

DIVISIÓN DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA

**Al contestar refiérase
al oficio No. 08815**

16 de setiembre de 2011
DCA-2389

Señor
Abelino Torres Torres
Alcalde Municipal
Municipalidad de Guatuso

Estimado señor:

Asunto: Se concede autorización de contratación directa a fin de comprar el inmueble para el campo ferial por la suma de ¢100.000.000.

Nos referimos a su oficio A.M-037-2011 del 31 de agosto de 2011, recibido el día 2 de setiembre, mediante el cual requiere la autorización para la compra directa del inmueble matrícula 241502-000 plano catastrado A-0588000-1985.

I. Antecedentes y justificaciones.

a) Por acuerdo municipal artículo 6, inciso k de la sesión ordinaria 35-11 del 30 de agosto de 2011, se encomendó al alcalde solicitar a la División de Contratación Administrativa, autorización para comprar directamente de un terreno que se utilizará como Campo Ferial Municipal de Guatuso.

b) Se tiene una gran necesidad de brindar al distrito centro del cantón de San Rafael de Guatuso un terreno donde ubicar y construir un campo ferial para fomentar festividades deportivas, festejos patronales, eventos cívicos, actividades comunales, festejos de fin de año, congresos de diferentes ídoles municipales, culturales, de ganadería, agricultura, etc.

c) Contaban con un pequeño centro, pero el mismo fue invadido por la construcción de la Ruta 4 (carretera Nacional) que pasa por el centro del pueblo, por lo que dicha área fue totalmente eliminada, quedando solamente un espacio para actividades recreativas de los niños.

d) Cuentan con una partida presupuestaria para la compra del terreno para el campo ferial por la suma de ¢100.000.000, lo cual es certificado por la señora María Eneida Trujillo Arana Tesorera Municipal.

e) Se ubicó un terreno de la Asociación Cívica de San Rafael de Guatuso, que por la ubicación y las instalaciones que tiene se convierte en la mejor opción.

f) Del plano catastrado A-0588000-1985, se desprende que el terreno mide 27492.15 m², fueron segregadas dos áreas con los planos catastrados A-998033-91 con un área de 5.000 metros cuadrados y otra por el plano A-1203966-2007 de 7000 m², quedando un área según el Registro de 15.492.15m²

g) El inmueble es propiedad de la Asociación Cívica de San Rafael de Guatuso, sin fines de lucro, dedicada a promover el desarrollo del cantón, pero que no tienen capacidad administrativa ni financiera para manejar dichas instalaciones. Por esa razón la Junta Directiva acordó vender el terreno y las instalaciones en el monto de ¢100.000.000.

h) La Municipalidad no cuenta con personal calificado para realizar el avalúo del inmueble, por lo que le solicitó cooperación a la Municipalidad de San Carlos. El Ingeniero Orlando Alfaro Ramírez realizó el avalúo del terreno y las instalaciones, y les dio un valor de ¢204.409.553.

i) El valor de la oferta es mucho menor al avalúo, por lo que la Municipalidad considera que es una gran oportunidad y es por esa razón que solicitan la autorización para la contratación directa del inmueble.

II. Criterio de la División:

La solicitud de compra directa de un terreno se sustenta en los artículos 2 inciso c) y 71 de la Ley de Contratación Administrativa (LCA), así como en los numerales 131 inciso j, y 157 del Reglamento a dicha Ley (RLCA)

De acuerdo con esas normas, 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. Así, se contempla la posibilidad de adquirir por compra directa, previa autorización de esta Contraloría General, el inmueble que, por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta.

Así, señala el numeral 151 del RLCA de previo a dictar el acto de adjudicación, deberá constar en el expediente una 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, siendo que adquirir un bien sin que se haya realizado este estudio generará responsabilidad disciplinaria. Visto lo anterior, la Administración analiza que el inmueble que desea adquirir tiene las instalaciones ya construidas, con excelente ubicación y que el propietario registral está dispuesto a venderlo a un precio de ¢100.000.000, a pesar de que el avalúo estableció un valor de ¢204.409.553, lo que estima una gran oportunidad para la municipalidad.

Es importante tener presente que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 131 inciso j) del RLCA la compra directa de un bien que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configure como el más apto para la finalidad propuesta, debe tener como precio máximo el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación. Visto que la Municipalidad no cuenta con funcionario que realice estas valoraciones se solicitó colaboración a la Municipalidad de San Carlos. De esta manera el Ingeniero Orlando Alfaro R. Ingeniero Agrónomo y Economista Agrícola del Departamento de Valoraciones de la Municipalidad de San Carlos realizó el avalúo administrativo de la propiedad. En este documento se indicó que a nivel técnico se considera que el terreno es apto para las actividades que se utiliza como factible para construcción o mejoras sobre las ya existentes. Indica que el uso actual del terreno es para eventos cívicos pero que existe mucha área para desarrollar otros proyectos como por ejemplo fomentar el deporte y la recreación. En el caso que nos ocupa, la propiedad que se pretende adquirir es

la finca matrícula de folio real 2-241502-000, con plano catastrado A-588000-1985 y con un área según el Registro de 15.492.15m² y según plano de 15.775.05 m², en un área a valorar de 15.167.05 m² ubicado en Guatuso, distrito San Rafael. En el avalúo se indica que la propiedad tiene topografía plana, se encuentra en una zona con pendiente nula lo que hace que los terrenos tiendan a acumulaciones de agua tipo suamos durante los días lluviosos haciéndose necesario pruebas de infiltraciones o la creación de drenajes colindantes para su adecuado manejo. Tiene frente a calle pública, al norte y al oeste y se ubica en una zona que cuenta con servicios de agua potable, sistema pluvial, tanque séptico, sistema eléctrico, alumbrado público, telefonía pública a 100 metros, celular, recolección de basura, seguridad pública, señalamiento vial y se encuentra cerca de servicios públicos.

Así las cosas, la autorización para comprar en forma directa un terreno procede en el caso de que se logre acreditar que por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta, que lo anterior se respalde en un estudio técnico y que el precio máximo establecido se base en un avalúo realizado por la autoridad competente.

Con respecto al precio de compra, según lo indicamos anteriormente, es mucho inferior al señalado en el avalúo.

Por su parte, mediante nota del 08 de agosto de 2011, la Junta Directiva de la Asociación Cívica San Rafael de Guatuso, mediante el acto 58 acordó vender el campo ferial a la Municipalidad, el terreno y las instalaciones por la suma de cien millones de colones.

III.-Condiciones bajo las que se otorga la autorización.

La autorización para realizar la compra de un lote de la finca matrícula de folio real 2-241502-000, por un monto de ¢100.000.000., en forma directa se brinda condicionada a que se cumpla con los siguientes aspectos, lo cual se deja bajo la responsabilidad del señor Abelino Torres Torres, en su condición de Alcalde de la Municipalidad Guatuso, y solicitante de la presente autorización, o en su defecto de la persona que ocupe ese cargo. En caso que no le corresponda tal verificación, deberá instruir a las instancias competentes para el seguimiento correspondiente.

1) Se autoriza a la administración para que contrate directamente la compra de la finca matrícula de folio real 241502-000, con plano catastrado 0588000-1985, y con un área de 15.492.15m², propiedad de Asociación Cívica San Rafael de Guatuso, cédula de persona jurídica 3-002-589586, por un monto de ¢100.000.000.

2) El terreno se deberá adquirir libre de todo gravamen y anotación.

3) En virtud del artículo 32 de la LCA y el artículo 190 del RLCA, así como de conformidad con el Decreto Ejecutivo 15371-J que reforma el Reglamento al inciso c) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, el contrato deberá ser formalizado en escritura pública ante la Notaría del Estado. Así las cosas, de conformidad con el artículo 12 inciso 2) del Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública no

resultará necesario contar con el refrendo y por lo tanto no se deberá remitir el borrador respectivo a la Contraloría General de la República.

4) El precio que en definitiva se llegue a pagar por el inmueble a adquirir no puede superar la suma de ¢100.000.000, establecido en el oficio de la Asociación que consta en el expediente, en donde manifiestan su voluntad de venderlo a la Municipalidad por ese monto.

5) Como parte de la documentación remitida, se encuentra la certificación de contenido presupuestario emitida la señora María Eneida Trujillo Arana, Tesorera Municipal por queda bajo la absoluta responsabilidad de esa administración el deber de garantizar en todo momento, la existencia de contenido económico suficiente para cubrir dicho gasto, así como de verificar la procedencia de las partidas presupuestarias dispuestas al efecto.

6) De todo lo actuado durante el procedimiento de contratación directa deberá levantarse un expediente administrativo, en el que consten con claridad las decisiones tomadas por la administración.

7) Será responsabilidad de la administración, verificar que en dicha contratación se observe el cumplimiento del régimen de prohibiciones establecido en la LCA y el RLCA. Igualmente se debe verificar el cumplimiento de las cuotas obrero-patronales frente a la CCSS de la Asociación.

8) Es de la exclusiva responsabilidad de esa Municipalidad todos los detalles técnicos señalados en el avalúo y las soluciones que la misma municipalidad le de a los mismos. De previo a la adquisición del inmueble deberá la Alcaldía someterlo a conocimiento del Concejo Municipal, órgano que deberá conocer todos los aspectos relacionados con esta compra. Todo lo anterior en virtud del interés público que se debe satisfacer.

Atentamente,

Lic. Oscar Castro Ulloa
Gerente Asociado a.i.

Licda. Elena Benavides Santos
Abogada fiscalizadora

EBS/yhg

C: Archivo Central
NI: 15182-10023-
G: 2011002073-1