

## DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

---

Al contestar refiérase  
al oficio No. **10089**

24 de septiembre de 2014  
**DCA-2517**

Señor  
Marvin Elizondo Cordero  
Alcalde Municipal  
**Municipalidad de Garabito**  
Correo e.: proveeduria\_munigarabito@yahoo.es

Estimado señor:

**Asunto:** Se deniega autorización a la Municipalidad de Garabito para adquirir de manera directa el terreno propiedad del señora Fidelina Alvarado Solano, inscrito en el Registro Nacional, Provincia de Puntarenas, sistema de folio real matrícula 6-69123-000, cuyo fin es la construcción de camerinos, baños y graderías para la plaza de deportes de ese Cantón, por un monto de €36.000,00 (treinta y seis mil dólares exactos).

Nos referimos a su oficio N° PM-241-2014 de fecha 28 de julio de 2014, recibido en este órgano contralor el día 29, mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante oficios N° DCA-2079 de fecha 08 de agosto y DCA-2337 del 04 de septiembre, ambos del año 2014, esta Contraloría General requirió información adicional, la cual fue atendida por los oficios PM-284-2014 del 18 de agosto, 2014, A.M.E.-811-2014 del 22 de agosto, 2014, y A.M.E.-300-2014 del 09 de septiembre, 2014, respectivamente.

### **1. Antecedentes y justificación.**

Entre las razones destacadas por la Administración para promover la presente gestión se encuentran las siguientes:

1. Que la Municipalidad de Garabito en el Plan de Trabajo "*Desarrollo Humano Sostenible del Cantón de Garabito Período 2011-2016: Continuación del progreso y del desarrollo de Garabito*", tiene dos grandes ejes: 1) Obra de Infraestructura y 2) Educación y Deportes.
2. Que dichas Políticas Cantonales vienen a fortalecer las condiciones para una convivencia más sana e integral y fomentar el potencial creativo de la ciudadanía a nivel artístico y cultural.
3. Que a solicitud de la comunidad de Quebrada Amarilla, Distrito-1 del Cantón de Garabito, y con la finalidad de brindarle apoyo, dicha Municipalidad propicia la compra de un terreno con el fin de poder construir Camerinos, baños y graderías que sirvan a la cancha de fútbol de dicha localidad.

- 
4. Que al amparo del numeral 131 inciso j) de la Ley de Contratación Administrativa, solicita la autorización para realizar dicha compra por medio de un procedimiento de contratación directa con proveedor específico.
  5. Que el concejo Municipal de Garabito, en sesión ordinaria N° 221, artículo VII, celebrada el 23 de julio de 2014, autorizó al Alcalde promover la presente gestión.
  6. Que la comunidad de Quebrada Amarilla al ser una comunidad rural, cuenta con cancha de fútbol la cual es utilizada para actividades recreativas, razón por la cual dicha Administración desea aportar un lugar cómodo y con las condiciones óptimas para que las familias puedan estar bien.
  7. Que la colindancia del inmueble con la plaza de deportes, su facilidad de acceso, la ausencia de factores negativos, según lo indica el estudio de avalúo del departamento de valoraciones de la Municipalidad de Garabito, lo convierte en la única opción de compra para los fines propuestos.
  8. Que la construcción de los camerinos, baños y graderías, representa una inversión de obra pública para la comunidad de Quebrada Amarilla y un aporte por parte de dicha Municipalidad.
  9. Que el inmueble corresponde a la matrícula 69123-000, plano catastrado P-554002-1999, ubicado en el Distrito de Jacó, Cantón de Garabito, y pertenece a la señora Fidelina Alvarado Solano, quien ha convenido mediante carta de fecha 28 de febrero de 2014 vender a la Municipalidad de Garabito, la cabida de 800 m<sup>2</sup>, por un monto de \$36.000 (dólares).
  10. Que según consulta realizada al Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional, el inmueble de interés no cuenta con anotaciones ni gravámenes sobre el mismo.
  11. Que se realizó un estudio pericial por la oficina de Valoraciones de dicha Municipalidad en fecha 20 de junio de 2014, el cual indica que el valor de la propiedad es por ¢20,160,000.00 (veinte millones ciento sesenta mil colones netos).
  12. Que la Municipalidad cuenta con contenido económico presupuestario para la compra del inmueble de interés por la suma de ¢25,000,000.00/100 (veinticinco millones de colones), Código 5.03.06-13.5.03.01. Egresos que se financian con recursos de Bienes Inmuebles.
  13. Que en respuesta a la solicitud de información requerida, se aclara que el inmueble cuenta con un acceso hacia la plaza de deportes, la cual no está inventariada como calle pública por dicha Municipalidad, pero ello no significa que no sea una calle pública, según lo muestra el plano catastrado P-8602294-89. Que dicha calle podría tratarse de una servidumbre de paso antigua la cual es permanente y evidente en el lugar, lo cual le permite a los vecinos solicitar su registro como calle pública –en caso de no serlo-.

## **II. Criterio de la División**

La contratación directa que por este medio se solicita para adquirir un bien inmueble con un proveedor específico, es un procedimiento de carácter excepcional, al que se acude cuando se logran

---

demostrar las circunstancias especiales del inmueble en los términos reglados en los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa, y 131 inciso j de su Reglamento.

De esa forma, la normativa vigente faculta a esta Contraloría General para autorizar a la Administración a contratar en forma directa la adquisición de bienes inmuebles, siempre y cuando se acredite que el inmueble es el único o más apto para la finalidad propuesta en razón de ubicación, naturaleza, condiciones y situación. De igual forma, debe acreditarse que el inmueble resulta apto para la finalidad a la que se pretende destinar, en los términos del artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa que resulta de aplicación supletoria.

En virtud de lo anterior, esta Contraloría General mediante oficio DCA-2079 de fecha 08 de agosto, 2014 solicitó información adicional a la Administración sobre diferentes temas de interés, entre ellos:

- 1.- Que informara si identificó otros inmuebles circundantes al inmueble donde se encuentra la Plaza de Deportes, con el fin de identificar si los mismos pudieran tener las características de la finalidad propuesta con el bien a adquirir, y en caso de ser afirmativo tal estudio, expresar las razones del por qué no se consideraron aptos para la compra. Aparte de puntualizar cuáles fueron esas propuestas.
- 2.- Que describiera en cuanto a la ubicación, naturaleza, condiciones y situación del inmueble a adquirir, las razones que justificaran porqué lo configuraba como el más apto para la finalidad propuesta.
- 3.- Señalar por medio de funcionario competente, si las características técnicas del terreno reunían las condiciones necesarias para alcanzar, según su ubicación y naturaleza, lo pretendido con la compra del inmueble.

En ese sentido, se le solicitó a la Administración que brindara una serie de conclusiones y recomendaciones del inmueble que pretendía adquirir, las cuales tienen relación con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

Al respecto, mediante oficio N° A.M.E.-811-2014 del 22 de agosto de 2014, la Administración señaló:

*“(...)4. No existen otras opciones de compra, debido a la colindancia con la plaza de deportes, la facilidad del acceso, y la ausencia de factores negativos según lo indica el estudio del avalúo del departamento de valoraciones de la Municipalidad de Garabito...(...) 11. Se adjunta montaje catastral de colindancias en la plaza de Deportes de Quebrada Amarilla”.*

Asimismo, mediante oficio A.M.E-300-2014 del 09 de septiembre de 2014, la Municipalidad de Garabito manifestó:

*“(...) En efecto la calle que tiene acceso para la plaza no está inventariada como calle pública por esta Municipalidad, pero eso no significa que no sea una calle pública tal como se muestra en el plano catastro P-8602294-89 en donde se indica la calle pública que tiene acceso a la Plaza de deporte de Quebrada Amarilla. En todo caso podría tratarse de una servidumbre de paso antigua la cual es permanente y evidente en el lugar, dándose con ello la posibilidad de que los vecinos soliciten se registre como calle pública (en caso de que no lo fuera) ante las instancias correspondientes”.*

---

Considerando lo anterior, es menester indicar que este órgano contralor se encuentra imposibilitado para otorgar la autorización requerida, toda vez que no se ha remitido la información solicitada, por lo que tampoco se ha logrado demostrar que el inmueble que se pretende, sea el más apto o único para la finalidad propuesta. En ese sentido, resulta de relevancia que mediante el oficio No. DDCU-020-2014-B, de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, de fecha 22 de agosto de 2014, se desprende que existen otros predios colindantes a la plaza de deportes de Quebrada Amarilla, aparte de la finca a adquirir (ver folio 83 del expediente de la presente gestión); no obstante, la Municipalidad fue omisa en aportar los posibles estudios realizados a esos predios colindantes con la plaza de deportes, a fin de conocer si podía existir interés o no por parte de sus propietarios en vender a la Municipalidad.

Por otro lado, la Administración no acreditó un estudio técnico expedido por funcionario competente para ello, donde se plantearan las justificaciones técnicas suficientes para hacer valer que el inmueble de su interés sirve efectivamente para el fin propuesto, según lo plasma el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa. Lo anterior, considerando que únicamente se remitió un avalúo y un certificado de uso de suelo del inmueble a adquirir, los cuales no corresponden al informe técnico que señala el numeral 157 de cita.

Finalmente, no se aclaró a este órgano contralor la situación legal real del acceso al inmueble que se desea adquirir, y la seguridad jurídica que se pueda tener respecto al buen uso que se pueda obtener con el mismo. Lo anterior, por cuanto en el oficio No. DCA-2337 del 04 de septiembre de 2014, en el punto 3 párrafo tercero se consultó: *“Ante las anteriores manifestaciones, encuentra este órgano contralor que las mismas son contradictorias respecto al “fácil y legal acceso” que pueda tener el inmueble que se desea adquirir; en consecuencia, deberá esa Administración explicar las condiciones legales en las que se encuentra la callejuela a la que alude el avalúo N° AV-003-2014 y si dicha condición podría afectar el uso y acceso pretendido por la Municipalidad para el proyecto que promueve en la presente gestión”*. No obstante, de la información remitida por la Municipalidad se desprende que existe un único acceso al inmueble a adquirir, que inicia en una callejuela de lastre y tierra, que posteriormente atraviesa la plaza de deportes para su acceso final, el cual ha descrito esa Municipalidad de Garabito no se encuentra inventariado como calle pública, por lo que a la fecha se desconoce si en este caso se encuentra garantizado el acceso al inmueble desde la óptica jurídica.

En razón de lo dispuesto, procede denegar la solicitud de la autorización requerida. No obstante lo anterior, en caso de que se remita la información solicitada, se estaría en la mejor disposición de valorar nuevamente, la procedencia de la contratación directa del inmueble.

Atentamente,

Lic. Elard Gonzalo Ortega Pérez  
**Gerente Asociado**

Licda. María Auxiliadora Agüero Barboza  
**Fiscalizadora Asociada**

MAB/chc  
Ci: Archivo Central  
Ni: 17357/19130/19788/21394  
G: 2014002111-1