

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **07660**

18 de agosto, 2011
DCA-2109

Señor
Rolando Alberto Rodríguez Brenes
Alcalde

MSc.
Paulina Ramírez Portugués
Vicealcaldesa Primera
Municipal de Cartago
Fax: 2151-1057

Estimados señores:

Asunto: Se autoriza la compra directa de parte del inmueble 43108-000, submatrículas 001 a la 004, por un monto de ¢12.245.997.56.

Nos referimos a los oficios AM-OF-06146-11, AM-OF-6181-11, y AM-OF-6200-11, del 3, 9 y 17 de agosto del presente año, respectivamente, mediante los cuales solicitan autorización para comprar directamente parte del inmueble referido en el asunto.

I. Antecedentes y justificaciones.

1) El inmueble que se pretende adquirir corresponde a una parte de la finca inscrita en el Registro Público, sistema folio real de Cartago 43108-000, submatrículas 001 a la 006, en donde aparecen como dueños a un cuarto de la nuda propiedad los señores Blanca Rosa Coto Barboza, cédula 3-151-833, Jorge Eduardo Coto Barboza, cédula 3-158-102, Nuria Aurora Quirós Redondo, cédula 3-170-187, y María Lorena Coto Barboza, cédula 3-193-772, y como dueños de un medio en el usufructo los señores María de los Ángeles Barboza Fernández, cédula 3-078-133, y Hernán Coto Pereira, cédula 3-067-365, ambos fallecidos el 25 de noviembre de 2006 y 16 de mayo de 2009, respectivamente (ver certificaciones de defunción del Registro Civil), plano catastrado del inmueble a adquirir C-1505465-2011, con un área de 120 metros cuadrados, sin anotaciones ni gravámenes.

2) Mediante escrito del 5 de abril de 2010, en relación con el alineamiento propiedad esquina Barrio La Pitahaya, San Francisco, finca número C-43108, plano catastrado C-4587-76, los nudos propietarios solicitan a la Municipalidad de Cartago, a fin de realizar el levantamiento previo para fines de localización de derechos, se proceda a realizar el avalúo correspondiente y se proceda a

cancelarles el área correspondiente de conformidad con el alineamiento dispuesto por la Dirección de urbanismo de esa Municipalidad.

3) El oficio DU-539-2010 del 6 de mayo de 2010, suscrito por el arquitecto Juan Carlos Guzmán Víquez, Director de Urbanismo Municipal, determina que el referido terreno presenta una geometría particular: se trata de un lote esquinero en tal virtud enfrenta por los linderos sur y este con calle municipal, por lo que se ve afectado doblemente por el Plan Vial de la Ciudad de Cartago, de lo que es prueba los retiros por acera y antejardín y calzada que precisamente afectan los linderos dichos, y que son distintos en cuanto al derecho de vía, concretamente para atender las necesidades de ese Plan Vial. El titular vería vedada la posibilidad de utilizar tal bien, especialmente en el ochavo ubicado en la intersección de ambas vías municipales, así como en la acera que debe construirse. No procedería la indemnización urbana de antejardín, ya que el terreno pierde su condición de propiedad privada y únicamente afecta o restringe la construcción que se pretende edificar (artículos 1.3, IV.9, IV.11 y VI.3 del Reglamento de Construcciones y Votos de la Sala Constitucional 4205-96, 6524-98, 4857-96 y 5018-04). En virtud de lo cual, deben iniciarse los trámites internos tendientes a la adquisición de la franja de terreno respectiva.

4) El Concejo Municipal de Cartago, en sesión ordinaria celebrada el 18 de mayo de 2010, Acta 4-10, artículo 12, traslada el referido dictamen DU-539-2010 a estudio de la Comisión Permanente de Obras Públicas y Urbanismo.

5) El ingeniero Jonathan Camacho Padilla, Encargado de Oficina de Valoración de la Municipalidad de Cartago, a solicitud de la Comisión Permanente de Obras Públicas y Urbanismo, practicó el avalúo del 5 de agosto de 2010, en donde determinó que el valor total del terreno afectado por alineamiento es de ¢12.245.997.56 (¢10.168.571.25 terreno del inmueble afectado por alineamiento, ¢2.077.426.31 construcciones afectadas por alineamiento).

6) La Comisión Permanente de Obras Públicas y Urbanismo, en el artículo 7 del Acta 06-2010 celebrada el 24 de agosto de 2010, recomienda al Concejo Municipal de Cartago elevar el avalúo de porción afectada por alineamiento del inmueble 3-43108-0091-006 a la Comisión de Hacienda y Presupuesto, con la finalidad de que se apruebe el contenido presupuestario para el mismo.

7) El Concejo Municipal de Cartago, en sesión ordinaria celebrada el 24 de agosto de 2010, Acta 23-10, artículo 22, acordó aprobar el dictamen rendido por la Comisión Permanente de Obras Públicas y Urbanismo el 24 de agosto de 2010, en donde se rinde informe favorable sobre el proyecto de segregación de la finca 3-43108-001 al 006, plano catastrado C-4587-1976.

8) Tal dictamen de la Comisión Permanente de Obras Públicas y Urbanismo del punto anterior, es aceptado por los nudos propietarios que no tienen observaciones de fondo, lo consideran objetivo y ajustado a sus intereses.

9) El Concejo Municipal de Cartago, en sesión ordinaria celebrada el 12 de julio de 2011, Acta 88-11, artículo 8, acordó autorizar al Alcalde Municipal a suscribir a nombre de la Municipalidad de Cartago, la respectiva escritura pública de compra directa de 120 metros cuadrados, a razón de ¢84.915 el metro cuadrado para un monto de ¢10.168.571.25, terreno parte de la finca del partido de Cartago, folio real 43108-000 y construcciones afectadas valoradas en ¢2.077.426.31, para un gran total de ¢12.245.997.56, previa autorización de la Contraloría General de la República.

11) Mediante certificación de contenido presupuestario emitida por el William A. Cerdas Garro, Contador General, se hace constar que se cuentan con ¢12.246.000 (código presupuestario 6.06.01) para la adquisición del inmueble respectivo.

12) Se pretende adquirir el inmueble debido a que la geometría de ese fundo hace que el terreno sea vea afectado doblemente por el Plan Vial de la Ciudad de Cartago, de lo que es prueba los retiros por acera, antejardín y calzada, lo que implica que los titulares encuentran vedadas sus posibilidades de utilizar el bien, especialmente en la porción del terreno ubicado en la intersección de ambas vías municipales, así como la acera que debe construirse.

13) Los nudos propietarios en nota del 16 de agosto de 2011, manifiestan su conformidad a segregar y vender parte del inmueble 43108-000 a la Municipalidad de Cartago, por el precio fijado en el avalúo practicado por el ingeniero Jonathan Camacho Padilla. Se indica que los usufructuarios correspondientes ya fallecieron.

II. Normativa que informa la materia.

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa dispone:

Adquisición de bienes inmuebles:

Artículo 71.- Procedimiento aplicable y límites: “Para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuesta 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.

Nunca podrá adquirirse un bien inmueble por un monto superior al fijado, en el avalúo, por el órgano administrativo especializado que se determinará reglamentariamente”

El artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa dispone:

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 la Tributación....En el caso de la compra de inmuebles se requiere adicionalmente de la autorización de la Contraloría General de la República, quien cuenta con un plazo máximo de diez días hábiles para analizar la gestión”

III. Criterio de la División.

De lo expuesto, de la revisión de la documentación sometida con la solicitud, se justifica la adquisición del inmueble de cita, por tratarse de un lote esquinero que por su geometría tan

particular en donde sus linderos sur y este son con calle municipal, el mismo se ve afectado doblemente por el Plan Vial de la Ciudad de Cartago, así como la necesidad de construir allí la acera respectiva, tal y como se acredita en el oficio DU-539-2010 del 6 de mayo de 2010, suscrito por el arquitecto Juan Carlos Guzmán Víquez, Director de Urbanismo Municipal.

En consecuencia, se trata de un inmueble con características propias y únicas para el fin previsto, que es lo que dispone la letra de los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa. El inmueble deberá adquirirse libre de gravámenes y anotaciones, y deberán cancelarse ante el Registro Público los derechos de usufructo de los señores María de los Ángeles Barboza Fernández y Hernán Coto Pereira, en vista de que se señala por esa Administración, que ambos a la fecha ya fallecieron

Así las cosas, es claro el interés público envuelto en la adquisición del inmueble, y el interés de esa Municipalidad en adquirirlo para el Plan Vial de la Ciudad de Cartago.

IV. Condiciones bajo las que se otorga la autorización.

1) Esta autorización se otorga con vista en la certificación de contenido presupuestario emitida por el señor William A. Cerdas Garro, Contador General. En ese sentido se recuerda que es de exclusiva responsabilidad de la Administración no solo la acreditación del presupuesto, sino además la factibilidad técnica y jurídica de aplicar los recursos certificados en el objeto de esta compra.

2) El bien inmueble debe estar libre de todo gravamen, anotación y arrendamiento. Deberán cancelarse los derechos de usufructo por defunción de sus titulares. Téngase presente que al efecto en el oficio AM-OF-6181-11 se señala que al formalizar la respectiva escritura pública, la Alcaldía con la colaboración y asesoría del licenciado Julio César Monge Gutiérrez, se compromete a velar por la cancelación registral de los indicados usufructos, submatrículas 005 y 006.

3) El precio del bien inmueble asciende a la suma de ¢12.245.997.56, de conformidad con el avalúo practicado por el ingeniero Jonathan Camacho Padilla. La razonabilidad del precio queda librada a la responsabilidad del referido ingeniero.

4) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a la negociación, y el bien inmueble por adquirir se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad. Para cualquier trámite de formalización se deberá realizar la coordinación pertinente con la Notaría del Estado.

Atentamente.

Lic. Marco Vinicio Alvarado Quesada.
Gerente Asociado

Lic. Oscar Castro Ulloa
Abogado Fiscalizador

OCU/yhg
NI: 13344-13669-14080
Ci: Archivo central
G: 2011001864-1