MUNICIPALIDAD
CARTAGO

Cartago, 15 de noviembre 2024

N°08-026-2024

DICTAMEN CPOP-50-2024

Señores
Concejo Municipal
Presente

Estimados señores:

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 5 del Acta N° 08-2024, sesión ordinaria del 13 de noviembre del 2024. ----------

ARTÍCULO 5. – SOBRE ACUERDO N°08-026-2024. OFICIO AL-OF-537-2024 Y GG-890-2024 QUE SE REFIEREN A RESPUESTA A LO SOLICITADO EN EL DICTAMEN CPOP-33-2024. SOLICITUD DE CAMBIO DE NATURALEZA PARA UNA PROPIEDAD EN EL DISTRITO OCCIDENTE. ----------

Se conocen los oficios AL-OF-537-2024 de fecha 13 de noviembre suscrito por el licenciado Wilberth Quesada Garita, director jurídico a.i. y GG-890-2024 de fecha 09 de octubre 2024, suscrito por la MBA María del Rocío Céspedes Brenes, gerente general de JASEC y que se refieren a *Respuesta a lo solicitado en el dictamen CPOP-33-2024. Solicitud de cambio de naturaleza para una propiedad en el Distrito Occidente*. – Vistos los documentos la propuesta de la presidencia es: recomendar al Concejo Municipal acoger el oficio AL-OF-537-2024 y rechazar la solicitud ya que el cambio propuesto implica dejar sin acceso a vía pública fundos privados y jurídicamente es inviable. Acoger el oficio GG-890-2024 y recomendar al Concejo de Distrito Occidente proceder con lo acordado por los vecinos en dicho oficio. – El presidente somete a discusión la propuesta.

– El regidor Zúñiga Orozco indica: sí, este es un tema que hemos venido arrastrando desde hace algún tiempo y me complace mucho que lo podamos concretar el día de hoy por el bien de los vecinos de Occidente. Bueno, desde la propuesta inicial a la de hoy creo que se ha ido moldeando una mejor propuesta de lo que se había indicado. En mi opinión, sería importante hablar con los vecinos y con la síndica de Occidente para llegar a un entendimiento y que pudieran hacer posiblemente un jardín o un área verde que pudiera beneficiar a todos los vecinos, quizás algún jardín contemplativo o espacio para llevar mascotas o algún tipo de espacio recreativo, de tal forma que no vayamos a violentar el derecho de paso y podamos cumplir con la normativa vigente. De mi parte es eso, gracias. – El regidor Cano Días señala: señor presidente, para solicitar un receso de hasta por 3 minutos. – El presidente Alvarado Méndez decreta un receso de hasta por 3 minutos. – Se entra en receso de hasta por 3 minutos. – El presidente Alvarado Méndez reanuda la sesión e indica: suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza dando como resultado **5 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Quesada Cerdas, Zúñiga Orozco, Cano Díaz y Machado Barquero.** Por lo tanto, esta comisión acuerda

1. Recomendar al Concejo Municipal acoger el oficio AL-OF-537-2024 y rechazar la solicitud ya que el cambio propuesto implica dejar sin acceso a vía pública fundos privados y jurídicamente es inviable.

2. Recomendar al Concejo Municipal acoger el oficio GG-890-2024 y recomendar al Concejo de Distrito de Occidente proceder con lo acordado por los vecinos en dicho oficio.

3. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Marcela Quesada Cerdas
Regidora

Andrés Zúñiga Orozco
Regidor

Armando Cano Días
Regidor

Cartago, 13 de noviembre de 2024. AL-OF-537-2024

Señores:
Comisión Permanente de Obras Públicas y Urbanismo.

Asunto: Dictamen CPOP-33-2024. Art. 7, Acta 05-2024, sesión de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de agosto del 2024. Oficio OMPU-OF-049-2024 de fecha 9 de agosto del 2024 relativo a solicitud de cambio de naturaleza para una propiedad en el Distrito de Occidente, referencia N°42-019-2024, escrito de alegados vecinos de la Ciudadela Murillo por el que manifestarían apoyo a la iniciativa de desafectación de la calle pública y oficio GG-890-2024 de la JASEC emitido en virtud de dicho acuerdo.

Estimados señores:

Esta cámara decidió en su acuerdo bajo examen:

Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. Trasladar el oficio OMPU-OF-049-2024 a la Dirección Legal y a la JASEC para su estudio e informe.

2. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.

En cuanto al oficio del Director de la Oficina de Planificación Urbana, sea, el oficio OMPU-OF-049-2024 de fecha 9 de agosto del 2024, si bien afirma ese estimado funcionario que su oficio no es incompatible con el homónimo AL-OF-251-2024/DU-OF-413-2024/UTGV-OF-233-2024 de la autoría del Director de Urbanismo, Director de la Unidad Técnica de Gestión Vial y del suscrito, ya conocido en autos, es lo cierto que sí porque en nuestro oficio se deja en claro que existe un valladar técnico jurídico que imposibilita lo pretendido según el acuerdo del Concejo Municipal, artículo N° 30 del Acta N° 295-2023 por el que se conoce moción de fecha 21 de noviembre del 2023, firmada y presentada por el regidor Brenes Figueroa y la sindica Rivera Taborda, y que dice: "...Nosotros: Marcos Brenes Figueroa en calidad de Regidor Propietario y Elvira Rivera Taborda en calidad de Síndica Propietaria del Distrito Occidente presentamos en este acto la siguiente moción: CAMBIO DE NATURALEZ. CONCIDERANDO: 1-Resulta qué en el Distrito Occidente, caserío Ciudadela Murillo existe UN TERRENO CUYA NATURALEZA ES CALLE PÚBLICA que colinda al Norte: con calle pública 4,89mts. Sur: calle pública 5.34mts. Este: Plantel de la Junta Administrativa de Servicios Eléctricos de Cartago (J.A.S.E.C.) con 36.65mts y Oeste caserío con 36.14mts.. Con un área de 181metros cuadrados. 2-Terreno que hoy día se encuentra en total abandono y utilizado por indigentes y drogadictos poniendo en riesgo la seguridad de los vecinos. 3-Las medidas del ancho para ser calle publica hoy día es de 7,50mts. como podrán ver las medidas

según plano hoy día no es apta para ser una calle pública ni para el tránsito vehicular. PETITORIA. Les solicitamos vehemente interponer sus buenos oficios para realizar la desafectación del uso público poder cambiar la NATURALEZA de calle pública a zona recreativa o parque infantil público y así promover actividades en beneficio de los niños y jóvenes. Tomando en cuenta la petición valorar enviar a la administración para que realice los trámites pertinentes. Ya que los vecinos están deseosos de estos cambios. Nos despedimos de Uds. sin antes indicarles que dicha comunidad quedaría eternamente agradecida..."

Propiamente, se dijo en el citado dictamen que suscribí:

"...Desde el punto de vista de la Dirección de Urbanismo, el día 22 de mayo de 2024 se realiza inspección de campo en presencia de la señora Síndica Elvira Rivera Taborda y el Síndico suplente señor Gerardo Cedeño Mora, para determinar la ubicación de la calle en La Ciudadela Murillo, en el Distrito Occidental.

En virtud de esa diligencia, se determina que existen las fincas debidamente inscrita en el partido de Cartago número 105605 cuyos propietarios registrales son: María Evelia Ramona Ramirez Alvarado cédula número 9000030174 dueña del derecho 001 y Marvin Mauricio Barboza Hernández cédula 303770671 dueño del derecho 002 materializada por el plano de catastro número C-860780-2003, en donde el asiento catastral indica que colinda al oeste con calle pública, en cuanto a la finca número 108279, siendo los propietarios registrales Luis Miguel Trejos Camacho cédula número 301840932 propietario del derecho 001 y Elizabeth Sandoval Bermúdez cédula número 103990839, dueña del derecho 002 materializada por el plano de catastro número C-510985-1983, en donde el asiento catastral indica que colinda al oeste con calle, así también con la finca número 105465, siendo los propietarios el señor Luis Miguel Trejos Camacho cédula 301840932 del derecho 001 y Sonia Muñoz Navarro cédula número 1036600701, propietaria del derecho 002 materializada por el plano C-510724-1983, en donde el asiento catastral indica que colinda al oeste con calle, finalmente existe la finca número 253475 propiedad de la Junta Administrativa del Servicio Eléctrico Municipal de Cartago, en donde el asiento catastral número C-1086243-2006 indica colindante al este entre los vértices 36 al 43 que es calle pública.

Complementariamente a ello, la Unidad Técnica de Gestión Vial manifiesta: como se puede ver en los mapas viales correspondientes a la red vial cantonal, esta ruta es una vía pública debidamente identificada dentro de las bases de datos correspondientes a dicha red vial.



Lo anterior sin perjuicio del hecho de que no cuenta con código de camino y por lo tanto, no está inscrita en la Dirección de Planificación Sectorial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes quien es el ente regulador en cuanto al registro de las vías cantonales. Asimismo, esa calle no cuenta con tránsitabilidad para

vehículos automotores propiamente debido a que es sumamente angosta y no tiene condiciones geométricas apropiadas para promover dicha condición. Es decir, no cuenta con una calzada propiamente dicha. Dada esa condición, en este momento esta ruta mantiene condiciones exclusivas de paso de peatones.

Se aclara que ambas cuestiones recién apuntadas no afectan su naturaleza jurídica de calle pública.

Ahora bien, desde el punto de jurídico, cambiar el destino de una vía pública requiere de una ley expresa conforme lo ha sostenido la Procuraduría General de la República en dictámenes como el C-039-2016:

II.- Cambio de destino en vías públicas requiere de ley

El cambio de uso o destino de los bienes públicos requiere el mismo procedimiento utilizado para su afectación inicial (Ley 4240, artículo 45; Ley 7494, tículo 69). Esa afectación sobre las vías públicas proviene directamente de la ley (Ley de Construcciones, artículos 4, 5, 8, 37; Ley General de Caminos iblicos, numeral 2), y sólo es admisible ese cambio por disposición de igual rango, debiendo comprobarse además la necesidad de un interés público prevalente ue justifique la medida, según criterios de oportunidad, conveniencia, razonabilidad y proporcionalidad ([1]). Al respecto en el dictamen C-210-2002 se mentó:

"...En doctrina se admite que la mutación demanial externa a que dan lugar las relaciones intersubjetivas entre entidades administrativas, no entran en pugna con la regla de inalienabilidad, que sólo sustrae aquellos bienes del tráfico jurídico privado, pero no excluye las transmisiones en la esfera del Derecho Público, cuando hay un interés jurídico prevalente o más intenso a tutelar, tengan respaldo en una norma legal de rango suficiente y se garantice la inseparabilidad del régimen de domino público.

Se altera el destino que originó la primitiva afectación, pero el bien conserva el carácter demanial que antes tenía, el carácter servicial a una función pública.

(...) Aunque la mutación demanial y la desafectación son nociones diferentes, presuponen un cambio del destino inicial del bien y, por ahí, participan de similitud interpretativa. Al decir de la Sala Constitucional cuando los bienes demaniales tienen ese carácter a causa de una afectación legal, "solamente por ley se puede privar o modificar el régimen especial que los regula" (resolución N° 2000-10466).

Para la Sala Constitucional, si la afectación a uso público es de tipo legal, "invalida los actos administrativos de enajenación o aplicación a otros usos" (voto 3789-92)." En similar sentido, ver dictámenes C-259-95 y C-282-2010.

Empero, y con vista de lo indicado por la Dirección de Urbanismo, no resulta procedente cambiar el destino de calle de esa vía a parque porque, de hacerse, se dejaría sin acceso a vía púbica los fundos que menciona ese despacho, lo que contravendría los numerales 36.a) y 58 de la Ley de Planificación Urbana, 395 del Código Civil,34 c) y f) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Con base en lo anterior, no se recomienda desafectar la calle ubicada en el "*...Distrito Occidente, caserío Ciudadela Murillo existe UN TERRENO CUYA NATURALEZA ES CALLE PÚBLICA que colinda al Norte: con calle pública 4.89mts, Sur: calle pública 5.34mts, Este: Plantel de la Junta Administrativa de Servicios Eléctricos de Cartago (J.A.S.E.C.) con 36.65mts y Oeste caserío con 36.14mts., Con un área de 181metros cuadrados ...*"

Se adjunta los planos de catastro y las fichas de información registral, eh imagen de la calle objeto de estudio..."

Entonces, el *quid* del asunto es que lo pretendido no es viable "...porque, de hacerse, se dejaría sin acceso a vía púbica los fundos que menciona ese despacho, lo que contravendría los numerales 36.a) y 58 de la Ley de Planificación Urbana, 395 del Código Civil,34 c) y f) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional..." y ello no puede enervarse con la solución que propone don Óscar, sea:

"...lo más adecuado es que el Departamento de Parques y Ornato Municipal y la Unidad Ambiental realicen una propuesta de cómo utilizar la franja para fines comunales, donde los vecinos puedan apropiarse de la misma a partir de huertas urbanas, jardines y ferias orgánicas, pues definitivamente convertirla en un parque con el único fin de poder cerrarla y confinarla para imposibilitar la visita de gente indeseable no es una solución viable para la administración municipal. En este caso desde la perspectiva de la planificación y el desarrollo urbano integral que promueve la administración municipal, estos espacios públicos pueden y deben ser dinamizados a partir de usos y actividades comunales que nos ayuden a generar valor público y una regeneración urbana a partir de componentes verdes y productivos, por lo que los vecinos deben acercarse y participar de los programas de la Oficina Ambiental y de Recurso Hídrico para atender su situación de barrio a partir de las actividades sustantivas del departamento como: embellecimiento de espacios verdes municipales, implementación del programa de reforestación y arboricultura y/o donación de árboles. De la misma manera se debe acudir a la JASEC para valorar la posibilidad de instalar iluminación en su colindancia y de ser posible una cámara de vigilancia que ayude a la seguridad del barrio..."

Lo anterior porque, igualmente que la propuesta que conoció el Concejo, desnaturalizaría el carácter de vía peatonal que tiene esa calle.

Y es que a igual conclusión debe arribarse respecto del escrito atribuido a vecinos el que, además, siquiera demuestra o adjunta prueba en el sentido de que no se esté afectando el acceso de predios a una calle pública de proceder lo solicitado ante el Concejo o con la propuesta de don Óscar, porque el apoyo vecinal no puede ir en contra de normas de orden público como las que cita el dictamen AL-OF-251-2024/DU-OF-413-2024/UTGV-OF-233-2024.

Por último, en cuanto al oficio de JASEC, en nada enerva lo dicho porque sencillamente se refiere a cómo procedería esa empresa municipal en caso de que se accediera a la propuesta de cambio de naturaleza de esa vía pública.

En definitiva, si, como lo sostuvo en el plano técnico Urbanismo y la UTGV mediante sus encargados, el cambio propuesto implica dejar sin acceso a una vía pública fundos privados, jurídicamente la propuesta es inviable y no me queda más que reiterar el oficio AL-OF-251-2024/DU-OF-413-2024/UTGV-OF-233-2024.

WILBER QUESADA GARITA (FIRMA)
Firmado digitalmente por WILBER QUESADA GARITA (FIRMA)
Fecha: 2024.11.13 10:50:56 -06'00'

Msc. Wilberth Quesada Garita.
Director Jurídico.

Cartago, 9 de octubre del 2024

GG-890-2024

Señores
Marvin Alvarado Méndez, Presidente
Mónica Machado Barquero, Regidora
Marcela Quesada Cerdas, Regidora
Andrés Zúñiga Orozco, Regidor
Armando Canno Díaz, Regidor
Comisión Permanente de Obra Pública
Municipalidad de Cartago
Presente

Ref: CPOP-33-2024

Estimados señores:

En atención al oficio en referencia, adjunto oficio **OPER-DIST-124-2024** suscrito por el Ing. Mario Jiménez Brenes, Jefe Área Distribución.

En el informe se indica las gestiones realizadas en la visita técnica, concluyendo que; *"... Según lo conversado con la comunidad se acordó que en medio del tramo como se puede ver en la primera fotografía, es viable instalar una luminaria, en donde los vecinos se comprometen a instalar un perlin de 4x4 o un tubo redondo de 3x3 con una altura de 3 metros, sobre la viga corona de la tapia de JASEC, para así poder instalar por parte de JASEC la luminaria indicada y lograr una mejor iluminación en el sector.*

Lo anterior, se realizará en el momento que la comunidad comunique a JASEC, la instalación del perlin o tubo…"

(…)

Finalmente es importante señalar que, en la visita técnica los contactos de JASEC fueron dados al Sr. José Ramírez, quien señaló que comunicaría sobre la instalación correspondiente, por lo que JASEC a la fecha, se encuentra a la espera de la comunicación para proceder según lo que técnica y operativamente concierne.

Atentamente,

MARIA DEL ROCIO CESPEDES BRENES (FIRMA)

Firmado digitalmente por MARIA DEL ROCIO CESPEDES BRENES (FIRMA)
Fecha: 2024.10.09 11:57:55 -06'00'

MBA. Ma. Del Rocío Céspedes Brenes
GERENTE GENERAL

MRCB/jac
C. Consecutivo.

MUNICIPALIDAD
CARTAGO

Cartago, 22 de agosto del 2024

N°42-019-2024

DICTAMEN CPOP-33-2024

Licenciado
Wilberth Quesada Garita
Director Juridico a.i.

Licenciada
Rocío Céspedes Brenes
Gerente
JASEC

Estimados señores:

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el articulo 7 del Acta N° 05-2024. sesión ordinaria del 14 de agosto del 2024. ----------

ARTÍCULO 7. – OFICIO OMPU-OF-049-2024 DE FECHA 09 DE AGOSTO SUSCRITO POR EL ARQUITECTO OSCAR LÓPEZ VALVERDE, ENCARGADO DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN URBANA Y QUE SE REFIERE A SOLICITUD DE CAMBIO DE NATURALEZA PARA UNA PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE OCCIDENTE. ----------

Se conoce el ofidio OMPU-OF-049-2024 de fecha 09 de agosto 2024 suscrito por el arquitecto Oscar Lopez Valverde y que se refiere a *Solicitud de cambio de naturaleza para una propiedad en el distrito de Occidente*. – Visto el documento, la propuesta de la presidencia es trasladar el oficio OMPU-OF-049-2024 a la Dirección Legal y a la JASEC para su estudio e informe. - El presidente somete a discusión la propuesta. ***Discusión que consta en el acta.*** Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza quedando **5 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Machado Barquero, Quesada Cerdas, Zúñiga Orozco y Canno Díaz.**

Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. Trasladar el oficio OMPU-OF-049-2024 a la Dirección Legal y a la JASEC para su estudio e informe.

2. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Marcela Quesada Cerdas
Regidora

Andrés Zúñiga Orozco
Regidor

Armando Canno Díaz
Regidor

Cartago, 09 de agosto del 2024

OMPU-OF-049-2024
001 de 002 págs.

Señor:
Lic. Mario Redondo Poveda
Alcalde

Asunto: Artículo N° 30 del Acta N° 295-2023 por el que se conoce moción de fecha 21 de noviembre del 2023. MOCIÓN SOBRE SOLICITUD DE CAMBIO DE NATURALEZA PARA UNA PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE OCCIDENTE. *"desafectación del uso público poder cambiar la NATURALEZA de calle pública a zona recreativa o parque infantil público y así promover actividades en beneficio de los niños y jóvenes*

Estimado señor:

En atención a la solicitud de los vecinos de la ciudadela Murillo interpuesta en su momento por el regidor Brenes Figueroa y la sindica Rivera Taborda y que en la última sesión de la Comisión de Obras y Urbanismo se me solicita criterio complementario a lo informado por la Direccion de Urbanismo Municipal y la Unidad Técnica de Gestion Vial, el cual se emite exclusivamente desde la perspectiva legal, paso a manifestar lo siguiente:

Se entiende que la motivación de los vecinos de la ciudadela murillo, Distrito de Occidente para cambiar la naturaleza de ***calle publica*** a una franja angosta de terreno que actualmente está siendo utilizada por personas ajenas al vecindario para actividades contrarias a las buenas costumbres, lo cual perturba la tranquilidad y seguridad de un barrio netamente residencial, para de esta manera convertirla en una zona recreativa o parque infantil de dominio público, si bien es una posibilidad, no es necesario para utilizar dicha franja como una zona peatonal debidamente arborizada y acondicionada para promover un uso comunal adecuado que rechace y desplace a las personas indeseables que actualmente la visitan y la ocupan, por lo que dadas las condiciones del sitio, a mi criterio el enfoque de cómo llevar a cabo esa transformación no necesariamente debe hacerse por la vía legal, sino más bien por el uso que los vecinos y la misma administración municipal pueda darle a dicho espacio público.

En este sentido es de crucial importancia entender que si bien el cambio de naturaleza de ***calle publica a zona recreativa*** registralmente hablando es una posibilidad, en este caso particular es muy complicado porque no solo se requiere el beneplácito de todos los vecinos colindantes con dicha franja para renunciar a un posible acceso por la misma, sino que una vez resuelto por la Asamblea Legislativa, pues no es de resorte municipal, además se requiere el cambio de todos los catastros de las fincas colindantes del sitio, lo cual no deja de ser oneroso para los distintos propietarios, además de que se desconoce la posición de la JASEC al respecto.

Así las cosas, desde nuestra perspectiva, tal y como lo indica la UTGV y la Dirección de Urbanismo, bajo la asesoría del área Legal, al ser esta una franja angosta menor al ancho vial mínimo para el uso vehicular, que actualmente se utiliza exclusivamente como ruta peatonal, lo más adecuado es que el Departamento de Parques y Ornato Municipal y la Unidad Ambiental realicen una propuesta de cómo utilizar la franja para fines comunales, donde los vecinos puedan apropiarse de la misma a partir de huertas urbanas, jardines y ferias orgánicas, pues definitivamente convertirla en un parque con el único fin de poder cerrarla y confinarla para imposibilitar la visita de gente indeseable no es una solución viable para la administración municipal.

En este caso desde la perspectiva de la planificación y el desarrollo urbano integral que promueve la administración municipal, estos espacios públicos pueden y deben ser dinamizados a partir de usos y actividades comunales que nos ayuden a generar valor público y una regeneración urbana a partir de componentes verdes y productivos, por lo que los vecinos deben acercarse y participar de los programas de la Oficina Ambiental y de Recurso Hídrico para atender su situación de barrio a partir de las actividades sustantivas del departamento como: embellecimiento de espacios verdes municipales, implementación del programa de reforestación y arboricultura y/o donación de árboles. De la misma manera se debe acudir a la JASEC para valorar la posibilidad de instalar iluminación en su colindancia y de ser posible una cámara de vigilancia que ayude a la seguridad del barrio.

Lo anterior en ningún caso contradice el informe AL-OF-251-2024/DU-OF-413-2024/UTGV-OF-233-2024, más bien busca en base a este una solución a la problemática de fondo planteada por dicha comunidad.

Sin otro particular se suscribe,

Atentamente,

OSCAR ALBERTO LOPEZ VALVERDE (FIRMA)

Firmado digitalmente por OSCAR ALBERTO LOPEZ VALVERDE (FIRMA)
Fecha: 2024.08.08 12:23:22 -06'00'

Arq. Oscar Lopez Valverde
Encargado Oficina de Planificación Urbana

OLV-WQG/olv-wqg. -
Anexo. No aplica

C. Lic. Alejando Montero Víquez, Dirección Tributaria
C. Arq. Juan Carlos Guzman Víquez. Dirección de Urbanismo
C. Ing. Ronny Rojas Fallas. Unidad Técnica de Gestion Vial
C. Msc. Wilberth Quesada Garita. Jefe ai Área Jurídica