



### **INFORME SOBRE ATENCIÓN DE DENUNCIA SOBRE SUPUESTA DIFERENCIACIÓN DE CLASES E INVASIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

##### **1.1 Origen del Estudio**

El presente estudio preliminar se llevó a cabo en atención de denuncia interpuesta por un administrado que siente que el Municipio hace diferenciación de clases a la hora de actuar, principalmente en el tema de invasión de áreas públicas y construcciones fuera de línea.

Se adiciona al estudio traslado de denuncia de parte de la Contraloría General de la República relativo a la construcción de apartamento por parte de la señora Regidora María Isabel Segura Navarro y también el caso de la señorita Rebeca Valerio, ambos casos por supuesta invasión de área verde 7 del Conjunto Habitacional San Francisco de Ulloa de Heredia.

##### **1.2 Objetivo General**

Determinar si las propiedades de los señores Regidores y funcionarios municipales objeto de esta denuncia se encuentran a derecho.

##### **1.3 Alcance del Estudio**

A partir de los resultados obtenidos del análisis preliminar de la denuncia sobre posibles construcciones irregulares de los señores regidores, funcionarios municipales y administrados, se observaron algunos aspectos que deben ser analizados, por un profesional en el campo por lo que se contrató un profesional en topografía para que haga los estudios correspondientes Ingeniero Topógrafo Héctor Chacon.

El estudio se realizó de conformidad con el Normas para el ejercicio de la Auditoría Interna y el Manual de Normas de Auditoría emitidos por la Contraloría General de la República.



## 1.4 Marco Legal

La Normativa que se utilizó para la ejecución del trabajo es la siguiente:

- Ley de Construcciones
- Reglamento de construcciones

## 2. RESULTADOS OBTENIDOS

### 2.1 INVASIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS

#### 2.1.1 Construcción fuera de línea, propiedad de familia A.S. Arce Solis & O.S. S.A cédula jurídica N° 3-101-546758

En este caso en particular se denuncia la posible invasión de áreas públicas (acera) por parte de la Señora Olga Solís Soto Regidora de este Municipio entre otros.

Realizado el estudio pertinente de la situación del derecho de vía actual confrontado con el derecho de vía indicado en el plano catastrado N° H-910808-1990 y propiedad de la familia A.S. Arce Solis 6 O.S. S.A cédula jurídica N° 3-101-546758, finca que se ubica en Guararí, se determina que el ancho de la calle es conforme con el plano catastrado. Además se determina que se usurpó un área de 1.30 m<sup>2</sup> que correspondía a acera peatonal.

La propiedad en cuestión violenta el Reglamento de Construcciones en su artículo III.4 que textualmente dice:

*“Artículo III.4.- Prohibición de uso de las vías públicas urbanas.  
Salvo que lo dispongan otras normas legales, está prohibido: III.4.1  
Usar la vía pública para aumentar el área utilizada de un predio  
o de una construcción, tanto en forma aérea, como subterránea.”*

Lo anterior se debe a deficiencias en la inspección de construcciones que se dio en años anteriores, afectando los intereses colectivos y el cumplimiento legal.



### **2.1.2 Invasión de áreas públicas zona verde 7 de Conjunto Habitacional San Francisco.**

En este caso la denuncia estriba sobre la posible invasión de áreas públicas por parte de la señora Regidora María Isabel Segura Navarro (Expediente a nombre del Señor Justo Chaves Marchena), denuncia interpuesta por un administrado ante la Contraloría General de la República y posteriormente trasladada a esta Auditoría Interna. Se adiciona al caso en estudio la posible invasión de parte de la señorita Rebeca Valerio Ribera.

De acuerdo a los archivos del Municipio con fecha 09 de enero de 2013 la Ingeniería Municipal extendió el permiso de construcción N° 16608, permiso que claramente indica que es para ampliación de vivienda en segundo nivel, posteriormente se dieron las siguientes incidencias:

- a. Con fecha 11 de febrero de 2014 el Ingeniero Topógrafo Javier Gerardo Leitón Pérez realizó un levantamiento tanto a la propiedad de la familia de la Sra. Segura como al de la Srta. Rebeca Valerio Ribera determinando que ambas construcciones estaban invadiendo área pública en el primer caso 56.1 m<sup>2</sup> y en el segundo 56.7 m<sup>2</sup>, trasladando el informe respectivo al Arquitecto Alejandro Chaves Di Luca Encargado de Control Fiscal y Urbano para que procediera como corresponde.
- b. Con fecha 11 de febrero de 2014 mediante oficio CFU-102-2014 el Arquitecto Alejandro Chaves Di Luca emite el acta de notificación a nombre del señor Justo Chaves Marchena donde le hace un recuento de los acontecimientos relativos a la invasión del área municipal (área verde 7 del Conjunto Habitacional San Francisco) dando un plazo de diez días hábiles para ponerse a derecho para lo cual debe demoler todo lo construido en área pública. En la misma fecha mediante oficio CFU-101-2014 el Arquitecto Alejandro Chaves Di Luca emite el acta de notificación a nombre de la Señorita Rebeca Elena Valerio Rivera en las mismas condiciones y dando igualmente un plazo de 60 días para demoler lo construido en área pública.



- c. Con fecha 17 de febrero de 2014 la señorita Rebeca Valerio solicita una prórroga de ocho meses a un año para llevar a cabo la demolición presentando las justificaciones del caso por el cual solicita la prórroga, así mismo el 20 de febrero de 2014 el Señor Justo Chaves también solicita una prórroga de un año para llevar a cabo la demolición presentando las justificaciones del caso por el cual solicita la prórroga.
- d. Con fecha 21 de febrero de 2014 mediante oficio CFU-0137-2014 el Arquitecto Chaves Di Luca consulta a la Asesoría Jurídica sobre la procedencia de dar una prórroga de un año al señor Chaves y a la Señorita Valerio.
- e. Mediante oficio AJ-194-14 de fecha 25 de febrero de 2014 la Asesoría Jurídica después de emitir su criterio concluye que la unidad técnico competente para determinar cuál es el plazo que resultaría prudente conceder a los administrados que deben derribar obras ejecutadas dentro de un área pública a partir del análisis técnico que realice del caso concreto y constate el tipo de trabajos que tendrían que hacerse, el costo de las obras, entre otras variables que puede tomar en cuenta, es Control Fiscal y Urbano.
- f. Con fundamento en el criterio anterior con fecha 28 de febrero de 2014 tanto al Señor Chaves Marchena como a la señorita Valerio se les concedió un plazo de 60 días para hacer los trabajos correspondientes y devolver las áreas públicas.
- g. Con fecha 02 de mayo de 2014 el señor Justo Chaves Marchena hace una nueva solicitud de prórroga para ejecutar las obras requeridas para desocupar el área pública invadida indicando que dentro de las obras que debe ejecutar es acondicionar el frente de su casa para cochera, trabajos que son costosos.
- h. Con fecha 16 de mayo de 2014 mediante oficio CFU-369-2012 después de hacer un análisis de la solicitud del señor Chaves Marchena el Arq. Chaves Di Luca le informa que se le concede la prórroga de 60 días solicitada, le advierte que no procede acondicionar el frente de su vivienda como garaje para vehículos, pues las alamedas son única y exclusivamente de uso peatonal, por



lo que no procede en este punto su petitoria por improcedente, ya que se desvirtúa el uso y la naturaleza de la misma, adicionalmente se le indica que trascurrido este último plazo improrrogable se verificará el cumplimiento de lo ordenado y de no cumplirse con lo señalado personal del departamento de Obras procederá con la demolición inmediata de las obras construidas ilegalmente en el área pública.

De acuerdo a los artículos 262 y 263 del Código Civil, las áreas públicas están fuera de comercio de los hombres y su uso es exclusivo al fijado por ley, por su naturaleza y vocación legal, dichos bienes demaniales son imprescriptibles, intransferibles o inalienables; ergo, sobre ellos no puede alegarse ningún derecho de carácter privado o en los términos del derecho civil o común. La usurpación de áreas públicas, afectando los intereses colectivos y se debe a deficiencias en la inspección municipal por falta de personal.

En conclusión la propiedad del señor Justo Chaves Marchena (Denunciada Doña María Isabel Segura Navarro), así como la de la señorita Rebeca Ribera efectivamente está invadiendo parte del área pública destinada a zona verde 7 del Conjunto Habitacional San Francisco. Teniendo que el Área de Control Fiscal y Urbano del Municipio ya intervino para la recuperación de las áreas públicas invadidas.

### **2.2 CASOS DENUNCIADOS QUE NO ESTÁN INVADIENDO ÁREAS PÚBLICAS**

Al realizar la verificación preliminar de la denuncia de acuerdo al estudio llevado a cabo por el Ingeniero Topógrafo Héctor Chaves Alfaro, se determinó que varios de los casos denunciados no están invadiendo áreas públicas, a saber:

- a. Propiedad de Carlos Guillén Ruiz y María Isabel Sáenz Soto, plano H-679997-1987, ubicada en Barreal de Heredia, estudio sobre derecho de vía actual confrontado con el derecho de vía indicado en el plano catastrado, el ancho de la vía es conforme al plano catastrado.
- b. Propiedad de Sánchez Gómez S.A. (denunciado Fernando Sánchez), plano H-884731-2013, ubicada en Santa Inés, estudio sobre derecho de vía actual confrontado con el derecho de vía indicado en el plano catastrado, el ancho de la



vía es conforme al plano catastrado, aclara el profesional que el condón de caño es parte de la acera.

En este caso en particular en el año 2006 se analizó el tema de la tapia de la propiedad por tener una altura de dos metros supuestamente en contra del Reglamento de Construcciones y supuestamente construida sin permiso municipal. Con fecha 13 de setiembre de 2006 Mediante AMH-2293-2006 el Señor Javier Carvajal Molina en ese entonces Alcalde Municipal declara con lugar un recurso de apelación interpuesto por el señor Fernando Sánchez Campos, dado que la tapia si fue construida bajo permiso de construcción N° 17585 79 de fecha 30 de abril de 2004 y en cuanto a altura de dos metros de la tapia, la entonces Dirección de Asuntos Jurídicos de este Municipio hoy Gestión de Asesoría Jurídica, después de realizar un análisis, determinó que si bien el artículo IV.10 del reglamento de Construcciones establece que "en la línea de propiedad y en el antejardín, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor de un metro (1.00) sobre el nivel de la acera" dicha disposición normativa no sería aplicable al caso del recurrente Fernando Sánchez Campos...Como se acreditó en autos, cuando el recurrente procedió a construir la tapia en cuestión, en el mes de abril de 2004, según se prueba recabada por la Dirección de Asuntos Jurídicos y que se adjuntó en el expediente, si inmueble era un lote baldío (sin edificación) pues su casa de habitación fue construida a mediados del año 2005, según permiso de construcción N° 10662 del 03 de junio de 2005.

En otro orden de ideas, el artículo IV.I del mismo Reglamento de Construcciones dispone:

"Artículo IV.I.-Cercas en lotes baldíos. Todo solar no ocupado que linde con vía pública, ajuicio de la Municipalidad respectiva, deberá cercarse hasta una altura de dos metros (2.00) como mínimo, con cualquier tipo de cerca de láminas o baldosas sólidas o bien con alambre colocado en postería (...)" (El destacado no es del original).

En consecuencia, al encontrarnos en presencia de lotes baldíos colindantes con la vía pública, se permite la construcción de cercas de baldosas sólidas, tal y como lo hizo el recurrente en este caso,, quien además contaba con el permiso municipal que señala el artículo 74 de la Ley de Construcciones, derecho concedido que este



Municipio, no puede desconocer, ya que ello significaría ir en contra del principio de intangibilidad de los actos administrativos propios.

- c. Propiedad de José Luis Chaves Saborío, plano H-306824-1978, ubicada en Barrio Corazón de Jesús, estudio sobre derecho de vía actual confrontado con el derecho de vía indicado en el plano catastrado, el ancho de la vía es conforme al plano catastrado.
- d. Propiedad de Rodrigo Arias Soto y Corporación Arias Soto y Asociados S.A. (Denunciado Marcos Ruiz Mora), plano H2921-1966, ubicada en Barrio Corazón de Jesús, estudio sobre derecho de vía actual confrontado con el derecho de vía indicado en el plano catastrado, el ancho de la vía es conforme al plano de la propiedad ubicada frente al plano supra citado en vista que el plano involucrado no indica ancho de acera, lo que si se aprecia es que el ancho de la acera se incrementa al observarse la línea de las propiedades vecinas.
- e. Propiedad de Inmobiliaria la Clemencia S.A, (Denunciado Manuel Zumbado Araya), plano H-586482-1999, ubicada en San Francisco de Heredia, estudio sobre derecho de vía actual confrontado con el derecho de vía indicado en el plano catastrado, el ancho de la vía es conforme al plano catastrado, se aclara que parte del cordón de caño forma parte de la acera.
- f. Propiedad de Alquileres Arza MJJH S.A., plano 185562-1994, ubicada en Barrio Fátima, estudio sobre derecho de vía actual confrontado con el derecho de vía indicado en el plano catastrado, el ancho de la vía es conforme al plano catastrado.
- g. Propiedad de Corporación Ulate Rojas (Denunciado José Manuel Ulate Avendaño), plano H-22606-1974, ubicada en Mercedes Norte, estudio sobre derecho de vía actual confrontado con el derecho de vía indicado en el plano catastrado, el ancho de la vía es conforme al plano catastrado.

Sobre este caso es de aclarar que es una denuncia reiterada que obliga a invertir fondos públicos en investigaciones de casos ya resueltos, mediante oficio ACDE-3707-2002 de fecha 12 de setiembre de 2002 se le informó al Concejo Municipal que en sesión N° 336-2002 de fecha 21 de marzo de 2002 se ordenó la integración de un órgano director que analizara posible invasión de área pública por parte del señor José Manuel Ulate Avendaño en ese entonces Regidor Municipal, el Órgano Director integrado por el Lic. Emilio Arana Puente y el Lic. Gilberth



Corrales Vílchez con la asesoría técnica del Topógrafo Juan Carlos Ramírez Orozco concluyeron que el señor Ulate Avendaño no estaba invadiendo el área pública.

- h. Propiedad de María del Pilar Chacón Quesada (Denunciado Walter Sánchez), plano H-12138-1971, ubicada en Barreal de Heredia, este caso relativo a problemas con la línea de propiedad por una saliente del portón de la cochera fue corregido desde abril de 2013, por lo que este caso se cerró en esa fecha (Expediente G-28-12).

De los estudios topográficos realizados por el Ingeniero Topógrafo Héctor Chaves Alfaro y que constan en el expediente levantado por esta Auditoría, relativos a los puntos anteriores del a. al g. y el h. expediente que consta en esta Auditoría, que los propietarios de los inmuebles denunciados no están invadiendo áreas públicas por lo que en esos casos se debe archivar la denuncia.

### **3. CONCLUSIONES**

En conclusión la propiedad del señor Justo Chaves Marchena (Denunciada Doña María Isabel Segura Navarro), así como la de la Señorita Rebeca Ribera efectivamente están invadiendo parte del área pública destinada a zona verde 7 del Conjunto habitacional San Francisco, teniendo que el Área de Control Fiscal y Urbano del Municipio ya intervino para la recuperación de las áreas públicas invadidas; así como la propiedad de la familia A.S. Arce Solis & O.S. S.A (Denunciada Doña Olga Solis) está invadiendo parte del área pública destinada a acera; áreas que se debe recuperar.

No obstante los señores/as Carlos Guillén Ruiz y María Isabel Sáenz Soto; Sánchez Gómez S.A. (denunciado Señor Fernando Sánchez); José Luis Chaves Saborío; Rodrigo Arias Soto y Corporación Arias Soto y Asociados S.A. (Denunciado Don Marcos Ruiz Mora); Inmobiliaria la Clemencia S.A, (Denunciado Don Manuel Zumbado Araya); Alquileres Arza MJJH S.A; Corporación Ulate Rojas (Denunciado Don José Manuel Ulate Avendaño; María del Pilar Chacón Quesada (Denunciado Don Walter Sánchez) no están invadiendo áreas públicas por lo que en estos casos se debe archivar la denuncia.





#### 4. RECOMENDACIONES

- a. Con fundamento en los resultados obtenidos de la investigación llevada a cabo por esta Auditoría Interna se recomienda al Concejo Municipal archivar la denuncia presentada contra los señores: Carlos Guillén Ruiz y María Isabel Sáenz Soto; Sánchez Gómez S.A. (denunciado Fernando Sánchez); José Luis Chaves Saborío; Rodrigo Arias Soto y Corporación Arias Soto y Asociados S.A. (Denunciado Marcos Ruiz Mora); Inmobiliaria la Clemencia S.A, (Denunciado Manuel Zumbado Araya); Alquileres Arza MJJH S.A; Corporación Ulate Rojas (Denunciado José Manuel Ulate Avendaño y María del Pilar Chacón Quesada (Denunciado Walter Sánchez Chacón). (Ver apartado 2.2 de este informe)
- b. Instruir a la Administración para que en el caso de la de familia A.S. Arce Solis & O.S. S.A (Denunciada Olga Solis) de forma inmediata se tomen las medidas del caso y se recupere el área invadida en un tiempo prudencial, siguiendo el debido proceso. (Ver apartado 2.1.1 de este informe)
- c. Instruir a la Administración Municipal para que informe a ese Concejo Municipal con copia a esta Auditoría (para el seguimiento de la denuncia e informes a la Contraloría de requerirlo esta), el cumplimiento de los plazos otorgados para la recuperación de las áreas públicas invadidas, el cual fenece el 21 de julio de 2014 o en su defecto las acciones que tome la Municipalidad para la efectiva recuperación de las mismas en el caso de que no se cumpla el plazo otorgado. (Ver apartado 2.1.2 de este informe)