

**ACTA # 07-2025****COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS**

En reunión ordinaria celebrada el día 21 de abril de 2025, de manera presencial en la Sala de Fracciones, al ser las dieciocho horas con trece minutos, con la presencia de la Regidora Propietaria Carolina Arauz Durán, Presidenta quien preside, Melissa Valdivia Zúñiga, Vicepresidenta, Alex Gerardo Zúñiga Muñoz, Secretario, el asesor legal del Concejo Municipal David Salazar Morales, Secretaria de Actas: Guisel Chacón Madrigal.

AGENDA

1. **SM 600-2025** Moción suscrita por los Regidores Propietarios Melissa Valdivia Zúñiga, Luis Carlos Barquero Araya, Síndico Propietario Estiven Arias Garro y Síndica Suplente Yamileth Serrano Alvarado.
2. **SM ACUERDO 479-2023** MG AG 732- respecto del terreno propiedad de esta Municipalidad, situado en el Distrito de Rancho Redondo, folio real N° 700925-000, el cual se compró mediante procedimiento de contratación administrativa, conforme la Sesión Ordinaria N° 50-2019, artículo VII. IV, celebrada el 23 de diciembre de 2019. Dado lo anterior me permito anexar oficio MG-AG-DJ-025-2023, recibido el 14 de febrero de 2023, suscrito por el Lic. Álvaro Salazar Castro, Director Jurídico.
COM JUR 011-2024
SEC-SIND 16-2024
MG AG DI 3082-2024

Puntos Tratados**1- SM ACUERDO 600-2025 moción sobre documento confidencial:**

La Regidora Propietaria Carolina Arauz Durán manifiesta, tenemos únicamente dos puntos en la agenda, el primero es el SM 600-2025 que de hecho ya lo habíamos visto anteriormente y le habíamos trasladado, habíamos decidido trasladar el expediente a la asesoría legal para que lo revisaran y pudieran hacer una recomendación sobre este respecto y entonces empezamos por ahí y le cedo la palabra a Don David para que nos actualice sobre el tema.

El Asesor Legal indica, en relación con este asunto hay que tomar algunas medidas para resguardar la confidencialidad correspondiente por lo que se está recomendando la apertura de un procedimiento Administrativo Ordinario con base a una serie de documentación anexa que viene en un expediente que ya habíamos hecho la indicación de que eventualmente tendrá también que generar el orden correspondiente del expediente, adicional o lo anterior de la revisión preliminar que el suscrito hizo mi recomendación es que se hagan varias solicitudes de información a diversos actores relacionados con el asunto que se está investigando, inicialmente verificar la información relacionada con los informes que se hayan emitido por parte de la persona jurídica administradora del inmueble durante el año 2023, 2024, los que correspondan o se hayan presentado igualmente le relato en términos generales e igual les colaboraré con la redacción si lo tienen a bien,



ACTA # 07-2025

050

COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS

igualmente seria relevante tener claridad sobre la generación de una adenda que es parte de las situaciones que se están investigando si ya se generó, si está firmada, desde que momento se encuentre ese documento firmado y adicional a esto hacer las consultas correspondientes sobre una orden sanitaria que se relata en el fundamento factico de la moción y de los anexos para que se pueda revisar esa información y poder tener insumos adicionales para poder tener mayor claridad sobre la valoración del mérito, de lo que se está evaluando, serian 3 notas ya para el detalle se los estaría presentado a ustedes si lo tienen a bien y si gustan que les colabore con la redacción de esas notas.

La Comisión acordó

Acuerdo N° 1

- Trasladar a la asesoría legal para lo que corresponde como se indica en su intervención anterior.

Por unanimidad se aprueba.

- 2- **SM ACUERDO 479-2023 MG AG 732-2023** respecto del terreno propiedad de esta Municipalidad, situado en el Distrito de Rancho Redondo, folio real N° 700925-000, el cual se compró mediante procedimiento de contratación administrativa, conforme la Sesión Ordinaria N° 50-2019, artículo VII. IV, celebrada el 23 de diciembre de 2019. Dado lo anterior me permito anexar oficio MG-AG-DJ-025-2023, recibido el 14 de febrero de 2023, suscrito por el Lic. Álvaro Salazar Castro, Director Jurídico.

Carolina Arauz Duran Presidenta de la comisión expresa, seguimos con lo que estábamos conversando ahora es sobre el SM 479-2023, es el tema de cambio de uso del lote que se había adquirido, el terreno municipal que se había adquirido para inicialmente para la capilla de velación de Rancho Redondo y que han solicitado en todo este tiempo que se haga el cambio, entonces como asentar con lo que tenemos, lo que habíamos visto en comisión, si podemos dictaminar con lo que tenemos, de hecho ya lo habíamos decidido, estábamos solo para verificar lo que contestó Mario Iván y entonces yo creo que podríamos tomar de hecho como el acuerdo más o menos con lo que usted nos había dicho previamente mas lo que tenemos de respuesta ahí de Mario Iván y tirarlo como en esa línea si se tiene que enviar vía proyecto, si ese es el camino, hay que tomar la decisión y se tiene que verificar algún detalle o insumo que haya que incorporar al dictamen y estaríamos viendo en el camino a ver con que nos colabora las compañeras de Secretaría para ver si hay que arrastrar algún documento, ya mejor que tomar una decisión al respecto.

El asesor legal indica, este asunto la recomendación igual poderlo retomar sobre todo por estas indicaciones que usted hacía por otra información conexas que sería importante valorar acá sobre todo porque en principio lo que se remitió para conocimiento es un tema de que se presentaba un proyecto de ley para hacer un cambio de destino del inmueble, recordemos que ese inmueble registralmente y se compró para hacer una capilla de velación es en Rancho Redondo, ahorita no me ubico muy bien pero si tengo claridad que



ACTA # 07-2025

COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS

el inmueble está a la par del cementerio, en la descripción del inmueble ahí esta se hace inclusive esa referencia, tal vez nada más era uno de los puntos que recomendaba retomar, era el hecho de que sobre la finca hay un dictamen de Asesoría Jurídica Institucional y va en esa misma línea la disposición de Ingeniería de que se valora al menos en tesis de lo que se expone el inmueble no sería un bien sujeto demanio publico si no que es un bien fiscal o de patrimonio de la administración con el cual se puede hacer una disposición sin mayor consideración adicional, sin embargo ese es un criterio, ahí ustedes lo podrán revisar si lo tienen a bien lo pueden acoger, ahora mi recomendación es hacer la observación de que el inmueble primero se compró bajo un procedimiento administrativo de compra única, eso prácticamente de oferente único, prácticamente se compró con esas condiciones, se hizo una valoración, lo que dice el procedimiento era para eso, se compró para eso, me parece que no hay mayor detalle tal vez si agregaría que esa situación existió, esa es la realidad de este asunto, después se había comprado ese inmueble con esa consideración, luego el inmueble aunque no es un clásico bien como un parque por ejemplo un camino público no deja de encuadrar dentro del concepto de facilidad comunal que naturalmente se compró para una necesidad de la comunidad que se consideró en ese momento, era tener una capilla de velación, que estuviera ahí para el aprovechamiento de la gente de la comunidad, entonces eso no termina de encuadrar dentro del concepto del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana inclusive registralmente consta que tiene una utilidad pública y se menciona que es terreno para capilla de velación, esos elementos si me dan la impresión de que es un inmueble que si esta afecto al uso público, definitivamente para uso de la comunidad, y tras de eso por la particularidad del caso se dispuso para esto, yo sí haría la recomendación que en este caso se valore que había una suerte si se quiere adoptar esta decisión, una mutación demanial, que inclusive valorando la forma en que se compró el inmueble sería muy importante poder contar con esa autorización de previo para que se haga la valoración oportuna la procedencia del cambio del destino del inmueble que naturalmente tendría que ir justificada, de hecho por eso mencionaba que tal vez este tipo de insumos adicionales es relevante, yo nada mas iba hacer la observación de que hay que establecer del por qué el interés y la necesidad, aquí hay un documento hacen algunas indicaciones de que se preguntó a la gente de la junta de cementerios aledaña y en apariencia que la gente que los decesos eran pocos en el distrito durante los últimos años al menos hasta donde llega la nota 2022 y son elementos que sería importante como para el fundamento de porque es que se quiere justificar un cambio de destino en el caso concreto y que sí me parece que son elementos que se pueden adicionar, (la Regidora Suplente Carolina Arauz Durán manifiesta, todo se puede recomendar pero la vía sería esa), mi recomendación sería que se siguiera esa vía igual de hecho aunque la dirección jurídica toma otra posición y ellos indican, que en un dictamen ellos indican que esté bien no es del dominio público, igual presenta un anexo un proyecto de ley que lo que se recomienda es pues presentar un proyecto similar nada más con una modificación en el artículo 1 de la propuesta que es en vez de poner que se les afecta, (la Regidora Suplente Carolina Arauz Duran expresa, en qué fundamenta Álvaro que sí se pudiese hacer o sea de oficio que la Municipalidad lo pudiera hacer con acuerdo del Concejo Municipal y ya), la indicación de la dirección según lo que se referencia en el último informe porque el dictamen original no viene anexo, (la Regidora Suplente Carolina Arauz Duran expresa, porque sería



ACTA # 07-2025

COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS

importante también poner por qué no se está digamos de acuerdo con ese criterio), acá yo lo pongo, por qué, porque ellos lo que dicen es, la tesis es esta el bien es patrimonial, por qué, porque en el criterio del colega es o de los colegas es el bien no encuadre dentro del concepto del 40 que es o ellos están entendiendo que los bienes de dominio público que son parte del que entran dentro de ese concepto son aquellos que ingresan por un proceso de habilitación urbanística a partir del cual, o sea yo soy un desarrollar, por ser un urbanizador y tengo que ceder un porcentaje de terreno y lo que yo haga con ese porcentaje de terreno facilidades y parques y caminos eso es lo que entra dentro del concepto del artículo 40, a mí me parece que con el debido respeto que el bien no es parte del dominio público o sea no es un bien afecto al régimen especial y con el bien se puede realizar cualquier otra gestión, en mi criterio inclusive revisando la finalidad del bien la forma en la que se compra, inclusive viendo el mismo artículo 40 que nos habla del concepto de facilidades comunales y que expresamente sí dice que facilidad como una claramente es un bien destinado al uso de la comunidad, si yo lo voy a comprar es como comprar un parque el día de mañana, aunque no sea producto de un proyecto urbanístico, yo no tendría la mayor duda de que un parque independientemente del mecanismo bajo el cual dice que ingresa al patrimonio municipal es un bien dominio público, me parece que bajo una lógica similar, un bien que entra dentro del concepto de facilidad comunal porque está destinado para eso sigue la misma suerte es un bien que tiene que ser considerado inalienable, imprescriptible, etcétera o sea no podría nadie meterse a ese terreno a ocuparlo de manera ilegítima para montar una casa, si fuera un bien patrimonial cualquier persona lo puede ocupar, lo puede usar y eventualmente ser el dueño de ese bien, si pasan las condiciones que establece la norma, sobre un bien dominio público ni aunque sea de buena fe se puede, entonces en mi criterio el bien sí cumple con las condiciones para ser considerado parte del demanio y sobre todo valorando la forma en la que se compró el bien que fue por oferente único, fue por las condiciones particulares de ese bien está muy asociado el tema de la capilla naturalmente está la parte del cementerio este sí sería importante hasta para resguardar responsabilidades de parte de los miembros del Concejo Municipal **primero requerir la autorización correspondiente para que se pueda valorar de parte de la Asamblea Legislativa eventualmente ese proyecto va a ser sometido también a criterio de la Procuraduría General de la República y se emitan las consideraciones que correspondan de previo a generar el traslado y de hecho la propuesta vendría en esos términos verdad, que sería más bien iniciar las gestiones para que se presente el proyecto de ley que prácticamente tienen dos artículos verdad que nada más habla sobre el uso que es mutación demanial porque el bien no va a salir de la esfera de la Municipalidad sino que se compró con esta condición, ahora se necesita para esto otro y estos insumos sería para poder darle sustento cuál era el interés público que en principio, en el momento ya era uno y ahora sé supone que es otro, si tendría que hacerle unos ajustes, (la Regidora Propietaria Melissa Valdivia Zúñiga manifiesta, don Alvaro adjunto uno que es prácticamente el proyecto de ley), es el mismo que yo use y nada más le hice un ajuste al artículo 1 y esto se los puedo igual pasar para que lo revisen y van en esa línea indicando que sobre la finca **se inician las acciones para que inmute el destino** del bien inmueble y que se aprueba la remisión a la Asamblea el proyecto de ley tal y que se adjunte los insumos correspondientes para fundamentar cuál es el interés, (la Regidora Propietaria Melissa**



ACTA # 07-2025

COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS

Valdivia Zúñiga indica, esa remisión, cuando uno remite el proyecto digamos uno puede como tratar de que alguna mutación la acoja de manera pronta), **sería la recomendación** para que esto no quede tirado (la Regidora Propietaria Melissa Valdivia Zúñiga indica, porque tal vez se podría poner ahí como que se comunique a las diputaciones no sé, no solamente a la Asamblea sino que le llegue al diputado y que los diputados que están ahí lo puedan acoger de manera pronta cómo lo hicieron con uno de la Estefanía, de hecho que nosotros lo vimos en proyectos de ley, este que lo acogió Carolina Delgado me parece de Liberación, ella acogió el proyecto e hicieron un cambio ahí de donación de un terreno para Mata de Plátano), (la Regidora Suplente Carolina Arauz Durán manifiesta, eso es una buena idea), lo digo para salvaguardar la responsabilidad e inclusive al menos el criterio pues puede ser el mismo el de la Asamblea al de la asesoría acá, a mirad no ocupaba pero ya se está mandando a verificar esa situación y son ese tipo de cosas que lo mejor es actuar con la cautela correspondiente, yo si a esto nada más habría que hacerle unos ajustes porque me parece que la nota que se menciona, que esta acta del 14 de mayo que no la tengo pero no sé no la tengo no sé si se puede conseguir acá, me parece que se había indicado en una sesión de concejo de distrito pero viendo acá dice que es una sesión extraordinaria de la Asociación de Desarrollo Integral, es un tema que hay que precisar, me parece que igual tendría que ver eso no lo conozco porque está la información adicional sí aquí había un proyecto aprobado por un concejo de distrito, eso sí yo creo que habría que verificarlo, ya se había hecho la recomendación, entiendo que algún momento de lo que vi aquí, estoy hablando en general, no están todos los documentos (la Regidora Suplente Carolina Arauz Durán indica, eso lo consultamos para ir cerrando porque faltan 10 entonces dígame como que cosas le hacen falta para adjuntar al dictamen o que haya que incluir en el dictamen para pedírselo ya sea a Andrea o a don Guillermo, la Asociación o a ellos como síndicos o algo que este ahí en la secretaría municipal que de repente se haya visto antes), si ir revisando con el concejo de distrito si este tema ya se había tratado, si ellos ya lo vieron y si en algún momento ese cambio de proyecto que aquí se mencionó ya ellos lo vieron, (la Regidora Suplente Carolina Arauz Durán indica, si ellos lo vieron porque de hecho hay una nota que habían enviado ellos, que había enviado esta chica Andrea, ellos enviaron esto que lo mandaron a la comisión de hacienda y presupuesto pero bueno hay que revisar todo, esto es de mayo del 22 también, hay otra que había enviado Andrea también que se le había preguntado que si todavía había interés también ella contestó, verificar esos detalles lo del acta y los que habían aprobado ellos a nivel de concejo de distrito, para saber puntualmente que es lo que pedirle), si no, no sé si hay algún expediente sobre esto pero sería bueno, (la Regidora Suplente Carolina Arauz Durán indica, para saber puntualmente que pedir) no se si eso esta en el expediente, (la Regidora Propietaria Melissa Valdivia Zúñiga, menciona, entonces sobre este punto cuál sería el acuerdo de la comisión), (la Regidora Suplente Carolina Arauz Durán manifiesta, bueno sería someter a votación el dictamen para que se envíe proyecto de ley el tema de cambio de mutación es)

La Comisión Acordó

Acuerdo N° 2



ACTA # 07-2025

COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS

- Someter a votación el dictamen para que se envié el proyecto de ley el tema de cambio de mutación.

Por unanimidad se aprueba.

Al ser las dieciocho horas con cincuenta y dos minutos la Comisión de Asuntos Jurídicos concluye la reunión.”


Carolina Arauz Durán
Presidenta



(7)

COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS



CONTROL DE ASISTENCIA

REUNION ORDINARIA 21 DE ABRIL DE 2025

Presencial si no

Lugar de reunión: Sala Fracciones

Graba si no

INICIA A LAS:		FINALIZA A LAS:		
Carolina Arauz Durán				
Melissa Valdivia Zúñiga				
Alex Gerardo Zúñiga Muñoz				
Roxana Lao Méndez				
BSA CONSULTORES ASESORIA LEGAL	Nombre:	<i>David Salazar Morales</i>	Firma:	
	Nombre:		Firma:	