

DIVISIÓN DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **14459**

20 de diciembre del 2013
DCA-3306

Licenciado
Gerardo Oviedo Espinoza
Alcalde
Municipalidad de Santa Ana
Fax 2282-5347

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza a la Municipalidad de Santa Ana la compra de manera directa de 8.000 m² a segregar del inmueble inscrito en el Registro Nacional, partido de San José, sistema de folio real, matrícula número 246988-000, propiedad de Empresa de Transporte Turístico Ecológico ETTE S.A., plano catastrado SJ-1218657-2008, por un monto máximo de ₡ 75.189.200,00 (setenta y cinco millones ciento ochenta y nueve mil doscientos colones exactos)

Damos respuesta a su oficio MSA-Alc-03-599-13, de fecha 17 de octubre de 2013, recibido en esta Contraloría General el mismo día del mismo año, mediante el cual solicita la autorización prevista por los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 inciso j) de su Reglamento, para adquirir 8.000 m² a segregar del inmueble matrícula folio real No. matrícula número 246988-000, partido de San José, propiedad de Empresa de Transporte Turístico Ecológico ETTE S.A., plano catastrado SJ-1218657-2008, por un monto máximo de ₡ 75.189.200,00 (setenta y cinco millones ciento ochenta y nueve mil doscientos colones exactos).

Mediante oficios Nos. MSA-Alc-03-638, del 5 de noviembre de 2013; MSA-Prove-03-099-13, del 14 de noviembre de 2013; MSA-Alc-03-668, del 18 de noviembre de 2013 y MSA-Alc-03-707-13, del 6 de diciembre se remitió información adicional producto de los requerimientos efectuados por este Despacho, mediante oficios No. DCA-2682 del 30 de octubre de 2013, DCA-2904 del 18 de noviembre de 2013 y DCA-3087 del 3 de diciembre de 2013.

I. Antecedentes y justificaciones

A efectos del trámite nos indica que:

1. En la actualidad la Municipalidad de Santa Ana no posee un predio con las condiciones legales correspondientes para guardar los vehículos pesados de su propiedad, ya que, el que

- se utiliza en la actualidad no cuenta con el suficiente espacio físico requerido, lo cual hace que sea incompatible con la zona establecida por el Plan Regulador del Cantón.
2. Que en virtud de lo anterior, se ha trabajado en la búsqueda del terreno que cumpla con lo requerido para destinarse como predio municipal, es decir, una propiedad con espacio físico suficiente, que se encuentre ubicada en una zona que sea conforme con el Plan Regulador del Cantón y cuyo precio se ajuste al avalúo establecido por el funcionario competente.
 3. Que existe la posibilidad de adquirir 8.000 m² a segregar del inmueble matrícula folio real matrícula número 246988-000, partido de San José la propiedad cuenta con espacio suficiente para el fin de la Municipalidad, se encuentra ubicado en Zona de Apoyo Industrial y cuenta con todos los servicios necesarios para el funcionamiento como predio municipal. Lo que la hace una excelente opción por ubicación del Plan Regulador del Cantón y su propietario está dispuesto a vender.
 4. Que la propiedad indicada pertenece a la Empresa de Transporte Turístico Ecológico ETTE S.A. cédula jurídica 3-101-243271, representada por el señor Dagoberto Herrera Cantillo, e cual se encuentra anuente a vender dicha porción de terreno por la suman indicada por el correspondiente avalúo.
 5. Que dado que en el cantón de Santa Ana las propiedades tienen una alta plusvalía, no existen muchas opciones en zonas industriales o de apoyo a la industria, accesibles en precio y condiciones para desarrollar la actividad de predio, este terreno se convierte en única opción que debe ser aprovechada en tutela de los intereses locales.
 6. Que el valor de la propiedad a adquirir es de ¢75.189.200,00 (setenta y cinco millones ciento ochenta y nueve mil doscientos colones exactos), de conformidad con el avalúo administrativo número AVM-07E-2012 de fecha 25 de octubre del 2012, realizado a solicitud de la Municipalidad de Santa Ana, por el Ingeniero Topógrafo Perito Valuador Guillermo Hernández Picado, Sección de Bienes Inmuebles y Avalúos de la Municipalidad de Santa Ana. El valor del inmueble se basa en los siguientes factores, de acuerdo con lo indicado el avalúo antes indicado: *“CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR: Es un sector industrial que corresponde a la parte norte del distrito 05° del cantón. El área es una zona de características industriales incluso con condominio dedicado a esta actividad. Las propiedades son de extensión grande y además tiene varios terrenos baldíos. Prácticamente la única vía pública es la autopista y las demás propiedades acceden por servidumbres. Las construcciones de la zona son en promedio de bloque de concreto y sistemas prefabricados dedicadas a bodegas e industrias. Según el Plan Regulador de Santa Ana es una Zona de Apoyo Industrial. En general no siempre cuenta con el elemento urbanístico básico de caño y aceras y cordones. No existen áreas verdes y de recreo cerca de la zona.”*
 7. Que de acuerdo con el avalúo realizado por el Ingeniero Topógrafo Perito Valuador Guillermo Hernández Picado, Sección de Bienes Inmuebles y Avalúos de la Municipalidad de Santa Ana, el terreno por adquirir presenta las siguientes características: *“CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE: El inmueble se ubica detrás del Condominio Industrial Condopark. Es un lote sin frente a la calle principal accedando por servidumbre, y muy cerca del cañón del Río. La propiedad se encuentra a nivel, no cuenta con*

infraestructura urbanística de cordón y caño ni acera, tampoco cuenta con servicios de alumbrado público, agua potable ni teléfono, si cuenta con servicio de electricidad. Tiene una forma irregular, la topografía del terreno es relativamente plana, en la mayor parte del terreno, con un pequeño desnivel de alrededor del 8%, no cuenta con los servicios municipales y comunales. El inmueble es de ubicación al fondo en servidumbre, según plano catastrado SJ-1218657-2008, con un área de 54.532,61 m² y un frente a calle pública de 5.38 m. En la propiedad al momento de la inspección no se observó ningún tipo de construcción.”

8. Que la Municipalidad de Santa Ana tiene un presupuesto disponible de ¢75.189.200,00 (setenta y cinco millones ciento ochenta y nueve mil doscientos colones exactos), de conformidad con la Modificación Presupuestaria No.02-2013 aprobada por el Concejo Municipal en la Sesión Extraordinaria No.75 del 23 de mayo de 2013, que incluyó el código presupuestario No.03.07.03.05.03.01 para el proyecto “Compra de terreno para el Predio Municipal”, dicho monto es financiado con recursos municipales.
9. Que el señor Dagoberto Herrera Cantillo, portador de la cédula de identidad No. 1-480-217, en su condición apoderado generalísimo sin límite de suma de la Empresa de Transporte Turístico Ecológico Ette S.A., cédula jurídica 3-101-243271, propietaria del inmueble, acordó hacer oferta formal de venta del inmueble por un monto de ¢75.189.200,00 (setenta y cinco millones ciento ochenta y nueve mil doscientos colones exactos), el 9 de octubre de 2013.
10. Que la Municipalidad realizó una publicación en un periódico de circulación nacional el día 23 de mayo de 2012, solicitando a los interesados en vender propiedades que presentaran sus propuestas ante la Proveduría Municipal. Para tales efectos los terrenos debían cumplir con una serie de requisitos básicos tales como: área mínima de 8000 m²; frente mínimo de 8 metros lineales; ubicación según el plan regulador en Zona Industrial, en Zona de Apoyo a la Industria o en Zona Residencial con acceso a ruta nacional; acceso por calle pública; el valor de metro cuadrado indicado en el avalúo municipal; disponibilidad de servicio de cañería, electricidad, telefonía fija e internet y preferiblemente topografía plana.
11. Que mediante Informe No.MSA-DA-051-2013, del 5 de diciembre de 2013, suscrito por Licda. Cristina Monge Acuña (Vicealcaldesa), Licda. Marilú Sánchez Venegas (Directora Administrativa), Ing. Eduardo Fallas (Dirección de Inversión y Obras) y Licda. Andrea Robles Álvarez (Asesora Legal) determinó que: *“RECOMENDACIÓN: Del total de ofertas presentadas solo dos propiedades cumplen con el Plan Regulador, la indicada en el punto a) de las señoras Astorga y Núñez; y la opción h) de Empresa de Transporte Turístico Ecológico ETT S.A. La comisión consideró que la oferta más conveniente para la Administración era la presentada por las señoras Astorga y Núñez, sin embargo en reunión realizada el 26 de agosto de 2012, donde se les mostró el avalúo realizado por el Departamento de Valoraciones de la Municipalidad, manifestaron no estar de acuerdo con la oferta económica, además indicaron que tenía otra opción de compra que estaba acorde con el precio que ellas habían fijado. En consecuencia, la Comisión recomendó a la Alcaldía que la única opción acorde con el Plan Regulador era la opción h), a pesar de no contar con agua potable. Sin embargo este inmueble presenta otras ventajas: 1. Colinda con un terreno municipal, que permitirá reunirlos y ocupar más espacio. 2. La topografía del terreno es completamente plana. 3. Colinda con ríos, lo que facilitará el desfogue de aguas pluviales y de la planta de tratamiento propuesta para el proyecto. 4. No hay vecinos*

con unos conflictos con el usos conflictivos con el uso que la Municipalidad dará al inmueble.”

12. Que se desprende de la certificación del Registro de la Propiedad que el terreno que se pretende adquirir presenta una afectación de servidumbre trasladada bajo las citas Nos. 315-07167-01-0901-001, sin embargo, en la actualidad tal servidumbre corresponde una calle pública que no afecta de ninguna manera el fin propuesto por la Municipalidad.
13. La Dirección de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Santa Ana, realizó el Informe Técnico No. MSA-DOT-D-03-452-2013, de fecha 5 de noviembre de 2013, sobre el terreno que se pretende adquirir para el predio municipal, firmado el Ingeniero Jeffrey Zumbado Vargas, Director de ese Departamento, en el cual se concluyó que *“Finalmente se reitera que por encontrarse en Zona de Apoyo a la Industria del cantón de Santa Ana es factible dar al terreno los usos antes mencionados. Por lo tanto dadas las condiciones topográficas y usos del suelo del inmueble con plano catastrado SJ-1691696-2013 se recomienda la adquisición para los intereses municipales.”*

II. Criterio de la División.

En la gestión en estudio, lo que pretende la Municipalidad de Santa Ana es la compra directa de un bien inmueble, situación que se encuentra regulada por el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, en concordancia con el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la misma.

De conformidad con la información suministrada por la Administración, considera este órgano contralor que el inmueble que se pretende adquirir cumple con las especificaciones requeridas para los fines propuestos. Lo anterior, en virtud de que el bien inmueble cuenta con características, tanto de ubicación como topográficas, que lo hacen apto para ubicación del predio Municipal que se utilizará como patio para el estacionamiento de maquinaria pesada especial, bodega y almacenamiento de agregados y materiales para la construcción.

Al respecto, indica la Administración que dentro de estas características se encuentran la ubicación en Zona de Apoyo Industrial, topografía relativamente plana, no cuenta con vecinos o zonas residenciales cercanas a los cuales pueda perjudicar por el ruido de la maquinaria; por lo que es apta para la instalación del predio municipal (Informe Técnico No. MSA-DOT-D-03-452-2013, de fecha 5 de noviembre de 2013, de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Santa Ana e Informe No.MSA-DA-051-2013, del 5 de diciembre de 2013, suscrito por Licda. Cristina Monge Acuña –Vicealcaldesa-, Licda. Marilú Sánchez Venegas -Directora Administrativa-, Ing. Eduardo Fallas -Dirección de Inversión y Obras- y Licda. Andrea Robles Álvarez -Asesora Legal).

Aunado a lo anterior, el precio acordado para la venta del inmueble ¢75.189.200,00 (setenta y cinco millones ciento ochenta y nueve mil doscientos colones exactos), se encuentra de conformidad con lo estipulado en la normativa sobre esta materia (artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa), en virtud de que el precio de la venta del inmueble es igual indicado en el avalúo ¢75.189.200,00, realizado por el Ingeniero Topógrafo Perito Valuador Guillermo Hernández Picado, Sección de

Bienes Inmuebles y Avalúos de la Municipalidad de Santa Ana (No. AVM-07E-2012 de fecha 25 de octubre del 2012).

En este mismo sentido y en concordancia con lo que se establece en el artículo 157 del Reglamento de Contratación Administrativa, la Administración de acuerdo al criterio técnico emitido por los Geólogos Elena R. Montero S. y Rigoberto Villalobos G, llegan a la conclusión de que el inmueble por adquirir es apropiado para la reubicación y señalan: *“Finalmente se reitera que por encontrarse en Zona de Apoyo a la Industria del cantón de Santa Ana es factible dar al terreno los usos antes mencionados. Por lo tanto dadas las condiciones topográficas y usos del suelo del inmueble con plano catastrado SJ-1691696-2013 se recomienda la adquisición para los intereses municipales”* (Informe Técnico No. MSA-DOT-D-03-452-2013, de fecha 5 de noviembre de 2013, de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Santa Ana).

Aunado a lo anterior, el propietario del inmueble se encuentra anuente a vender, según consta en la promesa de compra de fecha 4 de junio del presente año incorporado a la solicitud de la Administración y a cancelar las hipotecas que pesan sobre el inmueble, según se desprende de la promesa de cancelación de hipotecas de fecha 9 de octubre del presente año.

Bajo ese orden de ideas, estima este órgano contralor que el inmueble cumple las condiciones de resultar el más apto para la finalidad propuesta; en la medida que se encuentra colindante al Centro Educativo. De igual forma, conforme el análisis técnico de la Administración cuenta con las condiciones suficientes para la finalidad que se persigue que es precisamente para la ubicación del predio Municipal que se utilizará como patio para el estacionamiento de maquinaria pesada especial, bodega y almacenamiento de agregados y materiales para la construcción. De acuerdo con lo expuesto, se autoriza que se adquiera de forma directa el inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad bajo el Folio Real No. 246988-000, partido de San José, propiedad de Empresa de Transporte Turístico Ecológico ETTE S.A. cédula jurídica 3-101-243271.

Sin embargo, de conformidad con la normativa vigente, es claro que este órgano contralor no se pronuncia sobre las condiciones cualitativas inmueble, ni tampoco sobre el hecho de que efectivamente ese inmueble resulte desde la óptica técnica como el más conveniente para desarrollar el proyecto; sino que se parte del análisis realizado por la Administración y que justifica el trámite en este caso.

III. Condiciones de la autorización.

La autorización para la compra de inmueble, se deja condicionada a que se cumplan con los siguientes requisitos, los cual se deba bajo responsabilidad del Licenciado Gerardo Oviedo Espinoza, Alcalde la Municipalidad de Santa Ana y solicitante de la presente autorización, o en su defecto a la persona que ocupe ese cargo. En caso de que no le corresponda tal verificación, deberá instruir a las instancias competentes para el seguimiento correspondiente de las condiciones que se exponen a continuación:

1. Se autoriza la contratación directa para la compra directa de la finca inscrita en el Registro Nacional, partido de Alajuela, sistema de folio real, matrícula número 246988-000, partido

- de San José, propiedad de la Empresa de Transporte Turístico Ecológico ETTE S.A. cédula jurídica 3-101-243271, para el estacionamiento de maquinaria pesada especial, bodega y almacenamiento de agregados y materiales para la construcción.
2. Dicha autorización se otorga por un monto máximo de ¢75.189.200,00 (setenta y cinco millones ciento ochenta y nueve mil doscientos colones exactos), no obstante lo anterior, resulta de plena aplicación lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, en caso de que la Administración así lo requiera.
 3. Se entiende que los avalúos realizados para la valoración del inmueble que se pretende adquirir se ajustan a las buenas prácticas técnicas de evaluación aplicables a la materia, por lo que se mantiene el precio originalmente asignado en el primero.
 4. El bien inmueble debe adquirirse libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su uso y posesión plena por parte de la Administración.
 5. Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización. Tal aspecto debe quedar debidamente acreditado antes de realizar la escritura correspondiente.
 6. De todo lo actuado debe conformarse un expediente administrativo, en orden cronológico y foliado.
 7. En virtud del artículo 32 de la Ley de Contratación Administrativa, y el artículo 190 del Reglamento a dicha norma, el contrato deberá ser formalizado en escritura pública. De acuerdo con lo que establece el artículo 12 inciso 2) del Reglamento sobre el Refrendo de las contrataciones de la Administración Pública si la escritura se formaliza ante la Notaría del Estado no se requiere de refrendo previo.
 8. De conformidad con el artículo 157 del RLCA, 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.
 9. Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que el contratista no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado en los términos regulados por los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa. Así como que no se encuentre inhabilitado para contratar con la Administración Pública.
 10. Es deber de la Administración, verificar que la empresa propietaria del inmueble, se encuentre debidamente al día en la cancelación de las contribuciones sociales derivadas del artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense del Seguro Social, o en su defecto, las razones por las cuáles no está inscrito.
 11. De igual forma se deja bajo responsabilidad de la Administración la verificación del cumplimiento de las obligaciones previstas por el artículo 22 de la Ley No. 5662, en cuanto

encontrarse al día con el pago con el FODESAF. Lo anterior, siempre y cuando esta obligación resulte aplicable, lo cual también deberá verificar la Administración.

12. De igual manera, es responsabilidad de la Administración, la verificación de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Impuesto a las Personas Jurídicas (Ley No. 9024)^[1], a la propietaria del bien inmueble que se pretende adquirir con esta contratación.

Atentamente

Lic. Elard Gonzalo Ortega Pérez
Gerente Asociado

Licda. Natalia López Quirós
Fiscalizadora Asociada

NLQ/chc
Ci: Archivo Central
NI: 25876-27942-28909-29385-31129
G: 2013003314-1

^[1] “Igualmente, los contribuyentes de este impuesto que se encuentren morosos no podrán contratar con el Estado o cualquier institución pública autónoma y semiautónoma.”