

**CONCEJO MUNICIPAL DE ESCAZÚ**

**SESIÓN EXTRAORDINARIA 019**

**ORDEN DEL DÍA**

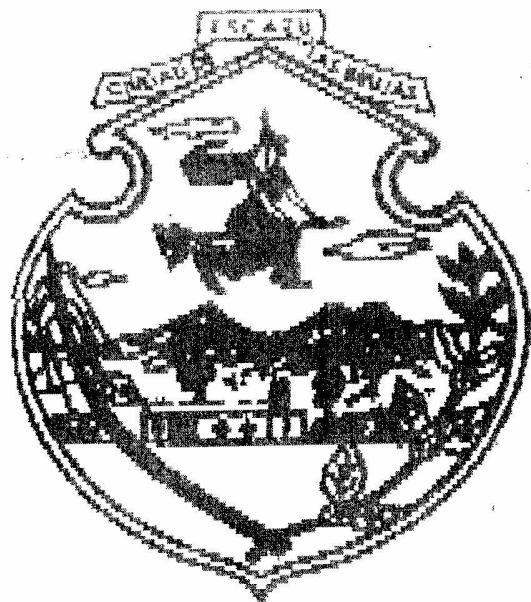
**Fecha:** 08 de mayo, 2003.

**Hora:** 19:15 horas.

**ARTÍCULO UNICO: *Proyecto de Localización de Propiedades Municipales.***

# MUNICIPALIDAD DE ESCAZU

---



## DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y SECCION DE BIENES INMUEBLES

### PROYECTO LOCALIZACIÓN E INSCRIPCION DE PROPIEDADES MUNICIPALES

ARQ. DORA ANDERSON HERRERA  
ING. GERALD VILLALOBOS MARIN

ESCAZÚ MAYO DE 2003

**INDICE**

INTRODUCCIÓN..... 3

**OBJETIVOS**

**OBJETIVO GENERAL..... 5**

**OBJETIVOS ESPECIFICOS..... 5**

INVESTIGACIÓN..... 6

    UBICACIÓN E INSPECCIÓN DE PROPIEDADES..... 7

    LEVANTAMIENTOS DE CAMPO..... 7

    CÁLCULO Y CREACIÓN DE BASE DE DATOS..... 8

    GLOSARIO..... 9

**INDICE DE CUADROS**

    CUADRO N° 1: PRESUPUESTO..... 10

    CUADRO N°2: CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES..... 11

    CUADRO N°3: LISTA DE NECESIDADES..... 12

## INTRODUCCION

La Ley No.4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas así como la Ley No.833 del 04 de noviembre de 1949 y sus reformas, sean estas conocidas como Ley de Planificación Urbana y Ley de Construcciones respectivamente, reconocen y reafirman el mandato constitucional<sup>1</sup> que establece la competencia y autoridad de las Municipalidades para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Así mismo, establecen la misión de las Municipalidades por velar que las ciudades y demás poblaciones sean seguras, cómodas, salubres y guarden belleza en sus vías públicas, edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se realicen<sup>2</sup>

Dentro del marco legal indicado, se evidencia la necesidad de contar con herramientas que permitan al municipio un efectivo control de las propiedades destinadas al uso comunal, sin embargo, en la base de datos municipal existen registradas 235 propiedades municipales, de las cuales 122 propiedades poseen localización y 113 no poseen ningún tipo de localización catastral. Además existen inscritas en la base de datos 100 propiedades a nombre del Estado, de las que 16 fincas cuentan con localización catastral y 84 no poseen ningún tipo de localización, por ello, en nuestra gestión como funcionarios municipales, es frecuente encontrarnos con diversas situaciones en las que se ven afectados los intereses comunales, entre ellas podemos citar:

- 1- Contribuyentes que alegan tener en sus propiedades colindancias con predios municipales, que un tercero particular ha invadido o intenta invadir,
- 2- Se necesita terreno para la ejecución de una obra municipal de relevancia y no se logra poner en marcha en virtud de las dificultades propias de la identificación de tal terreno.
- 3- Por simple gestión administrativa, se necesita ubicar un predio municipal en especial, cuya situación, ubicación y título de propiedad no están claros.

En la gran mayoría de estos casos, es común que por tradición entre los funcionarios más antiguos de la Institución, se tenga idea de la existencia de alguna propiedad o propiedades municipales en ciertas zonas del Cantón, adicionalmente de aquellos

<sup>1</sup> Constitución Política de la República de Costa Rica, artículo No.169

<sup>2</sup> El subrayado y negrita es nuestro

inmuebles destinados al uso comunal y generados por procesos urbanísticos reglamentarios, no obstante, por regla general, la documentación gráfica y literal que señala y ubica, sin lugar a dudas, la existencia, situación, linderos y título de propiedad de tales inmuebles, no existe o no se localiza fácilmente.

En vista de lo anterior, se considera de suma importancia para un adecuado desarrollo urbano del cantón y para cumplir con los mandatos legales establecidos, que el Municipio disponga de información gráfica y literal que le permita ejercer control efectivo y eficiente de todos aquellos terrenos destinados de hecho o de derecho al uso público. Razón por la cual, planteamos el presente proyecto de Recuperación de Propiedades Municipales como una iniciativa institucional por proteger los intereses comunales del Cantón.

## OBJETIVOS

### OBJETIVO GENERAL

Generar una base de datos grafica y literal que contenga la información de todas las propiedades destinadas al uso publico dentro del Cantón de Escazú, con el fin de ejercer un control eficiente y efectivo sobre dichos inmuebles de tal forma que sean destinados al uso para el cual han sido generados.

### OBJETIVOS ESPECIFICOS

- 1- Identificar y ubicar en la cartografía del mapa básico nacional a escala 1/10000, todas las propiedades que aparecen destinadas al uso publico en planos de diseño de sitio de urbanizaciones o fraccionamientos, desarrollados dentro del Cantón de Escazú. Así mismo, todas aquellas propiedades municipales que no han sido generadas por procesos de urbanización o fraccionamiento, sino que fueron adquiridas por la Municipalidad por alguno de los medios previstos en las leyes.
- 2- Generar un expediente de planos catastrados de todas las propiedades municipales y de uso público identificadas en el objetivo No.1. Esto implica realizar los levantamientos de campo necesarios para confeccionar los planos de agrimensura de los inmuebles que no cuenten con uno, e inscribirlos en el Catastro Nacional.
- 3- En la medida de lo posible, replantear en el sitio los linderos de todos los inmuebles municipales que no estén deslindados, e identificarlos de forma visible como **“PROPIEDAD MUNICIPAL O PROPIEDAD PUBLICA”**.
- 4- Rendir un informe final al Departamento Legal de la Municipalidad de Escazú en el que se indique todos los inmuebles existentes y destinados al uso público que no hayan sido trasladados registralmente a nombre de la Municipalidad de Escazú.

## METODOLOGIA

Para la ejecución del proyecto es necesario superar escalonadamente varias etapas, a saber:

- 1- Investigación:
- 2- Ubicación e inspección de propiedades
- 3- Levantamientos de agrimensura y confección de planos catastrados
- 4- Creación de una base de datos gráfica y literal con la información de las propiedades municipales tratadas y localización final de propiedades municipales en el mapa básico nacional.

### INVESTIGACIÓN

Se debe determinar cuales propiedades poseen localización Catastral así como sus respectivos documentos, sean planos catastrados y escritura (inscritos correctamente ante el registro de la propiedad), y cuales no poseen planos catastrados o se encuentran sin inscripción.

- a- Realización de estudios de registro para todas las propiedades a se encuentren inscritas a nombre de la Municipalidad de Escazú en el Registro Nacional de la Propiedad
- b- Búsqueda y fotocopiado de planos catastrados existentes, según los estudios de registro
- c- Análisis de los diseños de sitio de las urbanizaciones aprobadas, para identificar todas las propiedades destinadas al uso público, que han sido generadas por procesos de urbanización o fraccionamiento. En cada caso específico deberá determinarse la existencia de plano catastrado y si la propiedad se encuentra o no registrada a nombre de la Municipalidad de Escazú.
- d- Confección de expedientes preliminares de todos y cada uno de los inmuebles identificados. En cada expediente, se debe depositar toda la información encontrada para un predio en particular. Sin embargo, y en la medida de lo posible, en todos los casos se debe incluir una localización aproximada dentro de la cartografía nacional.

## UBICACION E INSPECCIÓN DE PROPIEDADES

Con los expedientes confeccionados en la fase anterior se procederá a visitar cada inmueble con el fin de redactar un informe de inspección en el que se debe contemplar:

- 1- Confirmación de su ubicación en la hoja cartográfica
- 2- Dirección exacta de la propiedad
- 3- Descripción general del inmueble y del estado de sus linderos
- 4- Solicitud al Departamento de Obras Públicas, de limpieza en los inmuebles que lo ameriten.

Al finalizar esta etapa se deberá contar con cuatro áreas bien definidas de trabajo, cada cual con su grupo de expedientes debidamente conformados, a saber:

- a) Propiedades con plano catastrado pero sin escritura a nombre de la Municipalidad de Escazú.
- b) Propiedades inscritas a nombre de la Municipalidad de Escazú, sin plano catastrado conocido.
- c) Propiedades con plano y escritura, inscritas a nombre de la Municipalidad de Escazú.
- d) Propiedades sin plano y sin inscripción: En estos casos se debe realizar el levantamiento de agrimensura, esto es hacer el plano catastrado, se debe además realizar la inscripción a nivel de registro de la Propiedad.

## LEVANTAMIENTOS DE CAMPO

En todos los casos en que exista un plano catastrado, se deberá proceder a remedir el inmueble con el fin de confirmar la cabida de la finca y replantear sus linderos, delimitándolos correctamente con algún tipo de monumentación fija.

En los casos de las propiedades sin plano, se debe realizar el levantamiento de agrimensura para hacer el plano e inscribirlo en el Catastro Nacional y finalmente para las propiedades no inscritas a nombre de la Municipalidad se deberá tramitar la escritura correspondiente ante el Registro de la Propiedad con la colaboración del Departamento Legal de esta Municipalidad, para lo cual es necesario contar con el plano catastrado.

## CÁLCULO Y CREACIÓN DE LA BASE DE DATOS.

Esta etapa comprende la conformación de un archivo literal y gráfico que contenga la información recopilada en las etapas anteriores, de tal forma que pueda ser consultada convenientemente por los funcionarios municipales relacionados con el tema.

Concretamente, se pretende:

- 1- Conformación de uno o varios “AMPOS” de propiedades municipales en el que se pueda consultar toda la información literal relativa a una o varias propiedades, sea ésta, plano catastrado, informe registral, informe de inspección de campo y fotografías de la misma.
- 2- Dibujo de los respectivos polígonos en una capa separada o “LAYER” dentro de los mapas catastrales digitales existentes, con su correspondiente número de predio y la indicación “MUNICIPAL”
- 3- Ubicación de todas y cada una de las propiedades municipales identificadas en los mapas analógicos del Instituto Geográfico Nacional, con el fin de disponer de un panorama gráfico general de todas las propiedades municipales, que pueda ser utilizado por los departamentos operativos en la programación de actividades de mantenimiento y protección de los inmuebles.

Finalmente, se debe tener presente que el proyecto planteado, responde a un proceso de corto a mediano plazo que podrá ser abordado en la medida en que se disponga de los recursos necesarios para su implementación.

## GLOSARIO

### PROPIEDAD MUNICIPAL

Es todo aquel inmueble dedicado al uso exclusivo de la Corporación Municipal en el desempeño de sus funciones, por ejemplo: edificio administrativo, plantel municipal, servidumbres de aguas pluviales, etc.

### PROPIEDAD DE USO PUBLICO

Es toda aquella destinada al libre uso y disfrute de los habitantes del Cantón, sean éstas, parques, zonas de juegos infantiles, áreas comunales, etc.

### LEVANTAMIENTO

Se refiere a la ejecución de un trabajo de topografía o agrimensura, en el que se obtiene la ubicación exacta de uno o varios puntos sobre el terreno.

### CAPA (LAYER)

Consiste en un espacio virtual del programa AUTOCAD, en el que está contenida un tipo de información en particular. El trabajo con capas en AUTOCAD, se asemeja a la utilización de transparencias o acetatos, en el que cada acetato contiene una información en especial que puede ser vista por separado, o sobrepuerta con la información de otros acetatos.

### PREDIO

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.

### FINCA

Porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.

### REPLANTEO

Ejecución de un trabajo de topografía o agrimensura en el que se pretende demarcar sobre el terreno, puntos cuya posición es conocida o dada por un plano topográfico o de agrimensura .

**MUNICIPALIDAD DE ESCAZU  
PRESUPUESTO**

CODIGO	CANTIDAD	DETALLE	COSTO ANUAL	COSTO TOTAL	PERIODO EJECUCIÓN		
					II Semestre 2003	I Semestre 2004	
I-1	1	<b>Servicios Personales</b>					
		<b>Servicios Especiales</b>					
I-2	400	Contratación de un profesional ejecutor para la coordinación del proyecto (estimación salario base más dedicación)	3,591,864.00	4,573,640.16	2,286,820.08	2,286,820.08	
		Cargas Sociales del profesional ejecutor (19% cargas sociales y décimo tercer mes)	981,776.16				
I-3	1	<b>Servicios No Personales</b>		4,205,486.36			
		Ploteos.	400,000.00			400,000.00	
I-4	12	Viáticos, pago de gastos de alimentación y transporte a estudiantes de Trabajo Comunal dos mil colones diarios	2,640,000.00		1,280,000.00	1,360,000.00	
		Alquiler de oficina.	1,080,000.00		540,000.00	540,000.00	
I-5	2	Riesgos del trabajo del profesional ejecutor	85,486.36		42,743.18	42,743.18	
I-6	1	<b>Materiales y Suministros</b>		176,000.00			
		papel, tinta impresora, hojas cartográficas, libretas de campo, lapiceros, lápices.	140,000.00		70,000.00	70,000.00	
I-7	2	Cintas Métricas	36,000.00		36,000.00		
I-8	2	<b>Maquinaria y Equipo</b>		5,490,000.00			
		Equipo computo con su respectiva U.P.S.	1,200,000.00		1,200,000.00		
I-9	2	Impresora para impresión de planos.	240,000.00		240,000.00		
		Cámara fotográfica digital.	300,000.00		300,000.00		
I-10	6	Radio de comunicación portátil.	1,100,000.00		1,100,000.00		
		Licencias de AutoCad	2,600,000.00		2,600,000.00		
I-11	2	Sillas secretariales	50,000.00		50,000.00		
<b>TOTAL</b>				<b>14,445,126.52</b>	<b>9,745,563.26</b>	<b>4,699,563.26</b>	
						0.00	

1100000

## CUADRO No.3

DESCRIPCION	UNID	ETAPAS			
		INVEST.	INSPECCION	TRABAJO	BASE DE DATOS
SERVICIOS NO PERSONALES					
PLOTEOS	400				
VIATICOS	1320				
ALQUILER OFICINA	1				
SERVICIOS ESPECIALES					
SALARIOS	1				
MATERIALES Y SUMINISTROS					
UTILES DE OFICINA					
CINTAS METRICAS					
MAPAS (HOJAS CARTOGRÁFICAS)					
MAQUINARIA Y EQUIPO					
COMPUTADORES	2				
IMPRESORA	1				
CAMARAS FOTOGRÁFICAS	2				
LICENCIAS DE AUTOCAD	2				
SILLAS DE OFICINA	2				
ESCRITORIOS	2				
RADIOS DE COMUNICACIÓN	6				

CUADRO No.2

<p>MUNICIPALIDAD DE ESCAZU LOCALIZACION E IDENTIFICACION DE PROPIEDADES MUNICIPALES</p>											
ACTIVIDAD	CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES										
	AG	SET	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN
INVESTIGACION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
INSPECCION											
LEVANTAMIENTOS DE CAMPO											
CREACION DE BASE DE DATOS											
NECESIDAD REAL DE PERSONAL	4				8			8			
<p>TOTAL DE PREDIOS ESTIMADOS: 235 TIEMPO TOTAL DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO: 11 MESES</p>											

0000013