

## DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

---

Al contestar refiérase  
al oficio N° **11418**

22 octubre de 2013  
**DCA-2614**

Señor  
Elvis Lawson Villafuerte  
Alcalde Municipal  
**Municipalidad de Matina**

Estimado señor:

**Asunto:** Se deniega autorización para comprar el inmueble inscrito en el Registro Nacional, Provincia de Limón, sistema de folio real matrícula No. 41156-000, a nombre de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, por la suma de ₡ 17.100.000.00.

Nos referimos a su oficio MM-ELV-2013-01018 del 27 de setiembre de 2013, mediante el cual requiere autorización para comprar el inmueble inscrito en el Registro Nacional, Provincia de Limón, sistema de folio real matrícula No. 41156-000.

### **I. Antecedentes**

La Administración solicita la activación de la gestión atendida por este Despacho mediante oficio No. 12511 (DCA-2789) de 20 de noviembre de 2012 donde se denegó la autorización de compra del citada inmueble, e indica que de conformidad con lo indicado en el citado oficio, adjunta las certificaciones de microfilm del gravamen que consta al margen de la finca a comprar. Asimismo, señala que adjunta la documentación correspondiente al contrato de fideicomiso, en el cual constan las autorizaciones y poderes tanto del fideicomitente como del fiduciario para proceder con la venta.

Además, señala que adjunta los avalúos administrativos realizados a las fincas ubicadas dentro del distrito de Carrandí, lo cual arroja un detalle técnico por parte de la oficina de Valoración de la Municipalidad de Matina, en la cual se desprende que la propiedad a comprar cumple con los requisitos de medidas, condiciones y presupuesto para realizar en un futuro muy cercano las obras que se pretenden desarrollar según la solicitud inicial.

Así las cosas, requiere autorización para comprar el terreno del partido de Limón, inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real matrícula 41156-000, plano catastrado número L-0828525-1989 en la suma de ₡ 17.100.000.00.

## II. Criterio del Despacho

En cuanto a la solicitud en estudio en primer término debe tomarse en consideración que este órgano contralor, mediante oficio No. 12511 (DCA-2789) del 20 de noviembre de 2012, denegó la solicitud de autorización planteada por esa Municipalidad para la compra del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Provincia de Limón, sistema de folio real matrícula No. 41156-000, indicando entre otras cosas, lo siguiente:

*“En el presente caso, la Municipalidad ha manifestado que requiere comprar el inmueble en el Registro Nacional, Provincia de Limón, bajo el folio real matrícula No. 41156-000, e indica que el monto de la oferta de ¢ 17.085.263.10 es relativamente bajo por la cantidad de terreno, tomando en consideración la propuesta se encuentra por debajo de ¢39.186.002,34 del valor fiscal, según consta en el avalúo realizado por la jefatura del Área Tributaria de la Municipalidad./ No obstante lo anterior, visto el avalúo que se aporta con la gestión, concretamente el avalúo realizado por la Administración Tributaria de San José, No. AV. ADM: No. SJ-165-2012, Expediente No. 5214 de 18 de junio de 2012, se observa que el valor que se da al inmueble inscrito en el Registro Nacional, folio real matrícula No. 7-041156-000, es de ¢17.085.263,10; razón por la cual no se observa que exista la ventaja que esa Municipalidad expone para proceder con la compra./ Asimismo la Administración indica que de celebrar un procedimiento ordinario de contratación, no podría adquirir un terreno con las dimensiones del terreno ofertado, como tampoco con la ubicación que presenta el terreno, ya que no existen otros con sus condiciones. Sin embargo, la misma Administración, en el oficio MM-ELV-2012-01190, es clara al señalar que en ningún momento se publicitó la necesidad de compra de terreno, ni se valoraron otras opciones. /Al respecto es necesario señalar que ese ejercicio para determinar la existencia o no de otros inmuebles aptos para la compra se vuelve necesario, a fin de lograr una correcta aplicación del numeral 131 inciso j) del RLCA, y poder concluir que el referido inmueble, en “... razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta”./Por otra parte, se tiene que de conformidad con la certificación registral del inmueble, el mismo se encuentra afectado por un gravamen, sobre el cual la Administración señala que se encuentra vencido. Para tratar de demostrar lo anterior aporta una documentación sin embargo, el contenido de la ésta resulta ilegible. / Por último, debe valorarse lo indicado en el oficio MM-ELV-2012-01190, donde se señala: “Se aporta informe técnico de ingeniera Municipal donde se indica que el bien es apto, para el fin solicitado, realizando la observación que debe rellenarse en partes y deberá construirse bajo pilotes” (subrayado agregado), de frente a las obras que se pretenden realizar como lo son la construcción de un cementerio, plaza de fútbol, cancha de béisbol y colegio./ En virtud de las anteriores consideraciones es que se deniega la autorización requerida para adquirir solicitud planteada por la Municipalidad de Matina para la compra del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Provincia de Limón, bajo el folio real matrícula No. 41156-000. En caso de una futura gestión, se deberán aclarar los aspectos indicados y acreditarse que Mucap en calidad de fiduciaria puede vender el inmueble”.*

No obstante, con la nueva gestión esa Municipalidad no subsana los aspectos que este órgano contralor echó de menos y expuso en el oficio No. 12511.

Al respecto, en primer término se tiene que nuevamente la Municipalidad no acredita la ventaja económica que según indicó en su primera gestión implicaría la compra del inmueble de mérito.

Si bien aporta avalúos realizados a dos fincas, no se pueden comparar en pie de igualdad por cuanto la finca número 032366, tiene una cabida de 7.529,25 m<sup>2</sup>, y el segundo inmueble que corresponde a la finca

número 032255 presenta un área de 34.129,27 m<sup>2</sup>, en tanto que el inmueble que se pretende adquirir mide 79.466,34 m<sup>2</sup>. De lo anterior se aprecia que no existe una equivalencia respecto a la medida de los inmuebles.

La Administración debe establecer cuál es la cabida que requiere para satisfacer sus necesidades, de modo que una vez establecidas las características del bien que se necesita, se procure adquirir un terreno que presente un área similar para los fines propuestos. No aprecia este Despacho que guarde proporción un inmueble de 7.529,25 m<sup>2</sup> o de 34.129,27 m<sup>2</sup> con otro de 79.466,34 m<sup>2</sup>, de modo que no llegó a demostrarse que se hubieran considerado bienes similares para decantarse por el que se propone adquirir.

Así las cosas, se reitera a la Administración lo señalado en el oficio No. 12511 en cuanto a que “(...) *ese ejercicio para determinar la existencia o no de otros inmuebles aptos para la compra se vuelve necesario, a fin de lograr una correcta aplicación del numeral 131 inciso j) del RLCA, y poder concluir que el referido inmueble, en “... razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta”*”.

Asimismo, respecto a lo dispuesto en el oficio No. 12511, en cuanto a que, “... *debe valorarse lo indicado en el oficio MM-ELV-2012-01190, donde se señala: “Se aporta informe técnico de ingeniera Municipal donde se indica que el bien es apto, para el fin solicitado, realizando la observación que debe rellenarse en partes y deberá construirse bajo pilotes” (subrayado agregado), de frente a las obras que se pretenden realizar como lo son la construcción de un cementerio, plaza de fútbol, cancha de béisbol y colegio*”, en la gestión que aquí se atiende no se hace mayor desarrollo. Al respecto, debe considerarse lo indicado en el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa que entre otras cosas, dispone: “*Además, 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. Adquirir un bien sin que se haya realizado este estudio generará responsabilidad disciplinaria.*”

Aunado a lo anterior, la Administración tampoco acredita que la Mucap en calidad de fiduciaria esté facultada para vender el inmueble de mérito. Lo anterior, por cuanto se aporta el oficio DFID-OF-0238-2013 del 25 de setiembre del 2013, donde se hace referencia al contrato de fideicomiso No. 038-FID-99, y se añade: “... *con vista en el contrato de fideicomisos 038-FID-99, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), tiene autorización de este Banco para la venta de la cartera de bienes inmuebles que se describe en el Anexo único...*”. No obstante, visto el anexo del contrato, no se contempla el inmueble inscrito con la matrícula No. 41156-000.

Así las cosas, se deniega la solicitud planteada, siendo que para una futura gestión la Municipalidad deberá solventar los aspectos señalados en el presente oficio.

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol  
**Gerente Asociada**

Olga Salazar Rodríguez  
**Fiscalizadora Asociada**