

## DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

---

Al contestar refiérase  
al oficio No. **03877**

3 de mayo, 2011  
**DCA-1137**

Licenciado  
Juan Luis Bolaños Alvarado  
Alcalde Municipal  
**Municipalidad de Puntarenas**

Estimado señor:

**Asunto:** Se autoriza compra de un terreno por un monto de ¢3.939.900.00 y con un área de 1.142,00 m2, parte del inmueble inscrito en el Registro Público, sistema de folio real matrícula 6-033993-000, propiedad de Carlos Moya Castro, cédula de identidad número 6-0036-0613.

Nos referimos a oficio No. 3838-11-10 del mediante el cual solicita autorización para comprar un terreno de 1.142,00 m2, parte del inmueble inscrito en el Registro Nacional, bajo el sistema de folio real matrícula 6-033993-000, plano catastrado No. P-1351182-2009, propiedad del señor Carlos Moya Castro, por la suma de ¢3.939.000.00. La gestión inicial fue complementada a solicitud de este Despacho.

Fundamenta la presente solicitud en lo dispuesto el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA).

### **I. Justificación de la solicitud:**

Manifiesta que se desea comprar un terreno para poder construir el puente peatonal sobre el Río Veracruz, para permitir el acceso permanente a las comunidades de San Martín Norte y San Martín Sur en el Distrito de Arancibia.

Señala que durante la época de invierno y la crecida del Río Veracruz dichas comunidades quedan incomunicadas ocasionando con ello que más de 60 familias se vean afectadas y no puedan contar con los servicios básicos.

La Administración Tributaria de Puntarenas realizó el avalúo No. AA-54-2009 del 5 de junio del 2009, sobre citado inmueble arrojando un total de ¢3.939.900,00 para un área de 1.142,00 ms.

## II. Criterio del Despacho:

A efectos de responder la gestión presentada por la Municipalidad de Puntarenas, resulta de importancia referenciar el marco jurídico que regula la materia, ello con la finalidad de dar una respuesta apegada al ordenamiento jurídico a la solicitud realizada.

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa en lo relevante dispone que:

*“... 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.”*

Por otra parte el artículo 131, inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación RLCA regula la posibilidad de contratar en forma directa la compra o arrendamiento de bienes en los siguientes términos:

*“Artículo 131.-j) Arrendamiento o compra de bienes únicos: La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta. En estos casos, el precio máximo será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de Tributación.”*

Tal y como puede observarse, ambas normas disponen que el bien que se desea adquirir debe, en razón de una serie de factores, configurarse como el más apto para la finalidad propuesta, lo cual hace evidente la necesidad de parte de la Administración de justificar adecuadamente la solicitud que formula.

En los documentos aportados por la Municipalidad de Puntarenas se apuntan razones que le permiten a este Despacho considerar que existe una necesidad que debe ser atendida de manera oportuna y que el bien que se pretende adquirir resulta el más apto para ello, lo que lleva a conceder la autorización solicitada. Así, en el oficio DCU-664-2010 del 15 de noviembre del 2010, el Ing. Diego Brenes Zúñiga de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano indica que:

*“... para la construcción del puente peatonal sobre el Río Veracruz, no es posible adquirir otro terreno, lo cual obedece a que en este terreno en particular es donde se construirá el bastión sur de dicha estructura. [...] El puente tendrá una longitud total de 125 m [...] se pretende dar un acceso permanente a las comunidades de San Martín Norte y San Martín Sur, porque en época de lluvias, quedan completamente incomunicadas, lo que afecta cada año a cerca de 60 familias e imposibilita que cuenten con los servicios básicos. Anteriormente, estas comunidades contaban con un puente de acceso, el cual fue completamente destruido por una crecida del Río Veracruz hace dos (02) años/ Es importante recalcar, que se determinó que la localización de este puente es la idónea, por su accesibilidad tanto para las personas que lo utilizarían, como para la maquinaria y mano de obra durante su etapa constructiva...”*

Por otra parte, observa este Despacho que existe un avalúo realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas. De este modo, en el avalúo No. AA-54-2009 del 5 de junio del 2009, se indica que el costo de un terreno de 1.142,00 m<sup>2</sup>, parte del inmueble inscrito en el Registro Nacional, bajo el sistema de folio real matrícula 6-033993-000, propiedad del señor Carlos Moya Castro, tiene un valor total de ¢3.939.900,00, quien está dispuesto a vender por ese precio.

No obstante lo anterior, dado que de acuerdo con la información registral se observa que el inmueble no presenta anotaciones pero sí presenta gravámenes referentes a limitaciones de la Ley Forestal y venta de servicios ambientales, se toma en consideración, lo indicado en el oficio No. ORSJ1-OF-0141-2011 del 12 de abril del 2011, donde el Ing. Alex Mauricio Calvo Góngora, en su condición de Jefe Oficina Regional San José-FONAFIFO, señala lo siguiente:

*“... presenta un área de Sesenta hectáreas cuarenta y cuatro mil metros cuadrados inscritas en contrato de Pago de Servicios Ambientales FL-01-22-007-2001 bajo el convenio CNFL-FONAFIFO Se determinó que la franja de terreno de 1142 metros cuadrados que la municipalidad de Puntarenas pretende adquirir, se encuentran fuera del área bajo contrato de Pago de Servicios Ambientales, misma que no presenta cobertura boscosa sino que tiene como uso actual pastos [...] esta oficina no tiene ninguna objeción que el lote en cuestión sea segregado de la finca sin que el mismo arrastre la afectación PSA, ni ningún otro compromiso del contrato FL-01-22-007-2001 que pesa sobre la finca propiedad de Carlos Moya Castro...”*

De frente a lo anterior, se advierte que al momento de adquirir el inmueble se deberá realizar la escritura correspondiente libre de todo tipo de anotación, gravamen o limitación que impida el uso y disfrute de la propiedad de manera inmediata.

La autorización que aquí se otorga se condiciona a lo que de seguido se dirá, pero además se recalca el hecho que en forma alguna se podrá superar el monto de la suma del avalúo, sea, la suma de tres millones novecientos treinta y nueve mil novecientos colones.

### **III. Condiciones bajo las que se aprueba la autorización:**

1. Se autoriza la compra de un terreno de un área 1.142,00 m<sup>2</sup>, parte del inmueble inscrito en el Registro Nacional, bajo el sistema de folio real matrícula 6-033993-000, plano catastrado No. P-1351182-2009, propiedad del señor Carlos Moya Castro, por la suma máxima de ¢3.939.000.00.
2. Para realizar la compra del inmueble deberá contarse previamente con el contenido presupuestario suficiente y disponible para tal efecto. Deberá quedar acreditado previamente que los recursos presupuestarios que se destinen para la compra pueden válidamente utilizarse para ese fin y que el proyecto recae dentro del ámbito de competencia de esa Municipalidad.
3. La compra deberá realizarse libre de todo tipo de gravámenes, anotaciones o limitación que impida el uso y disfrute de la propiedad de manera inmediata, y con los tributos debidamente cancelados por el propietario.
4. La escritura correspondiente deberá realizarse ante la Notaría del Estado, y deberá inscribirse el bien inmueble en el Registro Nacional a nombre de esa Municipalidad.

5. Es responsabilidad exclusiva de la Municipalidad de Puntarenas el motivo de la compra y las razones que justifican el inmueble propuesto como el más apto para cumplir con la finalidad propuesta. De igual forma, de previo a la compra deberá verificarse se cumplan con todos los permisos y formalidades que el ordenamiento jurídico prevé para ello.
6. La contratación debe ser realizada por personas con capacidad jurídica suficiente para comprometer la voluntad de ambas partes.
7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, de previo a la compra, deberá quedar constancia en el expediente de la justificación técnica en la cual se acredite que el bien es apto para la necesidad que se pretende satisfacer, haciendo referencia a la relación entre los fines y las características del inmueble. Se advierte que adquirir un bien sin que se haya realizado este estudio genera responsabilidad disciplinaria, tal y como lo indica el artículo antes citado.
8. Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a las negociaciones. Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que el vendedor no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado y que no se encuentre inhabilitado para contratar con la Administración Pública así como que se encuentren al día en el pago de obligaciones de seguridad social.

La verificación de todas las condiciones bajo las que se otorga esta autorización recae bajo responsabilidad de Juan Luis Bolaños Alvarado, Alcalde Municipal o quien ostente ese cargo. En el caso de que tal verificación no recaiga dentro del ámbito de su competencia, será su responsabilidad instruir a la dependencia que corresponda ejercer el control sobre los condicionamientos señalados anteriormente.

Atentamente

Licda. Marlene Chinchilla Carmiol  
**Gerente Asociada**

Licda. Maritza Chacón Arias  
**Fiscalizadora**

MCHA/Rbr

Ci: Archivo Central

NI: 22802, 24141, 181, 943, 2442, 6393, 3284, 7405.

G: 2010003068-1