



**MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS,
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
APDO 13-4.400 CIUDAD QUESADA, SAN CARLOS
TEL. 24-01-09-15 / 24-01-09-16 FAX 24-01-09-75**

**ACTA 24
SECRETARIA MUNICIPAL
CIUDAD QUESADA**

ACTA NÚMERO VEINTICUATRO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS, EL MIÉRCOLES VEINTINUEVE DE ABRIL DEL DOS MIL NUEVE, A LAS CATORCE HORAS EN EL SALON DE SESIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS.--

CAPITULO I. ASISTENCIA.--

MIEMBROS PRESENTES

REGIDORES PROPIETARIOS, SEÑORES: Gerardo Salas Lizano, Presidente Municipal, Tito Antonio Guerrero Sánchez, Luis Evelio Segura Morales, Dora Hidalgo Alfaro, Ligia Rodríguez Villalobos, María Marcela Céspedes Rojas, Teresita Quirós Gutiérrez, Ana Leticia Estrada Vargas, Ricardo Antonio Rodríguez Delgado.--

REGIDORES SUPLENTE, SEÑORES: Dora Alicia Araya Saborío, Aracely Segura Retana.--

SÍNDICOS PROPIETARIOS, SEÑORES: Margarita Durán Acuña, María Estilita Vásquez Vásquez, Eladio Rojas Soto, Edwin Rojas Castro, Omer Salas Vargas, Auristela Saborío Arias, Idaly Solórzano Jiménez, Nehismy Fabiola Ramos Alvarado.--

SÍNDICOS SUPLENTE, SEÑORES: Floribeth Jiménez Carballo, Gisela Rodríguez Rodríguez.--

MIEMBROS AUSENTES

(SIN EXCUSA)

Adolfo Berrocal Mora, Oliver Antonio Alpízar Salas, Carlos Luis Jarquín Sáenz, Ana Ruth Briceño Ugalde, María Adilia Rodríguez Barquero cc. Maridilia Rodríguez Barquero, Carlos Fernando Corella Chávez, Antonio Jiménez Alvarado, Edgar Rodríguez Alvarado, María Leticia Navarro González, Edgar Chacón Pérez, Efrén Zúñiga Pérez.--

MIEMBROS AUSENTES

(CON EXCUSA)

Carlos Eduardo Campos Araya (comisión), Magdalia Salazar Acosta c.c. Margalida (comisión), María Mayela Rojas Alvarado (comisión), José Antonio Acuña Salas (comisión), Sady Cecilia Solórzano Jiménez (comisión), Norma Alicia Quirós Arce (fallecimiento de un familiar), Viria Salas Zamora (comisión), Ada Luz Chavarría Benavides c.c. Benavides Benavides, Javier Armando Picado Arce (comisión), Rafael María Rojas Quesada, Evaristo Arce Hernández (comisión), Judith María Arce Gómez (comisión).--

CAPITULO II. LECTURA DE LA AGENDA.--

ARTÍCULO No. 01. Lectura de la Agenda.--

El señor Presidente Municipal, Gerardo Salas, procede a dar lectura a la Agenda, la cual fue aprobada por unanimidad de la siguiente manera:

1.- Comprobación del Quórum.

2.- Lectura de la Agenda, aprobada mediante artículo No.14, Acta No.22, de la Sesión Ordinaria celebrada el lunes 20 de abril del 2009, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de San Carlos.-

PUNTOS A TRATAR:

- Exoneración de antejardines.
- Modificación a las áreas de las propiedades que dan acceso a las servidumbres agrícolas.

ARTICULO No. 02. Nombramiento en Comisión Municipal.--

SE ACUERDA:

Nombrar en Comisión a los Síndicos y Regidores que a continuación se detallan:

- Al Síndico de Pital, Evaristo Arce Hernández, a fin de que se reúna con el Concejo de Distrito. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.-
- Al Síndico de Aguas Zarcas, José Antonio Acuña Salas, quien se encuentra coordinando todo lo relacionado a la construcción del rancho de su distrito para la celebración del Día de la Tradiciones Sancarleñas. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.-
- A la Síndica del distrito de Pital, Sady Solórzano Salazar, quien se encuentra reunida con la Asociación de Desarrollo de Los Ángeles de Pital. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.-
- Al Vicepresidente Municipal, Javier Picado Arce, quien se encuentra de gira con el Vicealcalde Municipal, Wilberth Rojas Cordero, en la Municipalidad de Limón. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.-
- Al Regidora Ligia Rodríguez Villalobos, así como a los Síndicos del distrito de Pital, Evaristo Arce Hernández y Sady Solórzano Salazar, a fin de que el próximo lunes 04 de mayo se reúnan con la Ingeniera Ileana Aguilar Aguilar del CONAVI, en El Saíno de Pital. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.-

ARTICULO No. 03. Exoneración de antejardines.--

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz, Coordinador del Departamento de Ingeniería Municipal señala: en el caso de las exoneraciones de antejardines, el Concejo toma un acuerdo con base en un informe que yo emito. Dentro del plan regulador existe un apartado que habla específicamente de construcciones de aleros y cocheras en los antejardines. Se indica que dentro de los antejardines el Plan Regulador permite que se puedan construir cocheras, sobre otras construcciones el artículo No. 9 del

Reglamento de Construcciones es claro en decir que debe respetarse la exigencia del antejardín, el ancho mínimo del mismo según lo disponga la Municipalidad del lugar o el Reglamento propio de Urbanización o Fraccionamiento. Cuando dice que es lo que disponga la Municipalidad se refiere a lo que diga el Plan Regulador. Y el cuando menciona el Reglamento Propio de Urbanización o Fraccionamiento es que cuando llegan las urbanizaciones al INVU, ellos le exigen que tengan 2 metros de antejardín todas las Urbanizaciones, por lo tanto todas las Urbanizaciones van con ese retiro incluido. Además en ese mismo artículo dice textualmente: "Podrán eximirse del antejardín obligatorio aquellas edificaciones ubicadas en zonas urbanizadas con anterior a la fecha de tal disposición, en cuyo caso solo el Concejo Municipal podrá conocer y resolver la apelación presentada por le interesado". Las situaciones que se han presentado con el retiro de antejardín son con bonos de vivienda de que a la persona no le cabe la casa en la propiedad, que si la deja sin el retiro entonces no cabe el tanque séptico, no le caben los drenajes, entonces así es cuando se solicita de que se retira antejardín, aunque siempre se les deja un retiro por que no puede permitir que abran la puerta y ya estén en la acera. Otra de las situaciones que se ha presentado. Otros de los casos que se dan es en el centro de Ciudad Quesada, ya que hace más de treinta años lo que habían eran muchas casas pero ahora se da el caso de que remodelan las casas para poner oficinas o votan las casas para hacer edificios. Cabe recalcar que de las solicitudes que se han presentado ante el Concejo, ninguno de los casos ha sido por antojadizo, que se diga que al propietario por no gustarle la parte de atrás de su propiedad va a hacerse más para adelante, para controlar esto es que se hace un estudio y se tiene una justificación clara.

La Regidora Marcela Céspedes pregunta; ¿qué se hace en los distritos donde no hay planes reguladores?

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz menciona: como lo dice la ley en las zonas rurales y al no estar dentro de urbanizaciones, en teoría, no debería de existir antejardín, pero nosotros siempre lo damos, por que existe la otra situación q es el retiro de los anchos de vía. En el caso de las Urbanizaciones por ejemplo ya no podemos ampliar una calle, por que ya están construidas las casas y el proyecto ya lo habían presentado así, con todas las medidas del caso, por lo que la Municipalidad no puede ampliar esas calles por que ya están definidas, pero en las zonas rurales sí, por que hay propiedades que vienen con calles de 8 o 6 metros entonces la Municipalidad lo que les da es una previsión vial que incluye los retiros para calles de 14 metros siempre, independientemente del tamaño del lote, ya que si se quiere ampliar la calle, no se ven afectadas las viviendas, siempre les queda retiro.

La Arquitecta Marielos Alfaro Herra, funcionaria del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos manifiesta que le gustaría conocer los tipos de exoneraciones que se presentan al Concejo Municipal.

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz expresa: uno de ellos son los de bonos de vivienda, que la casa no le cabe en la propiedad por que le damos un retiro de la calle, más el retiro del antejardín, entonces se tiene que tirar hacia atrás y si la propiedad es muy quebrada puede que presente problemas por que no les cabe el tanque séptico, y a no les cabe los drenajes. El otro caso son las situaciones que antes eran casas, las votaron y ahora son edificios, por lo angosto de la propiedad solicitan que se les exima. Y el otro caso son casas de habitación que quieren hacer un pequeño local comercial, artesanal, entonces solicitan construir un 4x4 o 12 metros cuadrados, ya sea para hacer una oficina, un taller de costura, una pulpería, entonces solicitan el antejardín dado que ya no tiene campo en la propiedad.

La Arquitecta Marielos Alfaro Herra, funcionaria del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos indica: la Municipalidad es un ente autónomo dentro de su

territorio, debe hacer valer las leyes. En este caso hay que evaluar si hay Plan Regulador, entonces hay que acatar lo que este dice, junto con el Reglamento de Construcciones y de Planificación Urbana, pero todo es un conjunto y es la Municipalidad como ente autónomo que va a gobernar el territorio, por lo que el Colegio de Ingenieros no va a estar por encima de lo que diga la Municipalidad, el Colegio puede pronunciarse con una debida solicitud a la Junta Directiva y que sean ellos los que den el comunicado.

El Regidor Ricardo Rodríguez señala que el Plan Regulador es quinquenal y que el que se tiene actualmente esta vencido; que existe un antes y un después donde las construcciones viejas se podían construir a la orilla de las aceras, y que le corresponde a cada propietario valorar si le conviene o no el retiro del antejardín, y manifiesta que si se piensa ampliar a futuro las carreteras, hay que tener muy claro este tema.

La Regidora Marcela Céspedes señala que hay casos evidentes en donde se ve que no se solicita la exoneración del antejardín, sobre todo en las urbanizaciones, ya que donde ella vive hay muchas casas que están construidas en el antejardín, ¿qué pasa con el derecho del vecino de que no le cierren esos dos metros?, ¿qué hace la Municipalidad en los casos en donde no se pidió la exoneración y se han hecho construcciones, cómo se hace?.

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz expresa que en esos casos la construcción estaría ilegal por incumpliendo de la Ley de Construcciones y la Ley de Antejardín, ya que debe de dejarse visibilidad a los predios vecinos, se puede cerrar con malla o rejas que permitan la visibilidad, en esos casos lo que procede es el procedimiento administrativo, que el Departamento de Inspectores les notifique que están incumpliendo, y señala que no es necesario que haya una denuncia sobre esta situación, ya que también la Municipalidad lo puede hacer de oficio.

La Regidora Ana Leticia Estrada pregunta ¿qué se hace si se presenta un caso de esto y hay que ampliar la calle?, respondiéndole el señor Castillo Arauz que si la construcción se hizo sin los permisos y hay un proyecto de ampliar la calle, la Municipalidad sin perjuicio alguno puede ordenar el derribo de la construcción, y si tuviera permisos hay que analizar cuales fueron las distancias que se les autorizo.

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz señala que si bien es cierto el remite su recomendación cuando se presenta una solicitud de exoneración de antejardín, de acuerdo a su criterio técnico, al final es el Concejo Municipal quien decide si se aprueba o no la recomendación que se está dando, y ya dependerá del administrado, en caso de que se rechace la solicitud, que medios utiliza para revocar la decisión del Concejo. Señala también que todas las construcciones que se realicen en el centro Ciudad Quesada fueron exoneradas del retiro del antejardín por ley en el Plan Regulador.

El Presidente Municipal señala que es el Concejo Municipal el que toma la decisión en última instancia, pero que si un Departamento especializado en el tema señala que se puede realizar la exoneración, no ve con que criterio técnico en el Concejo Municipal se puede negar, ya que el responsable sería quien brinde la recomendación técnica, y que en todo caso el antejardín sigue siendo una propiedad privada y que por una cuestión de Plan Regulador se toman en cuenta esas consideraciones pero que quien solicite la exoneración del antejardín sigue siendo el dueño del terreno.

La Regidora Teresita Quirós manifiesta que del INVU le informaron que no estaba correcto dar los antejardines, que el señor Castillo Arauz manifiesta que esto es un asunto meramente del Concejo ya que este es el que determina si lo autoriza o no, por lo que continúa con la duda del por qué se dice que no debe ser lo que se esta

haciendo, y que pudiesen meterse en un problema tanto si lo autorizan como si no lo hacen.

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz señala que el Concejo podría solicitar por escrito al INVU si se puede o no autorizar las exoneraciones de antejardines, que en caso de que se pueda cuales son los requerimientos que existen, y en caso de no poderse, que indiquen cuales son las razones para que le quede al Concejo mucho más clara esta situación, también señala que el INVU actualmente se encarga únicamente de urbanizaciones, que el INVU no es el que maneja estas cosas, ya que es un ente meramente de revisión de urbanizaciones.

NOTA: Al ser las 14:50 horas se retira de la Sesión la Regidora Ligia Rodríguez, ocupando su curul la Regidora Dora Alicia Araya.

SE ACUERDA:

Solicitar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), y a la Junta Directiva del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, que informen al Concejo Municipal, cual es su posición con relación a las exoneraciones de antejardines, señalando cuales son los requerimientos que existen por parte de cada una de estas instituciones para autorizarlas, y en caso de no ser así, se sirvan indicar cuales son los motivos de su negativa. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.--

ARTICULO No. 04. Modificación de la agenda.--

SE ACUERDA:

Modificar la agenda a fin de atender a un grupo de estudiantes de la Escuela Central del distrito de Venado, quienes se encuentran de visita en la Municipalidad de San Carlos. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.--

ARTICULO No. 05. Atención a un grupo de estudiante de la Escuela Central del distrito de Venado.--

El Presidente Municipal, Gerardo Salas, procede a explicar ampliamente a un grupo de estudiantes de la Escuela Central del distrito de Venado, que es el Concejo Municipal y la Municipalidad de San Carlos, sus funciones, así como su conformación.

ARTICULO No. 06. Nombramiento en Comisión Municipal.--

SE ACUERDA:

Nombrar en Comisión a la Regidora Ligia Rodríguez, y a la Síndica Estilita Vásquez para que se reúnan con el señor Alcalde en su oficina. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.** Votación unánime.--

ARTICULO No. 07. Modificación a las áreas de las propiedades que dan acceso a las servidumbres agrícolas.--

El Presidente Municipal señala que el señor Erwin Castillo Arauz le había manifestado que en el cantón de Grecia se había tomado un acuerdo en cuanto a este tema.

El Arquitecto Erwin Castillo Arauz señala que se le informo que en la Municipalidad de Grecia se había tomado un acuerdo en el que se bajaban las áreas de

las propiedades a las que se pueden ingresar por servidumbres agrícolas, que en este momento le ley dice que son cinco mil metros, y que en Grecia las bajaron a tres mil metros, pero que desconoce las razones por las cuales se tomó este acuerdo ya que aún no tiene el acuerdo del Concejo Municipal de Grecia, y que desde octubre del año pasada la ley de catastro otorgó todas las responsabilidades a las Municipalidades que es el visado previo para lo que es el catastrado de planos, ya sea frente a calles públicas o servidumbres, y que al tener la Municipalidad esa potestad ahora, se esta presentando la problemática de que no se puede, en algunos casos, segregar las propiedades que tienen accesos por medio de servidumbres, por lo que un acuerdo de este tipo podría llegar a ayudar con esta situación.

El Presidente Municipal pregunta si ellos como Concejo Municipal tiene la potestad para reducir las medidas de las áreas de las propiedades que dan acceso a las servidumbres, indicándole el señor Castillo Arauz que desconoce esa información por tener el acuerdo que fue tomado en el cantón de Grecia.

El Regidor Ricardo Rodríguez pregunta al señor Castillo Arauz que qué aspectos negativos encuentra él en la posibilidad de modificar esas áreas, respondiéndole el señor Arquitecto que son casi nulos los aspectos negativos que hay, ya que lo que generaría son más parcelas y más ingresos para la Municipalidad.

AL SER LAS 15:10 HORAS, EL SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL, DA POR CONCLUIDA LA SESIÓN.--

**Gerardo Salas Lizano
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**Alejandra Bustamante Segura
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**