MUNICIPALIDAD
CARTAGO

OCT 25 '24 8:14
SECRETARIA GENERAL

Cartago, 24 de octubre 2024

N°34-014-2024/N°39-014-2024

DICTAMEN CPOP-42-2024

Señores
Concejo Municipal
Presente

Estimados señores:

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 2 del Acta N° 07-2024, sesión ordinaria del 23 de octubre del 2024. ----------

ARTÍCULO 2. - SOBRE OFICIO DU-OF-842-2024/AL-OF-453-2024/UTG-OF-482-2024 RESPUESTA A LO CONSULTADO CON EL DICTAMEN CPOP-29-2024. SOLICITUD DE AUDIENCIA DE LOS SEÑORES MARÍA SELVA GARCÍA PACHECO Y JOSÉ ARTURO RAMÍREZ ABARCA SOBRE LA COMPRAVENTA DE UNA PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE DULCE NOMBRE EN CÓNCAVAS. -

Se conoce el oficio DU-OF-842-2024/AL-OF-453-2024/UTG-OF-482-2024 de fecha 25 de setiembre 2024, suscrito por el MSc. Wilberth Quesada Garita, director jurídico a.i., el ingeniero Ronny Rojas Fallas, director UTGV y el arquitecto Juan Carlos Guzmán Víquez, director de Urbanismos y que se refiere a *Respuesta a lo consultado con el dictamen CPOP-29-2024. Solicitud de audiencia de los señores María Selva García Pacheco y José Arturo Ramírez Abarca sobre la compraventa de una propiedad en el distrito de Dulce Nombre en Cóncavas.* – Visto el documento, la propuesta de la presidencia es recomendar al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-842-2024/AL-OF-453-2024/UTG-OF-482-2024 y plantear ante la Administración el iniciar el trámite expropiatorio de rigor en los términos de la Ley 7495 Ley de Expropiaciones y que lo notifique a los interesados a los correos

mariaselvagarciap@gmail.com y jarturo@integracom.com. El presidente somete a discusión la propuesta. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza dando como resultado **4 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Machado Barquero, Quesada Cerdas y Zúñiga Orozco**. Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. Recomendar al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-842-2024/AL-OF-453-2024/UTG-OF-482-2024 y plantear ante la Administración el iniciar el trámite expropiatorio de rigor en los términos de la Ley 7495 Ley de Expropiaciones y que lo notifique a los interesados a los correos mariaselvagarciap@gmail.com y jarturo@integracom.com.

2. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Marcela Quesada Cerdas
Regidora

Andrés Zúñiga Orozco
Regidor

DU-OF-842-2024/AL-OF-453-2024/UTGV-OF-482-2024

Cartago, de septiembre de 2024

Licenciado:
Mario Redondo Poveda
Alcalde Municipalidad de Cartago

Asunto: Atención AM-TCI-1377-2024 DICTAMEN CPOP-26-2024, N°34-014-2024/N°39-014-2024.

Estimado señor:

Para los fines consiguientes por el que se remiten los artículos 3 y 4 del Acta N° 04-2024, sesión ordinaria del 24 de julio de 2024, referente a:

ARTÍCULOS 3 Y 4. - SOLICITUD DE AUDIENCIA. ----------
Se conocen en conjunto las *solicitudes de audiencia ante el Concejo Municipal presentadas por la señora María Selva García Pacheco y el señor José Arturo Ramírez Abarca que se refieren a la venta y compra de una propiedad en el distrito de Dulce Nombre, específicamente en el barrio de las Cóncavas, lote C-1192111-2007.* – Vistos ambos documentos la propuesta de la presidencia es otorgar audiencia a la señora María Selva García Pacheco y al señor José Arturo Ramírez Abarca para la próxima sesión ordinaria que se celebrará el 14 de agosto 2024. Convocar a los técnicos del Área Legal, Urbanismo, Planificación Urbana y la Unidad Técnica de Gestión Vial que nos acompañen ese día. El presidente somete a discusión la propuesta, misma que consta en el acta. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza quedando **5 votos afirmativos de los regidores Zúñiga Orozco, Machado Barquero, Quesada Cerdas, Alvarado Méndez y Canno Díaz.** Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. Otorgar audiencia a la señora María Selva García Pacheco y al señor José Arturo Ramírez Abarca para la próxima sesión ordinaria que se celebrará el 14 de agosto 2024 a las 4:00 en el salón de sesiones de esta Municipalidad.
2. Convocar a los técnicos del Área Legal, Urbanismo, Planificación Urbana y la Unidad Técnica de Gestión Vial que nos acompañen ese día.
3. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.

Al respecto la Dirección de Urbanismo informa:

Mediante escrito de fecha 25 de junio de 2024 dirigido al Concejo Municipal, suscrito por la señora Maria Selva Garcia Pacheco, cédula de identidad 901080216 argumenta: *"...Al llevar el plano para alineamiento descubro que la línea se come prácticamente el 50% de mi terreno, justificándose la Municipalidad con que por ahí iba a pasar una Carretera Proyecto Coris-Paraíso que a esta fecha no ha sido realizado. Igualmente logró vender la mitad el lote C-1192111-2007 que quedó de 336.32m² y el resto de mi propiedad queda como calle. Vendo un lote esquinero con frente de calle por ambos lados, por este proyecto vial que suprime mi propiedad."*

En cuanto al alegado plano de catastro C-1192111-2007 generó el folio real de la Provincia de Cartago 213121, inscrita a nombre de JOSE ARTURO RAMIREZ

ABARCA y sobre el referido inmueble el único gravamen o afectación son dos hipotecas.

En cuanto al alegado proyecto vial este data desde 1974 de lo cual la petente no puede alegar desconocimiento.

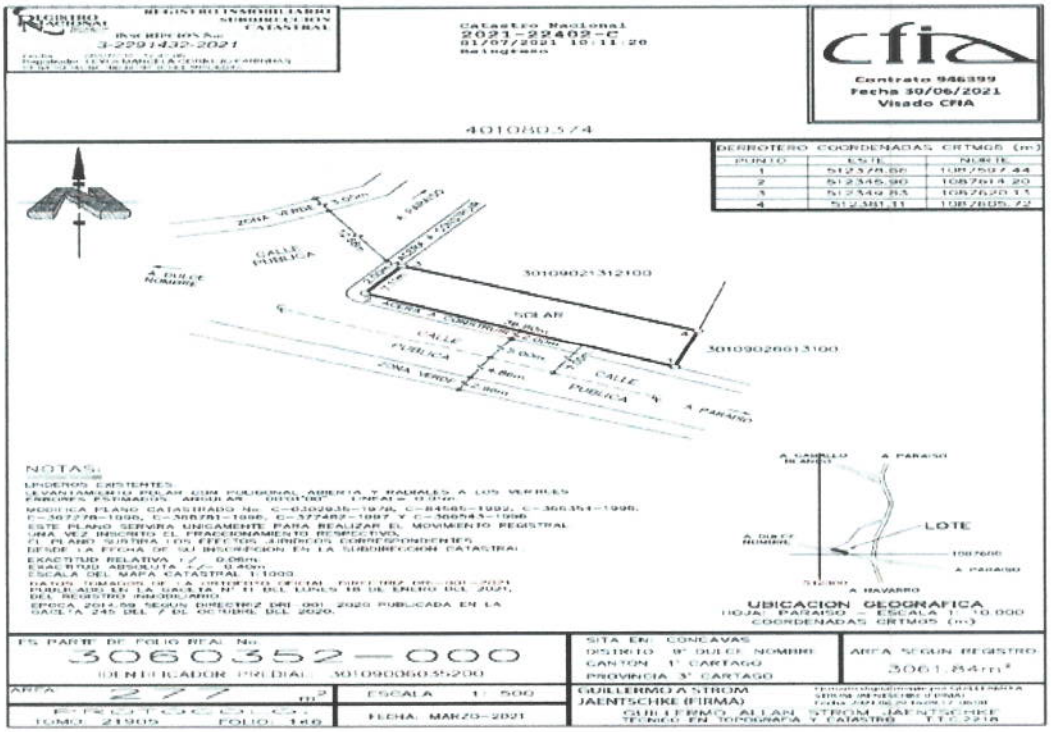
La petente argumenta que *"...En el año 2009 solicito que me indemnicen por mi terreno y la respuesta del Concejo fue que La Contraloría General de la República no lo autorizaba hasta que la Municipalidad presentará un plan integral de los proyectos viales, contenidos en el Plan Parcial Vial de Cartago ya que no tenia permito "comprar mas propiedades."*

Sobre ese tópico La Contraloría General de la República en el oficio DCA-3445 de fecha 19 de setiembre 2019, suscrito por Elard Gonzalo Ortega Pérez, Gerente Asociado y Adriana Pacheco Vargas, Fiscalizadora exponen para un caso similar, aparte de ***I. Criterio de la División*** *"Artículo 71. Procedimiento aplicable y límites. Para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuestas en leyes especiales. Podrá adquirir por compra directa, previa autorización de la Contraloría General de la República, el inmueble que, por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta. Nunca podrá adquirirse un bien inmueble por un monto superior al fijado, en el avalúo, por el órgano administrativo especializado se determinará reglamentariamente. En relación con lo anterior, el artículo 165 del Reglamento a dicha Ley (RLCA) establece: Artículo 165. Adquisición de inmuebles. Para adquirir bienes inmuebles la Administración debe seguir el procedimiento de licitación pública, salvo los casos en que leyes especiales la autorizan para ejercer las facultades de expropiación o bien cuando medie autorización de la Contraloría General de la República. (...). De acuerdo con esas normas, la competencia de esta Contraloría General para autorizar, mediante resolución motivada, la compra directa de bienes inmuebles sede en los casos en que a causa de la naturaleza de la obra, los estudios técnicos identifiquen el bien o derecho por adquirir, frente a lo cual se impone seguir el trámite de la expropiación. Sobre el particular, se debe recalcar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Expropiaciones, el avalúo se notificará al propietario del inmueble, concediéndole en la misma comunicación un plazo de cinco días hábiles para manifestar su conformidad con el precio asignado al bien, bajo el apercibimiento de que su silencio será tenido como aceptación del avalúo administrativo, y disponiéndose que si aceptara el precio, la Administración remitirá el expediente a la Notaría del Estado, a efectos de que proceda a confeccionar la escritura de traspaso correspondiente. De tal manera que la misma Ley de Expropiaciones contempla un trámite expedito para el caso como el que plantea la Administración, en el cual se cuenta con un avalúo vigente y aceptado por el propietario, frente a lo cual, el paso a seguir consiste en remitir el expediente a la Notaría del Estado con el fin de que se confeccione el traspaso respectivo. Bajo esa tesitura, acudir a una trámite adicional como lo es contar con la autorización de esta Contraloría General para adquirir dicho bien inmueble de forma directa resulta innecesario, siendo que claramente de acuerdo a la lectura de las normas citadas, tanto a nivel de la materia de contratación administrativa como en cuanto al tema de expropiaciones, al configurarse los supuestos de expropiación no ostenta este órgano contralor con la competencia respectiva, aplicando en dichos casos exclusivamente la regulación propia de la Ley de Expropiaciones. Así las cosas, con base en las consideraciones expuestas lo que procede es denegar su solicitud de autorización de compra directa del inmueble, al tratarse de un supuesto en que la Administración se encuentra ejerciendo sus facultades de expropiación."*

Sobre este caso y en consulta a la página oficial de Contraloría General de la República esta denegó la tramitación al realizar la solicitud de expropiación mediante la figura de la compra directa y no por medio de la Ley de Expropiaciones, vía idónea para ellos, sin perjuicio de indicar que la petente no aporta acuerdo municipal alguno que respalde su dicho.

Del alegato infundado por el que se indica *"...más que quitarme la mitad de mi terreno de forma injustificada, aun entendiendo que esto pueda ser para un interés colectivo por lo cual han faltado en el artículo 45 de la Constitución Política: (...)"*; esta Comuna no le ha impedido a la petente, ni consta resolución alguna por la que se halla congelado los derechos de propiedad por lo que no es de recibo que se haya violentado el numeral 45 Constitucional.

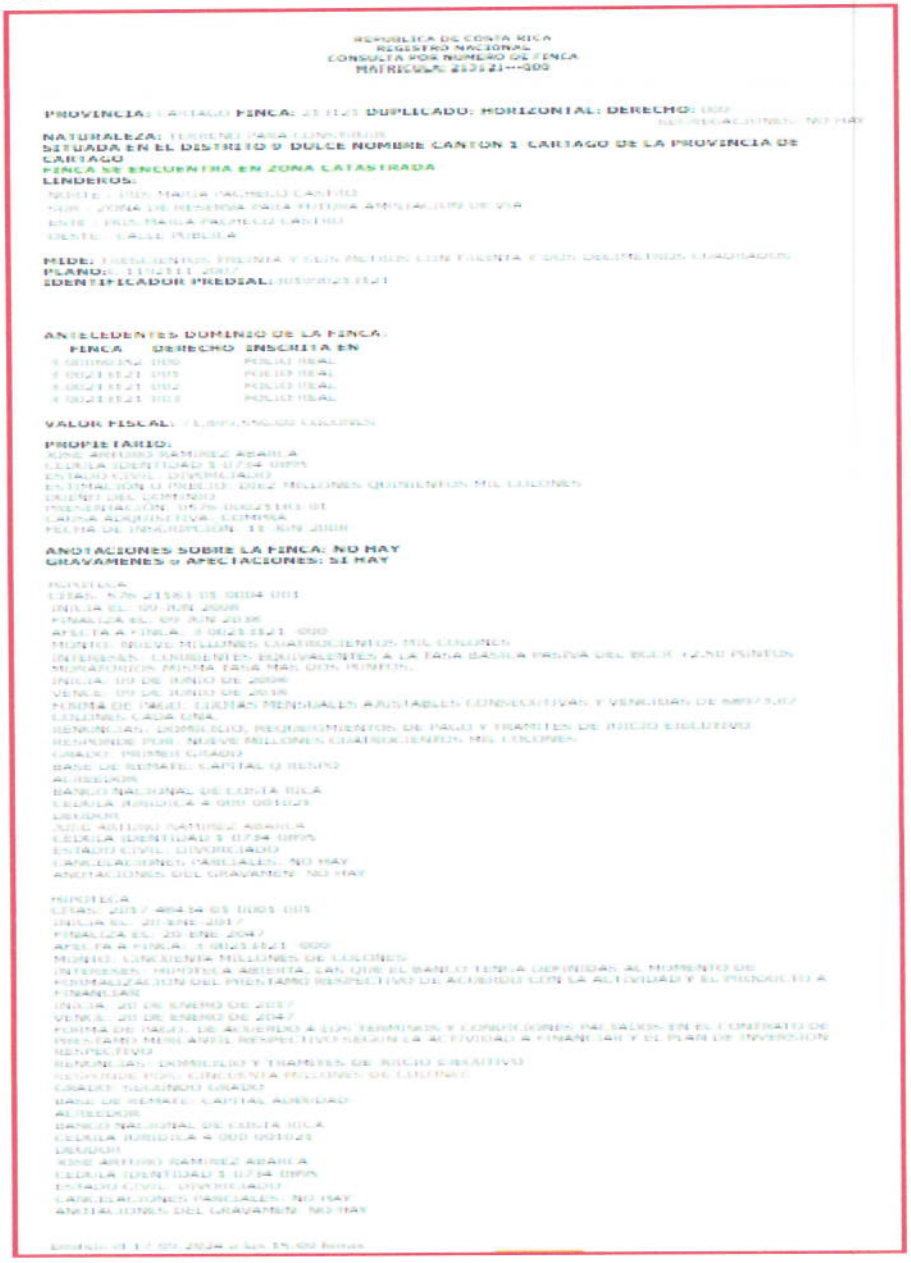
Aun y cuando la petente indica que se le ha violentado su derecho de propiedad en el escrito de este asunto admite que *"...logré sacar y visar el plano número 3-2291432-20221 que mide 277m² pero este sigue teniendo múltiples restricciones de uso."* Sobre ello, se contradice en sus alegatos puesto que conociendo las restricciones sobrevenidas presenta la solicitud de visado de segregación y en los términos de ley *"trabas"* la Dirección de Urbanismo visa el proyecto de segregación a la finca inscrita al folio real de la Provincia de Cartago 269420-000 descrita por el plano de catastro C-2291432-20221 tal y como se identifica con el plano de catastro adjunto:



De las "*Situaciones problemáticas principales:*

A) *Mi lote traslapa con la acera de mi comprador. Yo hablo con él y le digo que me devolvieron el terreno frente a su propiedad (destinado al proyecto por el que no fui indemnizada)*

Respecto de problemática véase que en consulta reciente al sitio oficial del Registro Inmobiliario que la finca 213121 descrita por el plano de catastro C-1192111-2007 no tiene ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY, en cuanto a los GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY, como se indicó supra mantiene dos hipotecas.



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 213121---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 213121 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
ANOTACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 9 DULCE NOMBRE CANTON 1 CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE: CON MARIA RAQUEL CASTRO
SUR: ZONA DE RESERVA PARA FUTURA AMPLIACION DE VIA
ESTE: CON MARIA PAULETTE CASTRO
OESTE: CALLE PUBLICA

MIDE: TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: C-1192111-2007
IDENTIFICADOR PREDIAL: 30302213121

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-000213-000 PROD REAL
6-000213-021 PROD REAL
6-000213-021 002 PROD REAL
6-000213-021 003 PROD REAL

VALOR FISCAL: 11,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
JOSE ARTURO RAMIREZ ABARCA
CEDULA IDENTIDAD 3-0194-0895
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACION O PRECIO: DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
ORIENT DEL COMERCIO
PRESENTACION: 0576-0000213-01
CARTA ARQUITECTURA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCION: 15-JUN-2009

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

HIPOTECA
CITAS: 576-213121-01-0004-001
INICIA EL: 09-JUN-2009
FINALIZA EL: 09-JUN-2039
AFECTA A FINCA: 6-000213-021-000
MONTO: DOCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES
INTERESES: CORRIENTES EQUIVALENTES A LA TASA BASICA PASIVA DEL BCCR +2,50 PUNTOS
MORATORIOS: MISMA TASA MAS DOS PUNTOS
INICIA: 09 DE JUNIO DE 2009
VENCE: 09 DE JUNIO DE 2039
FORMA DE PAGO: CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES CONSECUTIVAS Y VENCIDAS DE $857,07 COLONES CADA UNA.
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
REMISIBLE POR: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL O REMATE
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-045126
DEUDOR
JOSE ARTURO RAMIREZ ABARCA
CEDULA IDENTIDAD 3-0194-0895
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2017-4844-01-0001-001
INICIA EL: 20-ENE-2017
FINALIZA EL: 20-ENE-2047
AFECTA A FINCA: 6-000213-021-000
MONTO: CINCUENTA MILLONES DE COLONES
INTERESES: HIPOTECA ABIERTA, EN QUE EL BANCO TENDRA DISPONIBLE AL MOMENTO DE FORMALIZACION DEL PRESTAMO RESPECTIVO DE ACUERDO CON LA ACTIVIDAD Y EL PROYECTO A FINANCIAR
INICIA: 20 DE ENERO DE 2017
VENCE: 20 DE ENERO DE 2047
FORMA DE PAGO: DE ACUERDO A LOS TERMINOS Y CONDICIONES PACTADOS EN EL CONTRATO DE PRESTAMO MENCIONADO RESPECTIVO SEGUN LA ACTIVIDAD A FINANCIAR Y EL PLAN DE INVERSION RESPECTIVO
RENUNCIAS: DOMICILIO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
REMISIBLE POR: CINCUENTA MILLONES DE COLONES
GRADO: SEGUNDO GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADO
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-045126
DEUDOR
JOSE ARTURO RAMIREZ ABARCA
CEDULA IDENTIDAD 3-0194-0895
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido: 01:17:05 2024 a las 15:50 horas

En cuanto a la finca de la petente sea la N° 269420-001-002-003 registralmente los derechos no denotan afectaciones ni gravámenes.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 269420- - -001

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 269420 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 001
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-DULCE NOMBRE CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30109021312100
SUR : CALLE PUBLICA CON TREINTA Y SEIS METROS Y OCHENTA CENTÍMETROS LINEALES
ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30109026613100
OESTE : CALLE PUBLICA CON SIETE METROS Y ONCE CENTIMETROS LINEALES

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:C-2291432-2021
IDENTIFICADOR PREDIAL:301090269420__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00060352	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,430,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
SEBASTIAN GARCIA PACHECO
CEDULA IDENTIDAD 1-0993-0603
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DE UN TERCIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2021-00775839-01
CAUSA ADQUISITIVA: ADJ SUC. NOTARIAL
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-MAY-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)
CITAS: 2021-775839-01-0004-001
INICIA EL: 30-MAY-2022
FINALIZA EL: 30-MAY-2025
FINCA REFERENCIA 300060352 000
AFECTA A FINCA: 3-00269420 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-09-2024 a las 14:56 horas

REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 269420- - -002

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 269420 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:** 002
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-DULCE NOMBRE CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30109021312100
SUR : CALLE PUBLICA CON TREINTA Y SEIS METROS Y OCHENTA CENTÍMETROS LINEALES
ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30109026613100
OESTE : CALLE PUBLICA CON SIETE METROS Y ONCE CENTIMETROS LINEALES

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:C-2291432-2021
IDENTIFICADOR PREDIAL:301090269420__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00060352	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,430,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
SOL GARCIA PACHECO
CEDULA IDENTIDAD 1-1125-0809
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DE UN TERCIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2021-00775839-01
CAUSA ADQUISITIVA: ADJ SUC. NOTARIAL
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-MAY-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)
CITAS: 2021-775839-01-0004-001
INICIA EL: 30-MAY-2022
FINALIZA EL: 30-MAY-2025
FINCA REFERENCIA 300060352 000
AFECTA A FINCA: 3-00269420 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-09-2024 a las 14:57 horas

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 269420- - -003

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 269420 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 003
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-DULCE NOMBRE CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30109021312100
SUR : CALLE PUBLICA CON TREINTA Y SEIS METROS Y OCHENTA CENTÍMETROS LINEALES
ESTE : IDENTIFICADOR PREDIAL 30109026613100
OESTE : CALLE PUBLICA CON SIETE METROS Y ONCE CENTIMETROS LINEALES

MIDE: DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS
PLANO:C-2291432-2021
IDENTIFICADOR PREDIAL:301090269420__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00060352	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,430,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
MARIA SELVA GARCIA PACHECO
CEDULA IDENTIDAD 9-0108-0219
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS
DUEÑO DE UN TERCIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2021-00775839-01
CAUSA ADQUISITIVA: ADJ SUC. NOTARIAL
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-MAY-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)
CITAS: 2021-775839-01-0004-001
INICIA EL: 30-MAY-2022
FINALIZA EL: 30-MAY-2025
FINCA REFERENCIA 300060352 000
AFECTA A FINCA: 3-00269420 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-09-2024 a las 14:59 horas

Es decir, que ni registral, ni catastralmente las fincas colindantes a ese nivel mantienen advertencias administrativas, tampoco es cierto que el terreno hay sido devuelto, ello, materialmente es imposible, es decir, tampoco se traslapan entre sí como lo indica la petente, aunado que no aporta prueba técnica alguna.

B) *Luego de solicitar un alineamiento el espacio que me dan para construir no sirve, ya que queda demasiado angosto. Se encuentra visado sin embargo no se puede construir*"

Nuevamente la petente admite que el plano de interés se encuentra visado con lo cual demuestra que la Comuna en ninguna oportunidad le ha denegado su derecho de propiedad.

En cuanto al escrito de fecha 27 de junio de 2024 suscrito por el señor Jose Arturo Ramirez Abarca en el que expone:

SEGUNDO: En el año 2008, le compre a la señora MARIA SELVA GARCIA PACHECO, Cédula: 9-0108-0219, una propiedad en el distrito de Dulce Nombre, específicamente en el barrio de las Cóncavas, este lote con N° C-1192111-2007. La propiedad mostraba en el asiento registral del registro de la propiedad las siguientes colindancias:

Esta descripción se mantiene incólume hasta la fecha.

TERCERO: Cuando yo hice el negocio con la señora Maria Selva García Pacheco, mencionado en el punto segundo de esta carta, en esa época, el lindero Sur, tanto en registro como en plano, indicaba esa restricción (zona de reserva para futura ampliación de vía). Esto limitó la construcción en el lote, sujeto a la futura aplicación de la calle, según el proyecto Eje Metropolitano Sur Paraiso - Desamparados.

Con relación a ello, para la finca descrita por el petente se solicitó y aprobó la licencia de construcción N° 25438-A la cual nunca fue objetada por el solicitante.

CUARTO: En consulta realizada al departamento de Urbanismo de esa municipalidad, el Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez **DIRECTOR DE URBANISMO MUNICIPAL** en documento que adjunto, indica que ese proyecto (Eje Metropolitano Sur Paraiso - Desamparados) está aún vigente y se encuentra activo a partir de la promulgación del Plan Vial de Cartago y que consta en el actual Plan Regulador de Cartago vigente desde el 20 de diciembre de 2012, publicado en el Alcance 208 del Diario Oficial La Gaceta. No obstante, por referencias del vecino de mi lote hacia el Este, me indica que a él se le permitió y visaron los planos de construcción, obviando esa restricción, y así construyo su casa de habitación, utilizando el área que según plano estaba reservado a la futura ampliación de carretera.

Del oficio en cuestión sea el DU-OF-158-2022 de fecha 25 de febrero de 2022 no se denota tal cuestionamiento y solo indica *"...por referencias del vecino de mi lote hacia el Este..."*; en virtud que la finca colindante sea la inscrita al folio real de la Provincia de Cartago N° 266131-000 no está afectada por el eje vial que atañe el petente.

Ante esta situación, al ponerme en contacto con la señora Maria Selva, ella me dice que está gestionando el visado de la porción de terreno de retiro destinado a calle. Para mi sorpresa, esta Municipalidad accede a brindarle, según consta en el plano 3-2291432-2021, el visado referido, obviando la medida mínima establecida de 300M2, y le otorga plano con una medida de 277M2.

Este escenario factico está llena de interrogantes e incoherencias , ya que mientras algunos reciben visados comprendiendo áreas reservadas a vialidad, a otros, como es mi caso se nos sustrae parte del área del terreno en esa misma condición , lo que no solo me genera un malestar, sino que también me afecta la propiedad que yo compre con doble frente y por la que he pagado los impuestos Municipales por esos dos frentes, siendo que este espacio de tierra originalmente antes de la restricción por la ampliación, pertenecía al lote que yo compre.

En ese particular, ni la finca inscrita a nombre Jose Arturo Ramirez Abarca, ni la finca hacia el lindero este, ni las fincas ubicadas hacia el lindero sur están afectadas por el eje vial denominado Caballo Blanco-Guadalupe Coris.

Esta situación ha generado serias diferencias entre la señora Maria Selva y mi persona, pues ambos en buena FE, hicimos negocios sobre presupuestos públicos, es decir al amparo del registro y ahora por incoherencias y contradicciones provenientes de la misma municipalidad nos enfrenta sin razón legitima alguna, pues ambos somos vecinos que lo que buscan es obtener justicia para ambos.

Según me indica la señora Maria Selva, ella nunca fue indemnizada por esa porción de terreno que le fue sustraído para la ampliación de la vía, lo cual se me hace completamente ilegal e injusto, porque luego de tantos años en que ambos hemos pensado en tener todo en orden, la municipalidad cambia ese panorama por decisiones muy cuestionables, y ocasiona fricciones entre nosotros que tan solo defendemos nuestros intereses particulares y nuestra inversión patrimonial.

Con relación a lo supraindicado no existen negocios sobre presupuestos públicos, ni incoherencias, ni contradicciones, mucho menos que la aludida *"...porción de terreno que le fue sustraído para la ampliación de la vía, lo cual se me hace completamente ilegal e injusto"*; dicha argumentación es totalmente falsa y errada ya que ambos titulares disfrutan plenamente de su derecho de propiedad.

Ahora bien, de acuerdo con lo que se lleva dicho por parte de la Dirección de Urbanismo para la finca 269420, ese fundo corresponde a los terrenos que serán utilizados en las proyecciones viales definidas en el Plan Regulador -Eje vial Metropolitano Sur-, por lo que es requerido este terreno para disponer de la franja proyectada.

En esa virtud, la Dirección de Urbanismo ya cuenta con un avalúo de la finca fechado 23 de los corrientes y procederá de inmediato a solicitar el respectivo contenido económico para su adquisición total para, con base en ello, plantear al Concejo el trámite expropiatorio de rigor en los términos de la Ley de Expropiaciones.

El acuerdo que se haga recaer sobre el presente informe debe ser notificado a los correos electrónicos mariaselvagarciap@gmail.com y jarturo@integracom.com

WILBER QUESADA GARITA (FIRMA) Firmado digitalmente por WILBER QUESADA GARITA (FIRMA) Fecha: 2024.09.25 14:43:18 -06'00'

MSc. Wilberth Quesada Garita
DIRECTOR JURIDICO

RONNY ALEXANDER ROJAS FALLAS (FIRMA) Firmado digitalmente por RONNY ALEXANDER ROJAS FALLAS (FIRMA) Fecha: 2024.09.25 15:35:54 -06'00'

Ing. Ronny Rojas Fallas
DIRECTOR UTGV

JUAN CARLOS GUZMAN VIQUEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por JUAN CARLOS GUZMAN VIQUEZ (FIRMA) Fecha: 2024.09.26 07:31:14 -06'00'

Arq. Juan Carlos Guzman Víquez
DIRECTOR DE URBANISMO MUNICIPAL

JCGV/mmz
Anexos. -
Archivo. Alcaldía