MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
CONCEJO MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA MUNICIPAL
San José, Costa Rica
477

SESION EXTRAORDINARIA Nro. 011-2016

Ciudad de Curridabat, a las diecinueve horas y un minuto del miércoles 19 de octubre del dos mil dieciséis, en el Salón de Sesiones "José Figueres Ferrer", inicia la Sesión Extraordinaria once -dos mil dieciséis del Concejo de Curridabat, periodo dos mil dieciséis - dos mil veinte, con la asistencia siguiente:

REGIDORES PROPIETARIOS: Hernán Francisco Masís Quesada, quien preside, Carlos Alexis Mena Mora, Vicepresidente; Jimmy Cruz Jiménez, Carmen Eugenia Madrigal Faith, Manuel Enrique Fernández Monge; Paula Cristina Pérez Malavasi y Gustavo Adolfo Carvajal Álvarez.

REGIDORES SUPLENTES: Ana Lucía Ferrero Mata, Carlos Alberto Echandi Meza, Ana Patricia Calvo Aguilar y Jorge Luis Rodríguez Parra.

Por la Sindicatura: Distrito Centro: Melissa Berenzon Quirós, ejerciendo la propiedad en ausencia de su compañero, Julio Antonio Chaves Villalta. **Distrito Granadilla:** Alberto Gerardo Fernández Aguilar, **Propietario.** María Cecilia Camacho Mora, **Suplente. Distrito Sánchez:** José David Cortés Loaiza, **Propietario. Distrito Tirrases**: Julio Omar Quirós Porras, **Propietario**. Dunia Montes Álvarez, **Suplente.**

Funcionarios: Edgar E. Mora Altamirano, **Alcalde Municipal;** Por motivos de salud, ausente la Licda. Alba Iris Ortiz Recio, **Asesora Legal de la Presidencia, Vicepresidencia y Fracciones del Concejo;** Licda. Alicia Borja Rodríguez, **Vicealcaldesa**; Ing. Douglas Alvarado Ramírez, **Director de Servicios de Información** Territorial; Allan Sevilla Mora, **Secretario Municipal.**

CAPÍTULO ÚNICO: Informe atinente a los lugares que carecen de titulación, su clasificación o calificación en relación con el Plan Regulador Urbano y ejemplos de comunidades que se puedan ver beneficiadas con esto.-

Inicia el Ing. Douglas Alvarado Ramírez, exponiendo la información siguiente con ayuda de vídeo beam, solicitada mediante acuerdo de la sesión ordinaria 18-2016, del 30 de agosto de 2016, que dice literalmente:

CONCEJO DE CURRIDABAT. - SOLICITUD DE INFORME. Visto el informe rendido por la Comisión Especial de Titulación y Vivienda y sometida a votación, la recomendación en él incorporada, por unanimidad se acuerda, solicitar a la Administración, se sirva suministrar un informe en una sesión extraordinaria del mes de octubre, ante el Concejo, que incluya información atinente a los lugares que carecen de titulación, su clasificación o calificación en relación con el Plan Regulador Urbano y ejemplos de comunidades que se puedan ver beneficiadas con esto.

Explica que poder realizar lo solicitado en el citado acuerdo, se procedió a realizar en el Sistema Integrado de Cobros Municipal un inventario de todas aquellas fincas que tuvieran la identificación SINF, que significa sin folio, o sea que son fincas que tienen un poseedor, el cual no posee título de propiedad, pero que registralmente las propiedades en donde se encuentran asentados estos poseedores, están a nombre del Estado o alguna institución estatal como el IMAS, el INVU, COCIM

MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA MUNICIPAL
478
San José, Costa Rica

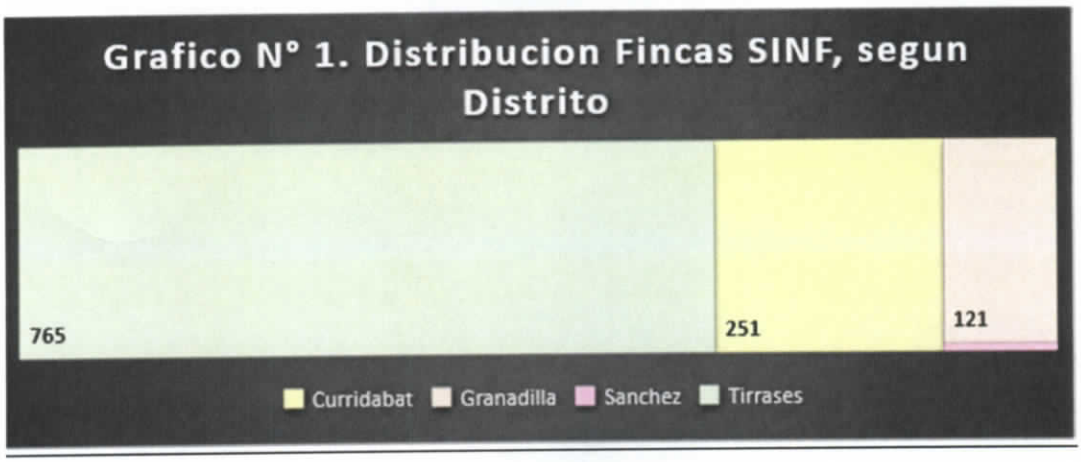
o algún particular y que para poder cobrarle los servicios municipales prestados se les pone este identificador con el nombre y número de cédula del poseedor.

Realizado dicho inventario se encontró que la cantidad total de predios identificados como SINF es de 1141 o sea poseedores que no cuentan con titulación, en el cuadro 1 se indica la cantidad total y su distribución por distrito.

Cuadro 1: Cantidad de Fincas SINF según distrito

Distrito	Cantidad
Curridabat	251
Granadilla	121
Sánchez	4
Tirrases	765
TOTAL	1141

Lo anterior se puede observar en el gráfico 1.



Para poder cuantificar mejor, lo que se mencionó anteriormente, en los siguientes cuadros y gráficos, se dará información por distrito, de la cantidad de fincas SINF por Barrio o Urbanización, a cuál finca pertenecen, si están incluidas como Asentamientos Consolidados y los requisitos que se necesitan para poder realizar los visados de los planos, según el Plan Regulador Urbano, las cuales se encuentran en color amarillo.

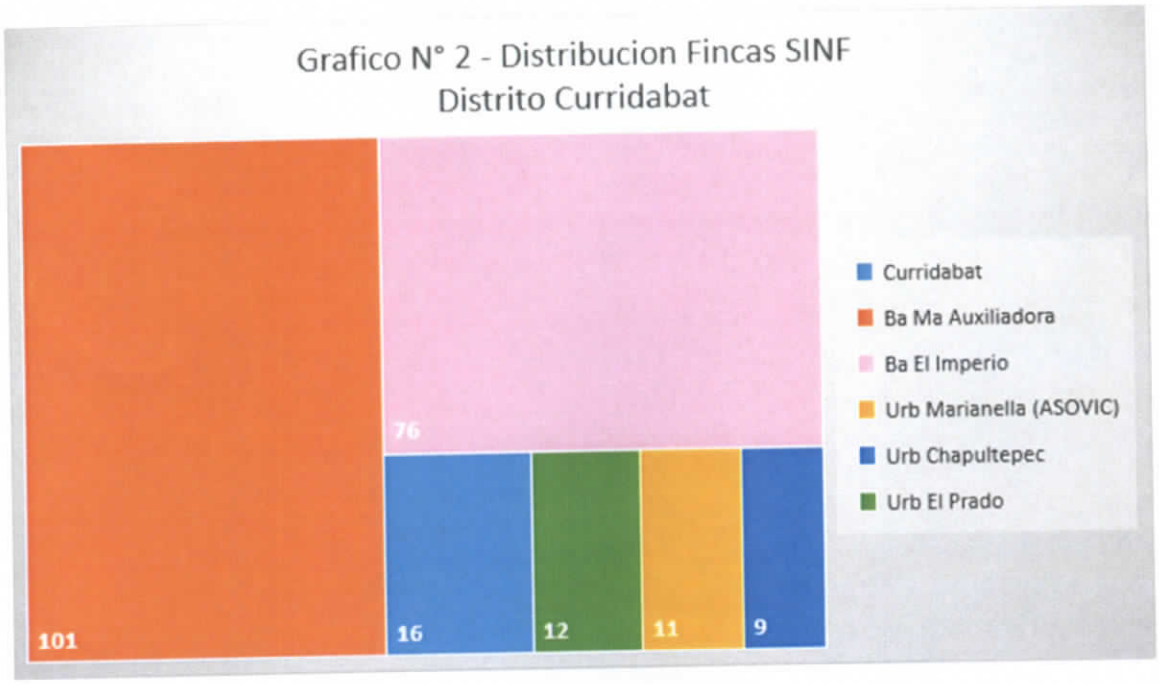
El cuadro 2 muestra, ejemplos de la distribución de los predios identificados como SINF en el distrito de Curridabat, además se puede observar que los Barrios María Auxiliadora y El Imperio, están incluidos como Asentamientos Consolidados, a los cuales se les establecieron requisitos más acordes con la realidad y se incluyeron dentro de la modificación del Plan Regulador Urbano actual.

MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA MUNICIPAL
San José, Costa Rica
479

Cuadro 2. Identificación de predios por Barrio o Urbanización.

DISTRITO 1 - CURRIDABAT			
Barrio o Urbanización	Cantidad	Folio Real	Requisitos Plan Regulador
Curridabat	16		
Barrio María Auxiliadora	101		Área 90 m2, Frente 5,50 m.
Barrio El Imperio	76		Área 90 m2, Frente 7 m.
Urbanización Marianella (ASOVIC)	11		
Urbanización Chapultepec	9		
Urbanización El Prado	12		
TOTAL	225		

El gráfico 2, muestra lo indicado en el cuadro 2, con mayor claridad.



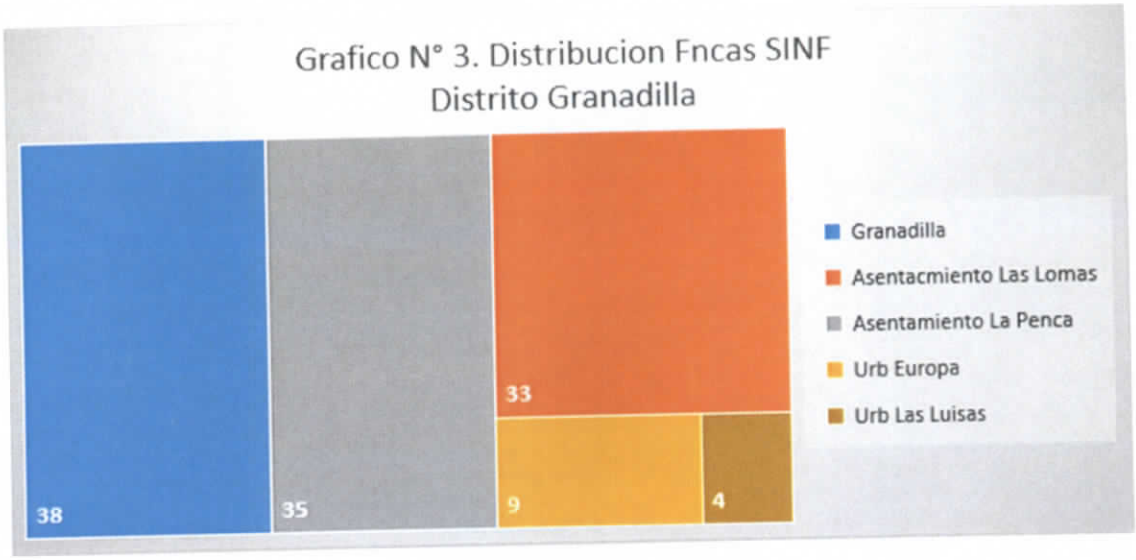
Asimismo, en el cuadro 3, también se incluyen unos ejemplos en los cuales se pueden observar los predios identificados como SINF en el distrito de Granadilla y los folios reales de donde provienen esos poseedores. Se puede notar, además que el Asentamiento La Penca, Urbanización La Europa y la Urbanización Las Luisa, se encuentran incluidas como Asentamientos Consolidado, a los que también se les establecieron requisitos más acordes con la realidad y se incluyeron dentro de la modificación del Plan Regulador Urbano actual.

MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA
480 CIPAL
San José, Costa Rica

Cuadro 3. Identificación de predios por Barrio o Urbanización.

DISTRITO 2 - GRANADILLA			
Barrio o Urbanización	N	Folio Real	Requisitos Plan Regulador
Granadilla	38	197533, 399341, 429399	
Asentamiento Las Lomas	33	197533	
Asentamiento La Penca	35	399341	Área 60 m2, Frente 5,50 m.
Urbanización Europa	9	399341	Área 120 m2, Frente 8 m.
Urbanización Las Luisas	4	429399	Área 120 m2, Frente 6 m.
TOTAL	**119**		

Lo anterior se puede observar, en el siguiente gráfico.



En el cuadro 4, se indican algunos ejemplos de propiedades SINF encontradas según el Barrio y Urbanización, en el distrito de Tirrases, se puede notar además que los Barrios Kira de Castillo y Llanos La Gloria, Colonia Cruz y El Mirador, así como las Urbanizaciones 15 de agosto, Gloria Bejarano, Pinos del Este y Santa Teresita, están incluidos también como Asentamientos Consolidados, al igual que los anteriores también se les establecieron requisitos más acordes con la realidad y se incluyeron dentro de la modificación del Plan Regulador Urbano actual.

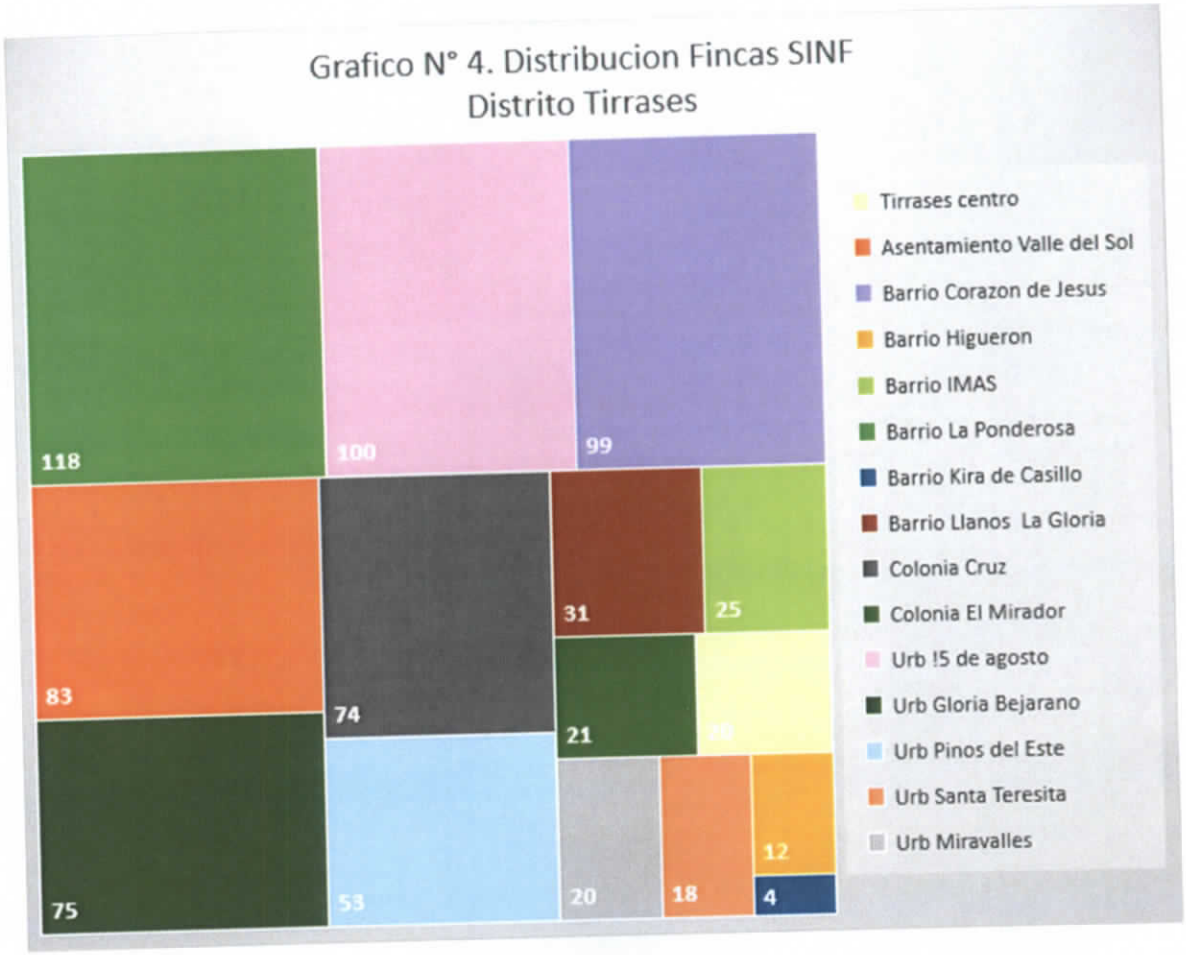
MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA MUNICIPAL
481
San José, Costa Rica

Cuadro 4. Identificación de predios por Barrio o Urbanización

DISTRITO 4 - TIRRASES			
Barrio o Urbanización	N	Folio Real	Requisitos Plan Regulador
Tirrases centro	20	3-083603, 430942, 213119	
Asentamiento Valle del Sol	83	3-083603, 435071	
Barrio Corazón de Jesús	99	3-083603	
Barrio Higuerón	12		
Barrio IMAS	25		
Barrio La Ponderosa	118	306950	
Barrio Kira de Casillo	4		Área 90 m2, Frente 7 m.
Barrio Llanos La Gloria	31	430942	Área 80 m2, Frente 7 m.
Colonia Cruz	74	3-083603, 440491, 258980, 267031	Área 80 m2, Frente 7 m.
Colonia El Mirador	21	123635	Área 70 m2, Frente 76 m.
Urbanización 15 de agosto	100	430943	Área 80 m2, Frente 7 m.
Urbanización Gloria Bejarano	75	430942	Área 80 m2, Frente 7 m.
Urbanización Pinos del Este	53	258980, 267031	Área 70 m2, Frente 5,50 m.
Urbanización Santa Teresita	18	121830, 437310	Área 90 m2, Frente 7 m.
Urbanización Miravalles	20	437310	
TOTAL	753		

Lo anterior se observa en el gráfico 5;

MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA MUNICIPAL
San José, Costa Rica
482

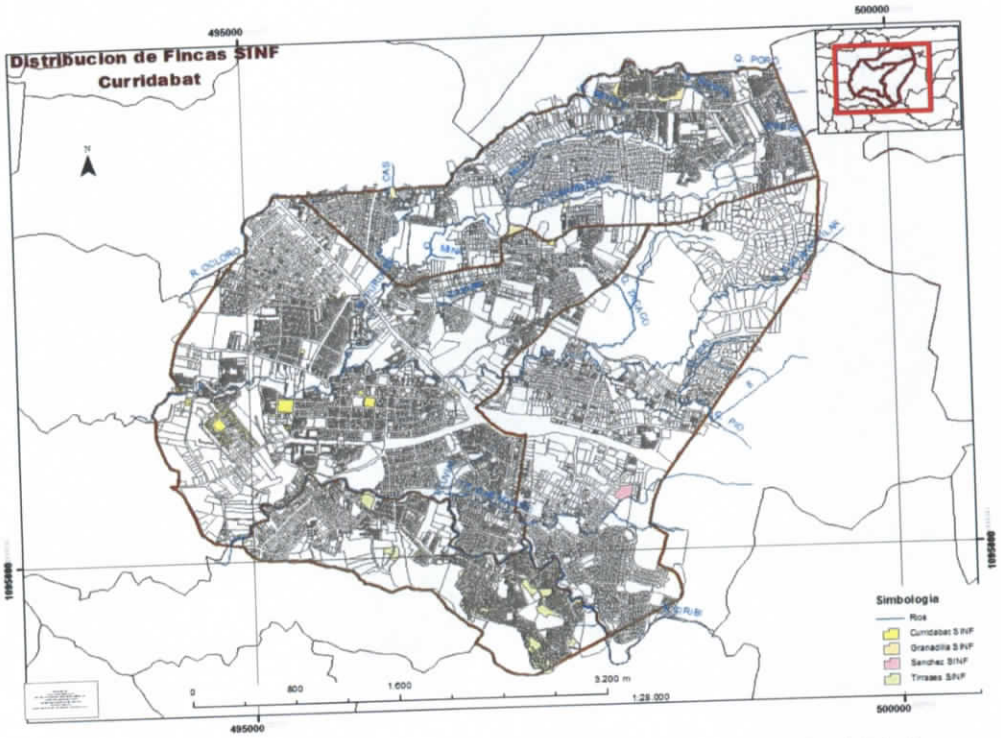


En el caso de Barrio La Ponderosa, la administración municipal se ha preocupado por realizar los estudios necesarios para dotar de los títulos de propiedad a aquellos poseedores que no lo tienen; es así como en el año 2015 y al encontrarse que la finca en donde se encuentra asentado este barrio no contaba con plano catastrado que la ubicara, se contrata a la empresa Gestora de Información Geoespacial S.A. para que realice una compilación de toda la información disponible en la Municipalidad sobre la finca 1-306950-000, propiedad del Convenio Cooperativo Intermunicipal (COCIM), esta contratación se realizó con el objetivo de realizar el proyecto en dos etapas: Levantamiento de linderos y Amojonamiento.
Después de realizar este proyecto se vio la necesidad de realizar un estudio de la Tenencia de la Tierra y luego realizar una conformación de un Mosaico Catastral, con el fin de redactar un proyecto de ley, en donde se pueda dotar a los poseedores de su título de propiedad.

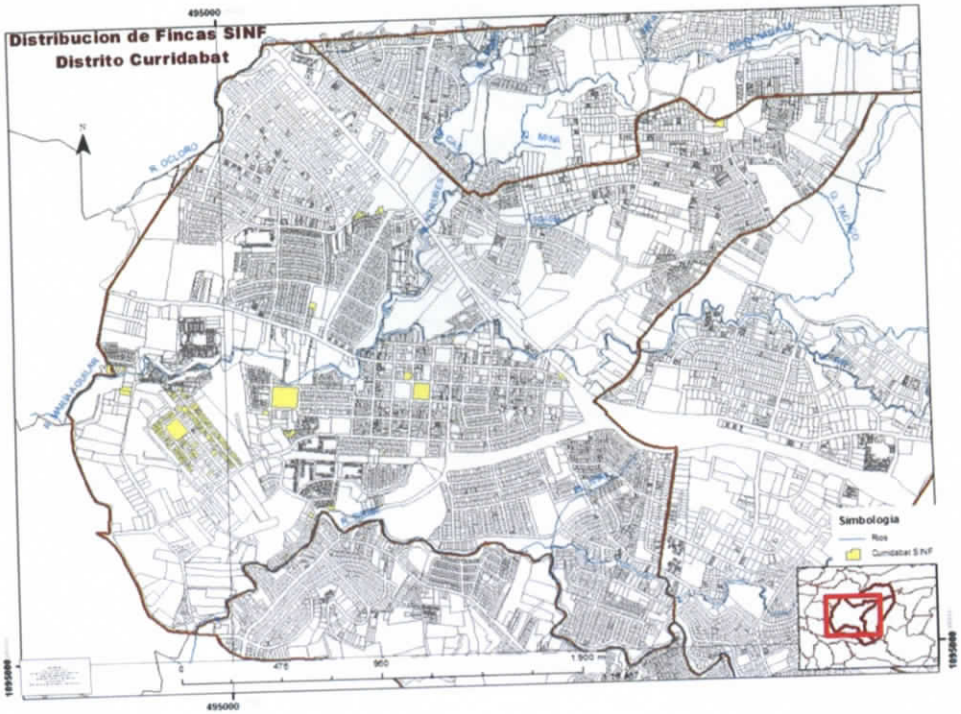
Para una mejor comprensión, se presentan imágenes de la ubicación de los ejemplos de los predios identificados como SINF, la imagen 1 muestra la distribución de estas fincas en el cantón.

Imagen 1. Distribución de Fincas SINF en el Cantón

MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA MUNICIPAL
483
San José, Costa Rica



En la imagen 2, se muestran los ejemplos de estos predios en el distrito de Curridabat.

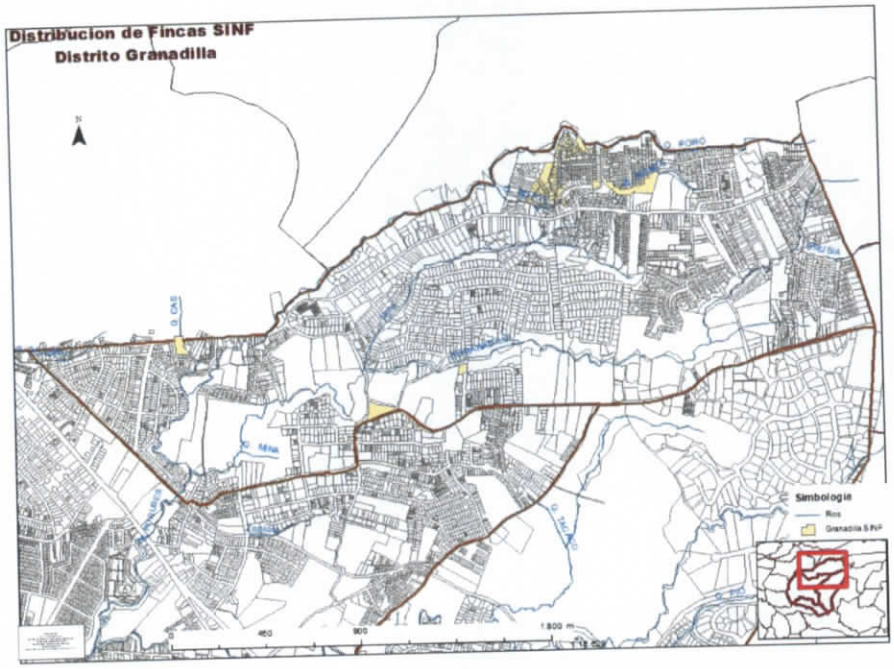


MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
CONCEJO MUNICIPAL

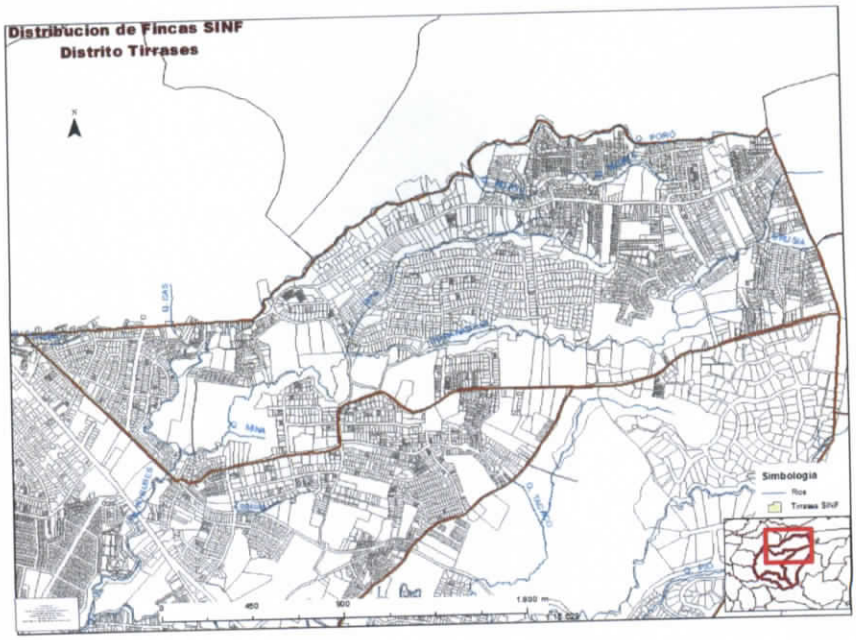
MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA
484
CIPAL
San José, Costa Rica

Asimismo, en la imagen 3, se muestran los ejemplos de estos predios en el distrito de Granadilla.

Imagen 3. Distribución de Fincas SINF, en el distrito de Granadilla.



La imagen 4, muestra ejemplos de estos predios en el distrito de Tirrases. **Distribución de Fincas SINF, en el distrito de Tirrases.**



MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA
485
MUNICIPAL
San José, Costa Rica

Escuchadas las exposiciones, señala la Licda. Borja Rodríguez, ante consultas del Regidor Carlos Alexis Mena Mora, que no es posible catastrar la finca madre para favorecer luego a cada uno de los poseedores, porque el actual reglamento de catastro no lo permite, salvo a través de un proyecto de ley, como ya se dijo y que próximamente estará conociendo el Concejo para su aprobación y remisión a la Asamblea Legislativa. En cuanto a aquellos que hicieron algún trámite antes con anterioridad a la reforma del reglamento, sería por medio de conversaciones con el IMAS. Específicamente, en el caso de la Quince de Agosto y Gloria Bejarano, habría que contar con la disposición, tanto de INVU como de IMAS, para llegar a concretar una propuesta registral que conduzca a la regularización de las segregaciones y traspasos a esos poseedores.

Sin embargo, aclara el Ing. Alvarado Ramírez, que ya se ha realizado un sinnúmero de reuniones para normalizar esta situación, pero es más un asunto de esas instituciones que de la Municipalidad en sí. El caso de La Ponderosa es especial – añade – porque no tiene un plazo que ubique la finca, los demás no tienen problema porque si tienen plano catastrado.

Desde un punto de vista social, también es complicado en lo atinente a Miravalles, porque hay informes de la Comisión Nacional de Emergencias que ordenan el traslado de al menos parte de esa población, no obstante, hasta ahora no se ha analizado la posibilidad de que sea la municipalidad, la que asuma, como parte de un proceso de ordenamiento territorial.

La Presidencia manifiesta interés en ver el proyecto de ley para ver de qué manera se puede manejar políticamente, pero también, saber cuál es el estado actual de este asunto en las distintas instituciones involucradas y lo que hace falta para que esto camine.

Para el Regidor Suplente Jorge Luis Rodríguez Parra, el tema no es competencia de la Municipalidad, porque de ninguna manera será posible la titulación.

El Ing. Alvarado Ramírez explica a continuación en qué ha consistido todo el proceso que, hasta el momento, ha llevado a cabo la Administración con las entidades dichas. Agrega que el en total, hay 1141 parcelas en Miravalles. Entiende que hay una directriz que concede un año de plazo para casos en que no se haya generado un título, - según lo expone el Regidor Suplente Carlos Alberto Echandi Meza – pero parece que es para terrenos del Estado y no es tan rígido, por lo que habría que analizar eso.

En opinión del Síndico Julio Omar Quirós Porras, lo más prudente es acercar a los personeros del IMAS, quizá se pueda lograr mucho porque hay gente que tiene plano catastrado o listo para catastrar, de manera que eso, aunado a los esfuerzos por procurar un proceso de ordenamiento territorial que involucre esa área sería genial, pero informando a la comunidad. Al respecto, el Ing. Alvarado Ramírez ofrece explorar esa posibilidad.

Por su parte, el Regidor Jimmy Cruz Jiménez cree que, por tratarse de un tema tan sensible, lo mejor es un solo discurso institucional, de forma tal que alguien en la Administración establezca el protocolo a seguir a través de la Presidencia.

MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT
AUDITORÍA MUNICIPAL
486
San José, Costa Rica

El Alcalde Edgar Eduardo Mora Altamirano coincide en trabajar "hacia adelante" bajo este consenso, esperando, desde luego, que quien tenga que abrir la puerta lo haga, pero siempre bajo el liderazgo de la municipalidad, con un interés unívoco (sin visiones competitivas) y llegar a una propuesta innovadora sobre la forma de solucionar el problema. Esa agenda, sin embargo, no debe andar suelta y sí, muy racional, muy propia, antes de decidirse qué hacer, sin despertar expectativas que no se van a poder satisfacer, que no tiene una solución política solamente, sino, técnica, multidisciplinaria, para un problema mayúsculo como el que se trata aquí.

Esto es muy importante para el Regidor Mena Mora, porque pone en un solo "paquete" un problema como este, con diversas facetas, de modo que las palabras del señor Alcalde le dan confianza, pues concuerda en que la solución debe ser multidisciplinaria, pero sí cree necesario entrarle al asunto e insta a todos, inclusive la comisión especial designada, sobre todo ahora, que se habla de tantos recursos, para realizar un estudio profundo y llegar a término con fechas.

La Regidora Paula Pérez Malavasi agradece a la señora Vicealcaldesa las explicaciones, porque la comisión estaba naufragando a falta de una agenda, pero ya tiene más claro el panorama. Destaca que resolver el problema es de relevancia, porque la misma municipalidad ha logrado mejorar la calidad de vida de los habitantes en Tirrases y eso, tiene un efecto en una mayor demanda de bienestar, como el acceso al crédito para vivienda. Por ello, considera propicio establecer una agenda con la Administración y así evitar a los llamados "coyotes" que se aprovechan de las necesidades de la gente.

Por último, la Presidencia destaca que éste era un tema que tarde o temprano había que abordar en el Concejo, aunque tal vez la expectativa sea muy grande, pero se trata de tener una propuesta a la hora de hablar con la gente sin crear falsas expectativas. No importa si transcurren estos cuatro años y queda para los próximos componentes del cuerpo colegiado ejecutar una propuesta, pero sí hacer algo en este período.

Al ser las veinte horas con veinte minutos se levanta la sesión.

HERNAN MASÍS QUESADA
PRESIDENTE

ALLAN SEVILLA MORA
SECRETARIO