



MUNICIPALIDAD DE POCOCI



PAGINA N°1

ACTA N°39 Extraordinaria.

05-06-2020

MUNICIPALIDAD DE POCOCI

ACTA MUNICIPAL

N°39 EXTRAORDINARIA. 05-06-2020

SESION EXTRAORDINARIA. N°39 DEL 05-06-2020, INICIADA A LAS 14:00 HORAS EN LA SALA DE SESIONES MUNICIPALES, CON LA SIGUIENTE ASISTENCIA:

REGIDORES PROPIETARIOS

Juan Luis Gómez Gómez (Quien Preside)
Jonnathan García Chevez
Reinaldo Benavides Vargas
Luis Ángel Méndez Araya
Dennia Yaslyn Morales Grajal
José Antonio Bustos Martínez
Randall Torres Barrientos
Ovidio Vives Castro
Alfredo Calderón Alfaro

REGIDORES SUPLENTES

Bernardo Veach Davis
Osael Campos Bolaños
Jairo Antonio Ojeda Aburto
Flor Iveth Peraza Campos
Rosbil Danier Arguello Badilla
Rita Marcelly Umaña Valverde
Marilú Ballesterero Cruz
Yoseline Rocío Abarca Torres
Hilda Zamora Arias

SÍNDICOS PROPIETARIOS

Gabriela Madrigal González
Greivin Bonilla Sánchez
Sandra Umaña López
Carmen Sánchez Navarro
Alejandra Sancho Bravo

SÍNDICOS SUPLENTE

Johanna Flores Rosales

Jorge Humberto González Calderón

Licda. MAGALLY VENEGAS
VARGAS
SECRETARIA

Lic. MANUEL HERNANDEZ
RIVERA
ALCALDE MUNICIPAL

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ



PAGINA N°2

ACTA N°39 Extraordinaria.

05-06-2020



ORDEN DEL DÍA

Acuerdos		ARTÍCULO UNICO
938-939	I	Atención Departamento de Control Urbano "Reglamento para el control de Fraccionamientos de la Municipalidad de Pococí.

Por Unanimidad, SE ACUERDA: Aprobar el Orden del día.

"Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón".



ARTICULO I

Atención Departamento de Control Urbano “Reglamento para el control de Fraccionamientos de la Municipalidad de Pococí.

ACUERDO N° 938

El señor presidente nombra en comisión a las siguientes personas: Jose Alexis Chavarría, Javier Jiménez Villalobos, Jose Luis Díaz, Keylor Campos M, Shirley Murillo, Ana Rita Rodríguez. Que presenten su respectivo informe de comisión.

Al ser las 2:09 se procede a un receso de 20 minutos, inicia la sesión al ser las 2:48, se dan 10 minutos más, inicia al ser las 2:58 pm.

ACUERDO N° 939

Se presenta ante este Concejo el Ingeniero Reinaldo Arias Hernández, cédula: 7-0201-0254, Presidente de la Asociación de Topógrafos de la Zona Atlántica, dice.

Saluda, Indica que el reglamento nace por una necesidad de que el INVU ha querido implementar un nuevo reglamento y había varios artículos que atentaban contra el derecho de la propiedad, como ejemplo las servidumbres de paso que quedarían casi extintas.

Por tanto, nace la iniciativa de los reglamentos internos en las Municipalidades, con el fin de proteger los intereses de los usuarios.

Comenta que hace dos semanas se hizo la propuesta de reglamento sin embargo tienen 8 años de estar en esto.

Ing. Henry Madrigal Calvo. Coordinador Dpto. Control Urbano Municipalidad Pococí.

Explica en detalle las modificaciones que se le hizo al reglamento y todo el proceso que esto conllevó, y se presenta el mismo como sigue:

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.

MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ

La Municipalidad de Pococí, de conformidad con las potestades conferidas por los artículos 4 inciso a), 13 incisos c) y e), así como el artículo 17 incisos a) y h) todos del Código Municipal, Ley número 7794 y al tenor de los ordinales 169 y 170 de la Constitución Política y a Ley de Vivienda y Urbanismo; Ley de Planificación Urbana número 4240; Reglamento a la Ley de Catastro Nacional; Ley de Catastro Nacional, acuerdan promulgar el presente Reglamento:

REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS DE LA MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Este reglamento se fundamenta en criterios técnicos y a las potestades conferidas en los artículos 2, 3, 4 inciso a, 13 incisos c) y 43 del Código Municipal, artículos 169 y 170 de la constitución política artículo 15 de la ley de planificación urbana, la Ley de Simplificación Tributaria N° 8114, del 9 de julio del 2001, Ley general de Caminos, Ley de expropiaciones y la Ley General de la Administración Pública N° 6227 del 2 de mayo de 1978.

Que la Municipalidad Pococí es una institución autónoma cuyos objetivos se encuentran plasmados en el Código Municipal y la Constitución Política, y otros establecidos en el ordenamiento jurídico costarricense.

Que, amparado en los principios de desarrollo sostenible y planificación territorial y con la finalidad de asegurar una calidad de vida óptima a los habitantes del cantón de Pococí; este reglamento establecerá y delimitará las condiciones para garantizar el uso eficiente del suelo al momento de realizar operaciones de fraccionamientos, por medio de alternativas técnicas y legales.

Que de conformidad con los artículos 21, 32 y 33 de la Ley de Planificación Urbana, estas disposiciones forman parte de los principales reglamentos de desarrollo urbano del territorio del Cantón de Pococí.

Que dicho Reglamento, mediante la delimitación o puntualización de las reglas municipales de obligado acatamiento para la realización de operaciones de fraccionamientos, define los requisitos urbanísticos correspondientes al acceso a la vía

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.

pública, a la realización de operaciones de lotificación y amanzanamiento, así como los requisitos para la cesión de áreas para uso público.

Artículo 1. Generalidades.

Para el fraccionamiento o lotificación será indispensable que se reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que el diseño geométrico debe establecer una configuración geométrica tridimensional de tal forma que sea funcional, seguro, cómodo, estético, económico, y compatible con el medio ambiente.
- b) Que los lotes que se originen sean de un tamaño aceptable conforme a la ley vigente, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible según parámetros generales que establezca la zonificación y uso del suelo.
- c) Que los lotes cuenten con disponibilidad actual o a futura de los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable y electricidad.
- d) Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- e) Cuando se da la vecindad a urbanizaciones se recomienda que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional.
- f) En una misma finca podrán darse fraccionamientos como proyectos de urbanización, cementerios, condominios, fraccionamientos frente a servidumbre de paso y fraccionamientos frente a servidumbre agrícola, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles con la legislación nacional.

Artículo 2. Alcance Territorial.

El presente Reglamento para el Control de Fraccionamientos regula a nivel del territorio del Cantón de Pococí, las condiciones para permitir fraccionamientos, sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional.

Artículo 3. Definiciones

a) **Aceptación municipal de las áreas de cesión y obras públicas:** acto material mediante el cual la Municipalidad hace la comprobación de hechos correspondiente, mediante la cual las Unidades administrativas competentes certifican que el proyecto a desarrollar cumple con todas las disposiciones técnicas requeridas. Con base en las certificaciones brindadas por las Unidades Administrativas, el Concejo Municipal acuerda autorizar al alcalde a comparecer ante el Notario público con el fin de realizar el traspaso respectivo.

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ

Municipalidad de Pococí



Auditoría
Interna
0026

PAGINA N°6

ACTA N°39 Extraordinaria.

05-06-2020

- b) **ASADA:** Asociación Administradora de los Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunes.
- c) **Carretera o camino público:** Es una infraestructura de transporte especialmente acondicionada dentro de un derecho de vía con el propósito de permitir la circulación de vehículos de manera continua en el espacio y el tiempo, con niveles adecuados de seguridad y comodidad, además debe permitir la instalación de servicios básicos y de telecomunicaciones.
- d) **Cesión de área para uso público:** acto jurídico a través del cual el desarrollador cede gratuitamente a la Municipalidad el área para parque, juegos infantiles o facilidades comunales, o todas según corresponda.
- e) **Calle pública cantonal:** Aquellas calles públicas bajo la administración de la Municipalidad.
- i) **Calle pública nacional:** Aquellas calles públicas bajo la administración del Ministerio de Obras.
- g) **Derecho de vía:** El ancho total de la carretera, calle, sendero o servidumbre; esto es, la distancia entre líneas de propiedad incluyendo calzada, zona verde y aceras; cuya dimensión está definida por asientos catastrales concordantes o en su defecto por la Ley General de Caminos.
- h) **Finca:** es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público.
- i) **Fraccionamiento:** La división de cualquier finca con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones a manos del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles. Frente de parcela: Es la línea de propiedad frontal del predio, colindante con la calle pública.
- j) **Habitable:** Todo local o recinto construido que reúna los requisitos de seguridad, higiene y comodidad adecuados para la permanencia de personas por un período de tiempo prolongado.
- k) **Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad en particular.
- l) **MINAE:** Ministerio de Ambiente y Energía.
- m) **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transporte.
- n) **Municipalidad:** Persona jurídica estatal con jurisdicción territorial sobre el cantón de Pococí.
- o) **Parcela:** Es la unidad catastral representada por una porción de terreno, que constituye una completa unidad física y que se encuentra delimitada por una línea que, sin interrupción, regresa a su punto de origen.
- p) **Plano de agrimensura:** Es el plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento.

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.

- q) **Plano catastrado:** Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional.
- r) **Predio:** Es la porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.
- s) **Urbanización:** Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles, construcción de obras de infraestructura y provisión de servicios, donde el urbanizador se ve obligado a ceder a la Municipalidad cierta porción de terreno para uso público.
- t) **Reunión de fincas:** es el proceso mediante el cual dos o más fincas se unifican en una sola.
- u) **Servidumbre:** es un derecho real en cosa ajena, es decir, constituye un poder real sobre un predio ajeno para usarse parcialmente en algún aspecto. El propietario del inmueble sirviente tiene un límite en el ejercicio de su derecho de propiedad.
- v) **Suelo:** Recurso natural, económico, escaso y no renovable, que constituye el soporte físico de la vida animal y vegetal, y de igual forma, de las edificaciones e infraestructuras necesarias para facilitar las distintas actividades humanas.
- w) **Vía de Acceso:** Es la vía terrestre o pluvial, de carácter público o privado, ubicada frente aun inmueble, que permite la entrada o salida del mismo.
- x) **Vía pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común que, por disposición de la autoridad administrativa, se destinare al libre tránsito de conformidad con la legislación vigente. Incluye aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público. También se menciona como camino público.
- y) **Vivienda:** Todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.
- z) **Visado Municipal:** es un visto bueno por parte de la Municipalidad, necesario para realizar un fraccionamiento de terreno; requisito que tiene como finalidad evitar un crecimiento desordenado del cantón y que es tendientes al resguardo de la seguridad, salud y bienestar de la comunidad.

CAPITULO II VISADO MUNICIPAL

En este capítulo se definen las condiciones administrativas y técnicas del visado municipal para la autorización requerida para permitir fraccionamientos de terrenos dentro del Cantón de Pococi.

Artículo 4. Objeto

Conforme a los artículos 33 y conexos de la Ley de Planificación Urbana, la Municipalidad de Pococi (a través del ingeniero topógrafo que el alcalde delegare tal función mediante el

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.

PAGINA N°8

ACTA N°39 Extraordinaria.

05-06-2020

acto administrativo dispuesto para ello) otorgará el visado municipal, con el objetivo de dar fe que el plano de agrimensura y el inmueble cumplen con la normativa vigente.

Artículo 5. Alcance y excepciones.

Alcance: De conformidad con el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N.º 34331 con fecha del 27 de setiembre del 2008 y los propósitos del presente reglamento, el visado municipal para efectos de regular el fraccionamiento se extenderá únicamente para lo contemplado en el artículo 79, incisos b) y c).

Excepciones: Por definición, se exceptúan del requerimiento del visado municipal para planos de agrimensura, los siguientes casos:

- a) Plano de agrimensura de finca completa.
 - b) Plano de agrimensura para rectificación de área.
 - c) Plano de agrimensura para información posesoria.
 - d) Plano de agrimensura de reunión de fincas completas.
 - e) Plano de agrimensura de finca filial.
 - f) Planos de agrimensura de área mayor a 5 hectáreas
 - g) Planos de agrimensura para solicitud o renovación de concesión en zona marítima terrestre, salvo los planos de agrimensura que abarquen áreas que se encuentren en administración municipal,
 - h) Planos de agrimensura en los que figure como propietario registral alguna entidad del Estado de forma directa (Gobierno Central) o de la Municipalidad de Pococí.
- Ninguna institución pública ni privada deberá requerir un visado municipal para planos de agrimensura en Pococí bajo las excepciones anteriores. Se exceptúa de lo anterior a los planos catastrados.

Artículo 6. Requisitos

Conforme a la ley de protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos (Ley 8220) artículos 8 y consiguientes, se autoriza al Departamento de Desarrollo y Control Urbano a realizar las gestiones pertinentes de simplificación y agilización del proceso "Visado de Planos", utilizando los medios informáticos y tecnológicos para mantener la mejor eficiencia y eficacia.

Conforme a lo anterior y al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y demás normativa conexas, se establecen como requisitos de admisibilidad generales para la solicitud del visado municipal para planos de agrimensura, lo siguiente:

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.



- a) Minuta de calificación del Catastro Nacional solicitando el visado municipal, por no estar indicada la vía pública en la cartografía oficial y/o por no cumplir con el ancho mínimo.
- b) Plano presentado ante la sub dirección catastral.
- c) Plano de agrimensura a visar, corregido según corresponda.
- d) Croquis acotado y a escala, donde se muestre como mínimo la conformación del resto de finca (s) involucrada (s), segregaciones y planos hijos a modificar.
- e) Archivo en formato "dxf" con el polígono de las presentaciones georreferenciado al sistema oficial de coordenadas nacionales.

La ausencia o invalidez por contradicción o incertidumbre de la información contenida dentro de algún documento, determina la solicitud de visado como inadmitido.

Artículo 7. Ancho del derecho de vía y ampliación vial: La municipalidad se reserva el derecho de verificar el ancho real del derecho de vía frente a las propuestas de fraccionamiento que el profesional indique en el plano, de manera tal que el profesional encargado del visado municipal podrá considerar como criterio de denegatoria cuando difiera de la realidad o bien de la información catastral antecedente concordante, dentro de los parámetros de precisión que la técnica establezca para ello.

Artículo 8. La Municipalidad deberá coordinar e implementar los canales de comunicación interinstitucionales con los demás entes públicos relacionados con la prestación de servicios, que sirvan para realizar consultas, solicitar documentos y cualquier otra gestión que se considere necesaria. En el caso de las certificaciones de disponibilidad de servicios indispensables, estas podrán ser solicitadas por la Municipalidad, para efectos eliminar requisitos de admisibilidad a los usuarios.

CAPITULO III FRACCIONAMIENTOS

En este capítulo se definen las condiciones técnicas y urbanísticas que se requieren para permitir fraccionamientos de terrenos en el cantón, así como los requisitos que se deben cumplir.

Artículo 9. Todo fraccionador de terrenos situados frente a vía pública, que segregue 10 (diez) o más lotes de un mismo folio real, deberá ceder gratuitamente para el uso público, el diez por ciento (10%) del total de área a fraccionar, para destinarlos a áreas verdes o facilidades comunales.

Artículo 10. La Municipalidad de Pococi establece que no se ha de exigir el porcentaje de área pública en los siguientes casos:

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.

- a) Fraccionamientos simples entendidos estos como aquellos fraccionamientos en los cuales resulten no más de diez (10) parcelas.
- b) Fraccionamientos en los cuales se demuestre que el área donada anteriormente a los nuevos fraccionamientos, aún permiten cumplir con el 10% correspondiente.
- c) En fraccionamientos de lotes de 5.000 metros cuadrados de área o más.

Artículo 11. Respecto al área pública a ceder se establece lo siguiente:

- a) Deberán estar ubicadas frente a calle pública.
- b) Estas áreas deberán tener un frente mínimo de 10 metros.
- c) Presentar una forma regular
- d) Su distancia respecto al lote más alejado no será mayor de 150 metros.
- e) Debe ser delimitada mediante postes de concreto de 1,50 metros de altura efectiva y cinco líneas de alambre liso galvanizado.
- f) Estar libre de escombros y vegetación abundante durante el proceso de entrega.
- g) No presentar invasiones.

Artículo 12. En caso de conformarse un nuevo fraccionamiento sobre una finca, con las características establecidas en el artículo 9 del presente Reglamento, se debe contemplar la construcción de aceras y cordón y caño a lo largo del mismo, según los lineamientos constructivos establecidos por el Departamento de Desarrollo y Control Urbano así como lo establecido en la Ley N°7600. Además, en caso de demostrar técnicamente la necesidad de construir un sistema de alcantarillado pluvial, debe ser realizado por parte del propietario.

Artículo 13. Es indispensable la disponibilidad de servicios básicos (agua potable y electricidad) para los nuevos fraccionamientos establecidos en el artículo 12 del presente Reglamento, previo al otorgamiento del visado municipal.

Artículo 14. Respecto a la descripción del área pública el fraccionador debe presentar un plano que detalle el uso conforme lo indique la Ley de Planificación Urbana.

Para formalizar la entrega de los terrenos destinados al uso público, inicialmente deberá contar con el visto bueno por parte del Departamento de Desarrollo y Control Urbano, previo a la elaboración del plano de agrimensura y la presentación a la Unidad de Topografía. La finca de la cual se desprende dicho terreno debe estar al día con los impuestos municipales.

Posteriormente, deberá presentarse el escrito formal de solicitud de traspaso al Concejo Municipal, acompañado del plano debidamente visado para que sea analizada la cesión y eventualmente se autorice al alcalde (sa) Municipal la firma de la escritura pública

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.

establecida ante Notario Público, cuyo costo y gestión deberá realizar el propietario o poseedor legítimo.

Serán considerados estos terrenos como incorporados al dominio público del Municipio, una vez tomado el Acuerdo Municipal de recibimiento que será el insumo para que en el futuro cuando se realice el Plan Regulador sean incorporados todos estos terrenos municipales como parte del mapa oficial.

Artículo 15. Para fraccionamientos simples en todo el Cantón, se autorizarán aquellas propuestas de fraccionamiento frente a calle pública existente si cumplen con las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Que el área mínima del lote cumpla con el mínimo de 150 metros cuadrados.
- b) Que el frente mínimo del lote cumpla con el mínimo de 6 metros lineales.
- c) Que frente a servidumbres de paso cumplan con los artículos 16 y 17 según sea el caso.
- d) Que frente a servidumbres agrícolas, pecuarias, forestales, cumplan con el artículo 18 de este reglamento.
- e) Que en fraccionamiento en callejón de acceso cumpla con las condiciones del artículo 20 de este reglamento.
- f) Que la relación de proporción de distancias de fondo entre frente cumpla con la relación fondo/frente < 7 ; donde la distancia del frente lo es al acceso inmediato (sea este una calle pública o una servidumbre de paso). Para la distancia del fondo se usará el largo mayor del rectángulo dentro del cual se circunscriba el polígono sujeto al análisis. En casos de planos con más de un frente podrán sumarse los frentes y mantener el fondo. Se exceptúa del cumplimiento del presente inciso la parcela ubicada al fondo de la servidumbre de paso

Artículo 16. Fraccionamiento frente a servidumbres de paso.

Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, la Municipalidad podrá admitir el fraccionamiento de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas:

- a) La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el terreno a fraccionar.
- b) Se aceptará la constitución de una única servidumbre de paso por finca.
- c) El mínimo de parcelas para vivienda unifamiliar a fraccionar que tengan como único acceso a servidumbre de paso será dos parcelas, con un ancho mínimo de servidumbre de paso de tres metros.
- d) En fraccionamientos de hasta seis parcelas para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de paso de 6 metros de ancho máximo.

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.



MUNICIPALIDAD DE POCOCI

Municipalidad de Pococi



Auditoría
Interna

0032

PAGINA N°12

ACTA N°39 Extraordinaria.

05-06-2020

- e) La longitud de una servidumbre de acceso a parcelas de vivienda unifamiliar no excederá de 60 metros.
- f) Toda servidumbre, en el entronque con vía pública, deberá cumplir con un dispositivo de giro que facilite la maniobrabilidad y visibilidad de los vehículos y personas que la utilicen (ochavo), utilizando un radio mínimo de 6,00 metros.
- g) Todas las parcelas resultantes de los fraccionamientos podrán tener seis metros de frente mínimo a la servidumbre de paso y no menos de 120 m² de área mínima.
- h) El área de la servidumbre no será computable para el cálculo del área mínima de la parcela y sobre ella no podrán hacerse construcciones.
- i) El fraccionamiento autorizado frente a servidumbre de paso, implica que la entrada a los lotes será considerada de uso común para los fundos dominantes, y en todo momento cualquier autoridad o funcionarios de entidades prestatarias de los servicios públicos de cualquier índole, así aquellos encargados del control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar, podrán utilizarla para sus respectivos fines.
- j) Ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darle mantenimiento a las servidumbres de paso, ni de prestar servicios en los lotes interiores.
- k) En todos los casos, la parcela de fondo podrá tener un frente a servidumbre de paso igual que el ancho de la servidumbre.

Artículo 17. Fraccionamiento frente a servidumbres de paso preexistentes.

A efectos de la aplicación del artículo 79 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, se entenderán

casos calificados, los siguientes:

- a) Sentencias Judiciales debidamente comprobadas
- b) Que la servidumbre de paso esté inscrita y descrita en el asiento registral del fundo sirviente.
- c) Que se compruebe por parte del interesado o el profesional responsable, que el fundo está enclavado (que no tenga acceso directo a camino público).
- d) Que se compruebe, por parte del interesado o el profesional responsable, que es imposible fraccionar con acceso adecuado una parcela por impedimentos físicos, pendiente mayor que 20% o afectación de la Ley Forestal, que limiten el frente efectivo o útil a la vía pública. Para este caso se deberá aportar el levantamiento topográfico firmado por un profesional en Topografía.
- e) Que se compruebe, por parte del interesado o el profesional responsable, que el fraccionamiento de parcelas con frente a calle pública incumple la relación frente-fondo de 1/7. Para este caso se deberá aportar un croquis acotado y a escala, firmado por un profesional en Topografía,
- f) Por alguna otra causa no incluida en este Reglamento, para su estudio, deberá aportar el interesado o el profesional responsable, croquis y/o levantamiento topográfico de detalles, así como estudio de antecedentes catastrales-registrales.

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.

Artículo 18. Fraccionamiento frente a servidumbres de agrícolas, pecuarias, forestales. Las parcelas resultantes del fraccionamiento deberán ser iguales o mayores que 5000 m², en estos casos los planos individuales deben indicar "uso exclusivamente agrícola", "uso exclusivamente pecuario", "uso exclusivamente forestal" o "uso exclusivamente ecológico" según corresponda. Las construcciones de vivienda, y demás instalaciones y estructuras para el desarrollo de estas actividades quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura. Las servidumbres reguladas en este artículo deben tener un ancho mínimo de 7 metros y deben estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionadas. Así mismo será indicadas con líneas discontinuas.

Artículo 19. Propuestas de fraccionamientos mixtos de servidumbre de paso y de servidumbre agrícola o similar. Para fincas en donde se pretendan segregar lotes de área menor o igual 5000 y lotes mayores a 5000 metros de manera mixta, podrá admitirse la coexistencia de ambos tipos de servidumbre siempre que no se sobrepongan unas a otras, más bien será necesario que cada un abarque el área que necesite según los requisitos mínimos de ancho de cada una de ellas.

Artículo 20. Propuestas de fraccionamiento con callejón de acceso.

En los casos en los que su segregación (o división) en lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros, admitiéndose dos lotes por finca inscrita. Esta franja que sirve de acceso al lote interior no excederá de treinta metros de longitud para tres metros de ancho y de cuarenta metros para cuatro metros de ancho. Esta área no será computable para el cálculo del área mínima del lote, ni podrá construirse en ella.

Artículo 21. Propuestas de fraccionamiento en comunidades sin acueducto.

En zonas o comunidades donde no exista acueducto y se contemple la posibilidad de fraccionar mediante la constitución de un pozo artesanal para la extracción de agua potable, se deben tomar en cuenta las regulaciones establecidas en la Ley de Aguas N° 276 y sus reformas, para establecer las dimensiones de las respectivas parcelas.

Artículo 22. En cumplimiento de la Ley N°8220, de Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos, artículos 8, 9 y siguientes, así como de la Directriz N° 038-PLAN y Directriz N° 061-MP-MIV-AH-S-MINAE-MAG, para todos los casos, la Municipalidad eximirá de los requisitos de admisibilidad de la solicitud de visado, la certificación de disponibilidad de servicios indispensables, pero las mismas serán parte del análisis de aprobación del visado solicitado, por lo que deberá consultarlas por su cuenta. Esto no imposibilita que los usuarios puedan aportarlas.

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ

Municipalidad de Pococí



Auditoría
Interna

0034

PAGINA N°14

ACTA N°39 Extraordinaria.

05-06-2020

Considerando que la Municipalidad de Pococí ha otorgado visados únicamente para efectos catastrales de planos de agrimensura, así como el visado municipal para planos catastrados, siendo lo correcto el otorgamiento de un único visado, promoviendo la correcta aplicación de un único visado como lo establece la Ley de Planificación Urbana, se señala que en los casos específicos en los que el ente encargado de la administración del servicio consultado indique la no disponibilidad del mismo, la Municipalidad podrá incorporar en el visado la siguiente leyenda:

"El visado de este plano no es un visto bueno para construir, así mismo no obliga al ente encargado del acueducto correspondiente a otorgar el servicio respectivo. La Municipalidad no se hace responsable por la comercialización del inmueble para efectos constructivos en perjuicio de segundas y terceras personas."

Nota de Secretaría: Participan de la palabra:

Reg. Randall Torres
Reg. Luis Ángel Méndez
Reg. Reinaldo Benavides
Ing. Topógrafo Ronald Bogantes Cabrera

Reg. Ovidio Vives C.
Solicita que en otra ocasión soliciten con 8 días de anticipación, máxime tratándose de algo tan importante.

Reg. Supl. Rosbill Arguello Badilla
(solicita que conste en actas) lo importante es que venimos aquí a trabajar para beneficiar a los ciudadanos del cantón, y nosotros como políticos a aprobar lo que los profesionales nos recomiendan y se gastan su tiempo valioso para que sea algo real.

Reg. Johnnathan García Ch.
Reg. Alfredo Calderón
Reg. Supl. Jairo Ojeda A.
Reg. Yaslyn Morales G.

Reg. Supl. Marilú Ballesteró
Solicita que en lo sucesivo informen antes pues ya otros regidores sí tenían conocimiento del reglamento.

Reg. Reinaldo Benavides. Solicita que les envíen la información antes. Y que él lo va a votar por la explicación que le acaban de dar los topógrafos.

"Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón".



MUNICIPALIDAD DE POCOCÍ

Municipalidad de Pococí



Auditoría
Interna

0035

05-06-2020

PAGINA N°15

ACTA N°39 Extraordinaria.

Reg. Alfredo Calderón.

Reg. Ovidio Vives C.

Ing. Henry Madrigal C.

Sr. Pdte Juan Luis Gómez Gómez somete a votación el reglamento y quiero que lo hagamos bajo el criterio de las siguientes personas:

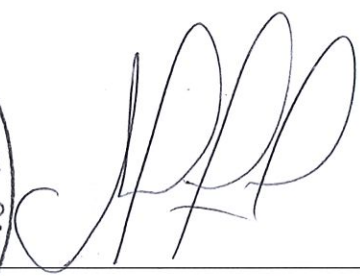
Bajo el criterio de David Quirós de Topografía, de don Esteban Solís de Topografía, de Henry Madrigal Calvo de control Urbano y del Lic. Carlos Hernández Hernández del departamento de Jurídicos de esta Municipalidad.

Por Unanimidad, SE ACUERDA: Se Aprueba el Reglamento para el Control de Fraccionamiento de la Municipalidad de Pococí. Publíquese en el diario Oficial La Gaceta. Se Dispensa del Trámite de Comisión Acuerdo Definitivamente Aprobado

AL SER LAS QUINCE HORAS CON CUARENTA Y SIETE MINUTOS SE LEVANTA LA
SESIÓN


F-JUAN LUIS GOMEZ GOMEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL




F-MAGALY VENEGAS VARGAS
SECRETARIA MUNICIPAL

C/c: SRS. REGIDORES, OTROS, ARCH.

“Siempre apoyando el Desarrollo del Cantón”.