

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **10425**

26 de octubre, 2011
DCA-2786

Señor
Marco Antonio Jiménez Muñoz
Alcalde
Municipalidad de Nicoya

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza compra directa del terreno inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Partido de Guanacaste, matrícula 179376-000, propiedad de Sandra Sandoval Hernández, por un monto máximo de ¢38.000.000,00 (treinta y ocho millones de colones exactos).

Nos referimos a su oficio N° AM-1478-2011, mediante el cual solicita autorización de contratación directa para adquirir un inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Partido de Guanacaste, matrícula 179376-000, propiedad de Sandra Sandoval Hernández.

El oficio citado, fue complementado a solicitud de esta Contraloría General de la República, mediante nota sin número de fecha 06 de octubre del año en curso.

I. Justificación de la solicitud:

Dentro de los documentos que nos fueron remitidos se destaca lo siguiente:

- 1) Que la Municipalidad de Nicoya, solicita la autorización de compra directa del terreno inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Partido de Guanacaste, matrícula 179376-000, a nombre de la señora Sandra Sandoval Hernández, por la suma de ¢38.000.000,00.
- 2) Que la compra se hace necesaria porque en la actualidad no existe un lugar exclusivo que sea dedicado como Centro de Atención al Anciano y Minusválido en esa localidad.
- 3) Que en años anteriores se realizó una licitación abreviada para la compra de un terreno para el establecimiento de un asilo de ancianos en Nosara de Nicoya, el cual fue declarado infructuoso ya que no se presentaron oferentes interesados en participar en el concurso.
- 4) Que el terreno cuenta con una serie de características, tales como un área de 1686.90, ubicado en una zona urbana, con acceso a todos los servicios públicos básicos, contiguo al EBAIS, cerca del aeropuerto de la zona, de la fuerza pública y Cruz Roja, entre otros, que lo configuran como el más apto para la finalidad propuesta.

II. Criterio del Despacho:

A efectos de responder la gestión presentada por la Municipalidad de Nicoya, 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 (LCA) 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 Administrativa (RLCA) nos indica 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 estudiar el bien y de contar con una serie de posibilidades que le permitan escoger entre ellas, aquélla que presente las mejores condiciones según su ubicación, naturaleza, condiciones y situación.

Así, resulta necesario que la Administración indique de manera clara y precisa cuál es la necesidad de la institución pública, y que exista información que permita dilucidar que el bien seleccionado se configura como el más apropiado para suplir la exigencia de la Institución.

En los documentos aportados por la Municipalidad se apuntan una serie de razones que le permiten a este Despacho considerar que existe una necesidad que debe ser atendida de manera oportuna por la entidad gestionante, e igualmente se observa que en el pasado se intentó por medio de una licitación abreviada –con invitación publicada en el Diario Oficial La Gaceta-, encontrar otras posibilidades de terrenos que solventaran la necesidad respectiva, sin embargo en dicha ocasión no resultó factible contar con ningún oferente interesado en vender su terreno a la Administración.

Respecto al concurso público efectuado por la Corporación Municipal, valga aclarar que como bien lo dispone el citado artículo 71 de LCA, la licitación abreviada no es el procedimiento correspondiente para tramitar la adquisición de bienes inmuebles, sin embargo, al existir una publicación como la realizada, se estima que dicha actuación bien pudo potenciar la posibilidad de contar con una mayor cantidad de oferentes, sin embargo, para futuras compras de propiedades inmuebles deberá estarse la Municipalidad de Nicoya a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico.

Por otra parte y de conformidad con las explicaciones ofrecidas por la Administración, este Despacho entiende que el terreno por adquirir cumple con una serie de características que le permiten considerarse apto para satisfacer la necesidad propuestas, aunado a que según manifiesta la propia Municipalidad, el precio por adquirir es menor al establecido por el avalúo efectuado y acorde al presupuesto disponible.

En cuanto a lo señalado, resulta oportuno destacar lo establecido en el oficio sin número de fecha 06 de octubre del año 2011, suscrito por el señor Alcalde Municipal, donde al referirse al terreno por adquirir expresa que:

“Se considera que el terreno por adquirir es el más apto para el cumplimiento de la finalidad propuesta, por cuanto el mismo cuenta con todos los servicios públicos básicos [...] se encuentra ubicado a 100 metros del Ebais de la comunidad, a 100 metros de la Delegación Policial, a 100 metros de la Cruz Roja, en carretera principal entre el centro de Nosara y barrio Los Arenales, barrio con la mayor población de la comunidad de Nosara Nicoya, además se encuentra ubicado en un área donde no se han presentado problemas de inundación [...] además cuenta con acceso al frente de transporte colectivo, lo que facilitaría el traslado y la movilización de las personas ancianas y los minusválidos...”

Con base a lo anterior, es factible concluir que la Municipalidad ha determinado que el inmueble por adquirir cumple con una serie de requisitos que lo configuran como un terreno idóneo para la ubicación del centro respectivo.

La autorización que aquí se otorga se condiciona a lo que de seguido se dirá, pero además se advierte que en forma alguna se podrá superar el monto de la suma del avalúo, que la escritura se realice por quien tenga facultades legales para ello, y el traspaso debe realizarse libre de anotaciones y gravámenes, entre otras cosas, que limiten el pleno derecho de propiedad de la Administración.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización:

- 1) Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización. Tal aspecto debe quedar debidamente cumplido antes de realizar la escritura correspondiente.
- 2) Es responsabilidad de la Administración comprobar que el avalúo administrativo AVM-006-2011 de fecha 22 de agosto del año 2011, del Departamento de Valoraciones de la Municipalidad de Nicoya, es coincidente con el plano catastrado G-1214593-2007, que corresponde al terreno que se desea adquirir. Bajo ningún concepto para la citada compra podrá superarse el monto fijado en este avalúo y más bien se deja expresamente indicado que el monto máximo por el que se otorga la autorización es por la suma de treinta y ocho millones de colones.
- 3) El bien inmueble debe adquirirse libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra relación que pueda impedir su inmediato uso y posesión. Asimismo, la autorización se condiciona a que de previo a realizar la adquisición, se verifique que sea conforme con el Plan Regulador que ha emitido la Municipalidad en materia de urbanismo para el cantón, si este existe, y demás estudios que lleven al convencimiento que el terreno pueda ser utilizado para la necesidad propuesta.
- 4) De conformidad con 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.
- 5) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a las negociaciones, y el bien inmueble por adquirir se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad. Todo trámite de formalización deberá realizarse ante la Notaría del Estado.

- 6) Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que el contratista no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado y que no se encuentre inhabilitados para contratar con la administración pública, de conformidad con lo dispuesto por el régimen de prohibiciones de la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.

Atentamente

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

Andrés Sancho Simoneau
Fiscalizador Asociado

ASS/ymu

Ci: Archivo Central

NI: 16216-17934

G: 2011002210-1