

BEATRIZ AVILA UGALDE OLGA LIDIANETHA ARCE PANIAGUA

Se inicia la sesión con el siguiente orden del día:

1. Saludo al Concejo Municipal
 2. Comprobación del quórum
 3. Lectura y aprobación de la agenda
 4. Meditación
 5. Puntos a tratar
- Reglamento de fraccionamiento
- 6- Cierre de la Sesión

ARTICULO I: Lectura y aprobación de la agenda

El Concejo Municipal acuerda la agenda. 5 votos de los Regidores Jonathan Solís Solís, Virginia Muñoz Villegas, Jorge Paniagua Rodríguez, Gerardo Paniagua Rodríguez, Oscar Corella Morera.

Presidente Municipal; nos hace llegar la administración el oficio MZ-AM- 076-2020, Procede a dar lectura a la nota. De esta manera tenemos el reglamento presentado por la alcaldía, no sin antes mencionar que dentro del análisis de confección del mismo proyecto estuve con otros compañeros del Concejo Municipal que se encuentran presentes hoy, nos acompañó Gerardo, Virginia, Alejandro y Kathrine, Alejandro y el señor Alcalde, recibo el proyecto de reglamento, es de vital importancia el oficio enviado por el departamento de catastro, por la ausencia en este proyecto de reglamento con lo relacionada al fraccionamiento con fines urbanísticos, sin bien es cierto en nuestro cantón no tenemos una urbanización va a llegar tarde o temprano, ya que se está tratando para que sea regulado este tipo de situaciones, creo que es menester sentarse y analizarlo con la mente fría y empezar a ver si podemos regular esta parte dentro del reglamento, actualmente se nutre de catorce artículos, es pequeño, procede a dar lectura al mismo.

Regidor Gerardo Paniagua: en ese reglamento no se habla del antejardín, sería en la ley de construcciones?

Presidente Municipal: en este momento el reglamento es un reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones, no es reglamento de construcciones, estos son los que toman el tema del antejardín. Aquí nada más es de fraccionamiento.

Regidora Ana Isabel Blanco: son varias cosas, no sé si ahí se menciona sobre las servidumbres privadas?

Presidente Municipal: las servidumbres de paso están establecidas acá, una cosa son las servidumbres de paso y otra cosa es una servidumbre o calle pública, las de calles públicas son de acceso general, las de paso exclusivamente de aprovechamiento para las propiedades de las cuales se sirven.

Regidora Ana Isabel Blanco: si se van a aplicar, ahí las mencionan; sobre esto de que es una única servidumbre de paso en una finca, si una finca es grande?

Presidente Municipal: la servidumbre de paso tiene un profundidad de 60 metros, sin embargo ya si se quiere hacer algún tipo de servidumbre para otros lotes o lo demás se tenía que estar pensando en un proyecto urbanístico, en dado caso si ustedes hacen a segregar una lotificación específica, estamos hablado de fraccionamiento, una vez fraccionado ya

esos lotes no corresponden a la finca, si hacemos una segregación de un lote de unos diez mil metros, y en esos lotes se van a vender de esa misma segregación grande, se va fraccionar a su vez en otros lotes digamos que en seis lotes, ya ese fraccionamiento no corresponde a la finca madre, quiere decir que si se puede sacar otra segregación en otro lado, el espacio que va a utilizar para la casa y ahí hace su servidumbre si es necesario hacerla, ya esa área no le corresponde a la finca madre porque tiene otro folio real

Regidora Ana Isabel Blanco: con respecto a las áreas de uso público que hay que donar en lo que son fraccionamientos

Presidente Municipal: las áreas de uso público son única y exclusivamente para solo para aspectos urbanísticos, no para fraccionamientos, porque los fraccionamientos estamos hablando de una segregación pura y simple, no tiene que determinar una área pública, si son solo dos lotes por ejemplo, no tiene que regalar un área pública a la municipalidad, solamente para efectos urbanísticos. Regidora Ana Isabel Blanco: no menciona lo que son fraccionamientos, cuál es el límite?

Presidente Municipal: de fraccionamiento por ley les dijo que son si no es un área urbanística son seis lotes por ley.

Regidora Ana Isabel Blanco: eso se había quitado, y se lo había traído a Tatiana porque había una situación en la municipalidad y eso lo determinó la Sala de que siempre y cuando no hubieran servicios dentro se podría segregar lo que fuera.

Presidente Municipal: según la ley de construcciones se estableció en algún momento de que era una segregación por cada diez metros de profundidad de servidumbre, las servidumbres son de sesenta metros, serían seis.

Regidora Ana Isabel Blanco: de acuerdo pero si se hace mediante servidumbre, si me lo permite yo puedo traerlo, incluso aquí me había certificado a mí cuando estaba Rosario, yo había solicitado porque ellos decían que era una urbanización, lo que estábamos haciendo, pero no porque era frente a calle pública.

Presidente Municipal: si está frente a calle pública puede segregar lo que sea, si está con servidumbre de paso solamente seis, porque se está sirviendo solamente por profundidad,

Regidora Suplente Ana Isabel Blanco: era tal vez un poquito la duda porque si están frente a calle pública no cuentan los seis lotes, sólo si hay una servidumbre y con servicios.

Presidente Municipal: es por la disposición de los diez metros que se habían establecido que con la profundidad de sesenta metros según los reglamentos, se establece que la servidumbre de paso tiene una profundidad de sesenta metros, esos se dividen de diez metros cada uno, entonces usted puede dividir la propiedad en seis lotes, por cada diez metros es un lote.

Regidor Jorge Paniagua: en la servidumbre pública aplica siempre y cuando no esté constituida, porque si ya hay servidumbre pública ya hay no hay que hacerla.

Presidente Municipal: hay que aclarar esa parte, el concepto de servidumbre no es una cuestión pública o no, las servidumbres son derechos de paso en las cuales se sirven los propietarios de los terrenos que estén encavados, están los sirvientes y los encavados, sirvientes, quedan con un gravamen, cuando un lote está adentro y hay necesariamente que pasar una servidumbre por el medio de una propiedad, esa finca que da el servicio de la

servidumbre se llama fondo sirviente, el fondo servido que es el dueño de la servidumbre que tiene el acceso al puro final es conocido como fondo enclavado, la servidumbre en principio existe para poder dar acceso a esas propiedades, no existe una servidumbre pública, lo que existen son calles públicas, eso es diferente, se puede constituir una calle pública que es un área de acceso que se le da a la municipalidad como área común en una urbanización es una área común, se indica que cuando hay varias propiedades enclavadas aunque no sea urbanización eso se va a entender como área común para tener acceso a todos los fondos y no a uno sólo o dos. Tiene que estar debidamente inscrito.

Regidor Propietario Jorge Paniagua: con fincas repartidas, con franjas de tierra para salir a calle pública o al contrario para aprovechamiento mejor de los recursos de las fincas ya ese derecho está constituido, estoy de acuerdo con usted, no es una servidumbre pública porque hasta donde llega el último paso la última propiedad esa ya es privada total, de ahí para atrás las que siguen tienen derecho a salida, pero si en ese que está al fondo se adquiere un lote de cinco mil metros y el dueño está de acuerdo de que se le venda al otro y se le de la propiedad es de la misma finca.

Presidente Municipal: no hay disposiciones, cuando una persona compra un lote enclavado, la obligación de quién lo vende es darle salida, hay que tener claro que una cosa es una servidumbre de paso y otras es una servidumbre agrícola, es totalmente diferente, a como lo es una servidumbre pluvial, a como lo es una servidumbre de acueducto, a como son servidumbres de vista etc, son muchas que están constituidas por ley.

Vicepresidente Municipal: esa servidumbre de paso la máxima distancia debe ser sesenta metros, pero deben haber con menos distancia?

Presidente Municipal: tienen un máximo no tienen un mínimo, tienen un mínimo porque no se puede otorgar cuando hay una frente a calle, si la propiedad al fondo tiene una frente a calle, no tiene derecho a servidumbre de paso, si yo tengo una propiedad a no ser que esté topográficamente imposible de poder tener acceso a calle, aunque en muchas ocasiones se ha obligado a los propietarios a que se tiene que hacer el acceso y mover tierra si quieren, si una propiedad queda en un tope muy alto comparado a nivel de carretera, se les dice para poder tener acceso a la propiedad tiene que meter un back hoe y bajar tierra,

Regidor Jorge Paniagua: el caso de la finca adquirida en Tapezco para construcción esa finca única forma de que tuviera acceso es que un back hoe se metiera a escarbar no sé hasta dónde, o había otra manera.

Regidora Gerarda Fernández: hasta sesenta metros dice, y si hay más?

Presidente Municipal: se puede considerar otro tipo de servidumbre, las servidumbres agrícolas no tienen límites de profundidad, las agrícolas. Hay una limitación, las servidumbres le permiten a usted como propietario registral hacer segregaciones en cabidas pequeñas, pero sobre servidumbres agrícolas, la limitación mínima para poder segregar son cinco mil metros cuadrados, no se puede segregar por menos, si hay una servidumbre puede medir dos kilómetros lo que sea por profundidad no hay problema, pero los lotes no se pueden segregar por menos, si tiene una propiedad que tiene de frente la servidumbre de salida y es agrícola no tiene opción de vender lotes pequeños.

Alcalde Municipal: con el tema del reglamento, hoy tuvimos reunión en la Unión Nacional de Gobiernos Locales, se mencionó el tema, se pide reunión a la gente del INVU, con los

topógrafos que tienen cada municipalidad que no tienen el plan regulador, por lo menos la federación de las Municipalidades de Alajuela de lo que vamos a presentar, se acordó que se le haga llegar al Ministro de la Presidencia para que la otra semana nos reunamos, hay dos cosas que están sucediendo, uno lo que indica el INVU, que lo que se dice ajeno a lo que ellos han mencionado no es así, se dice que no son setenta y nueve mil colones, lo que se va cobrar, que las municipalidades que están con plan regulador no sufrirían porque ya está, un serie de inconsistencias que dicen ellos y los opositores como dicen ellos que estamos tratando de pelear que esto no se aplique la otra semana depende de que nos conteste el señor Ministro, haríamos presencia la gran mayoría de alcaldes que queremos que esto no pase a raíz de la problemática que se generaría en las comunidades que nosotros representamos, hoy se habló de ese tema.

También sobre el tema regla fiscal vamos a hacer un pronunciamiento que los diputados se olvidaron de las propuestas que presentamos, nos mancillan una vez más la autonomía municipal, hoy quedamos en una reunión conjunto tanto la ANAI como la UNGL y federaciones iríamos a hacer presión a la Asamblea Legislativa a hacer presión propiamente a este reglamento que sería ahora al 13 de marzo.

Presidente Municipal: con respecto al reglamento INVU, todas las municipalidades que tengan su reglamentación específico pueden no aceptar el reglamento del INVU, porque se aplicaría por analogía, las analogías son todas aquellas normas que existen, que no se refieren al tema específico pero que se acercan en mucho a la solución, la ley establece que hay situaciones jurídicas que no han sido reguladas, pero que se acercan en mucho a otras regulaciones que no fueron hechas para eso, pero que pueden funcionar bajo ese principio, la ley permite que se aplique una analogía es decir permite de que la ley al haber un vacío jurídico de este lado, aplique leyes de este otro lado que sí nacieron para regular ciertos aspectos y que se parecen en mucho, eso es analogía, lo que dice la ley es que el reglamento del INVU. que viene a funcionar a partir del 13 de este mes que viene, se tiene que aplicar por analogía para aquellas municipalidades que no tengan regulaciones en este caso, como la municipalidad de nosotros está haciendo un reglamento, ya no nos tenemos que apoyar en el reglamento del INVU, porque ya tenemos que aplicar analogías porque ya tenemos nuestro reglamento propio, por eso es que se está haciendo esto.

En dado caso por lo presentado tanto por la administración, como por el departamento de catastro mediante su solicitud de análisis más profundo, yo considero que todos los presentes debemos tomar la decisión de enviar este tema a la Comisión de Asuntos Jurídicos para su análisis. Aprobado por unanimidad, en forma definitiva, 5 votos de los Regidores Jonathan Solís Solís, Virginia Muñoz Villegas, Jorge Paniagua Rodríguez, Gerardo Paniagua Rodríguez, Oscar Corella Morera.
Reunión de la Comisión de Asuntos Jurídicos próximo sábado a las diez horas.

Al ser las dieciocho horas con cincuenta y cuatro minutos concluye la sesión.

Jonathan Solís Solís
Presidente Municipal

Dennia del Pilar Rojas Jiménez
Secretaria del Concejo Municipal

