

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio N° **13631**

08 de diciembre de 2014
DCA-3269

Licenciada
Marcela Marín Mora
Alcaldesa Municipal
Municipalidad de Aserrí
Fax N° 2230-2090

Estimada señora:

Asunto: Se autoriza a la Municipalidad de Aserrí a adquirir en forma directa del señor Johnny Francisco Chavarría Campos, cédula de identidad número 9-0046-0472, el inmueble número 1-0583515, plano catastrado SJ-0328213-1996 situado en el Distrito y Cantón del mismo nombre Aserrí de la Provincia de San José, con una cabida de 3513,61m², por un monto de ₡170,491,949.70/100, para la instalación del plantel Municipal.

Nos referimos a su oficio MA-1143-2014 de fecha 24 de septiembre de 2014, recibido el 30 del mismo mes y año en esta Contraloría General, relacionado con lo dispuesto por esta Contraloría General en el oficio 05637 (DCA-1554) del 10 de junio de 2014.

Este órgano contralor requirió información adicional mediante los oficios N° DCA-2659 de fecha 9 de octubre de 2014, N° DCA-2880 de fecha 5 de octubre de 2014, y N° 12662 (DCA-3057) del 19 de noviembre de 2014. La cual, fue atendida por parte de la Administración mediante los oficios MA-DJ-349-10-14 y MA-1298-2014, ambos de fecha 15 y 27 de octubre del corriente, respectivamente, y los oficios MA-DJ-395-11-14 y MA-1452-14, ambos de fecha 10 y 24 de noviembre de 2014, todos recibidos en esta Contraloría General en misma fecha, respectivamente.

I. Antecedentes y justificación.

Entre otros aspectos de interés, la Municipalidad de Aserrí señala como razones de su solicitud, las siguientes:

1. Que esta Contraloría General mediante el oficio 05637 (DCA-1554) del 10 de junio de 2014, dispuso archivar la solicitud de autorización presentada por la Municipalidad de Aserrí, para realizar la contratación aquí en estudio, debido a que dicha entidad no cumplió con la información necesaria que le permitiera fundamentar su pretensión, actualmente en estudio.
2. Que esa Administración cumple con los requerimientos necesarios para poder realizar la compra directa del inmueble matrícula número 1-583515, plano catastral número SJ-01-328213-1996, propiedad del señor Johnny Francisco Chavarría Campos, cédula de identidad número 9-0046-

0472, ubicado en Distrito y Cantón Aserrí, Provincia de San José, Barrio Bellavista de la Iglesia de Aserrí 200 metros oeste, 50 metros norte y 200 metros oeste, con una cabida de 3513,61m², cuyo costo es de ¢170,491,949.70/100, para la instalación del plantel municipal, dada la necesidad que enfrentan por el crecimiento de dicha entidad y la carencia de un predio donde poder almacenar materiales, equipo y maquinaria municipal.

3. Que sobre el punto anterior, aclara que la compra del inmueble se hará mediante el pago en tres trectos, distribuidos de la siguiente forma: un primer pago de 50,000,000.00/100 del presupuesto 2014, y la diferencia calculada en dos pagos anuales correspondientes al presupuesto 2015 y 2016, con un interés sobre el saldo de un 9% anual, así descrito en el oficio DGF-20-2014 de fecha 25 de septiembre de 2014.
4. Que mediante la certificación económica de fecha 27 de octubre de 2014, emitida por el Contador de la Municipalidad Guido Vargas Salazar, se informa que existe en la cuenta terrenos 5.02.04.5.03.01 y 5.02.06.5.03.01 del presupuesto ordinario 2014, la suma por ¢50,000,000.00/100 para cubrir el primer tracto de la compra del inmueble de interés.
5. Que mediante Acuerdo N° 01-207, Artículo II, Sesión Ordinaria N° 207, el Concejo de dicha Municipalidad, aprobó en forma unánime la compra del terreno y la gestión de autorización ante esta Contraloría General para adquirir el mismo, por medio de una compra directa.
6. Que conforme al criterio técnico MA-UTGV-565-2014 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por el Ingeniero Jeffry Masis Bonilla, Director de la Unidad Técnica de Gestión Vial de la Municipalidad de Aserrí, se informa que el bien inmueble a adquirir es apto para poder instalar el plantel municipal, ya que cumple con las condiciones topográficas para salidas de aguas pluviales, ofrece un alto grado de seguridad al tener construida una tapia perimetral en los linderos del terreno. El terreno se encuentra en un punto estratégico por su cercanía al Palacio Municipal, lo cual facilita la comunicación constante entre el personal de campo y el administrativo.

Adicionalmente, se aclara en dicho informe, que la topografía del terreno no exige el movimiento de tierra masivo. El acceso es sobre calle pública, el cual sí demanda realizar mejoras propias de alcantarillado pluvial, cordón de caño y aceras, inversión que, no obstante, se afirma, es menor comparativamente con el costo beneficio que se obtendría con la instalación del plantel en ese lugar. Y que el suelo posee pendientes favorables para la construcción de las instalaciones, ya que posee características de filtración y lechos rocosos que favorecen la impermeabilización.

7. Que se cuenta con el avalúo 001-2014 para el inmueble de interés, el cual fue elaborado el 12 de marzo del presente año, por el perito valuador Ingeniero Didi Valverde Montoya, cuyo monto total es de ¢170,491,949.70/100, correspondiendo un monto de ¢158,112,450.00/100 al terreno y otro monto de ¢12,379,499.70/100 a obras complementarias.
8. Que el propietario del inmueble de interés ha suscrito opción de compraventa con la Municipalidad de Aserrí y se encuentra dispuesto a vender por el monto del avalúo que corresponde a la suma de ¢170,491,949.70. Asimismo, ha aceptado la forma de pago de dicha venta en tres trectos anuales sucesivos. La Administración se ha comprometido a realizar los

trámites administrativos y financieros necesarios para darle el contenido presupuestario a los pagos pactados.

9. Que en atención a la solicitud de información adicional requerida, los antiguos copropietarios, actuales colindantes de la finca a adquirir, han manifestado mediante declaración jurada que las diligencias de localización de derechos indivisos llevadas a cabo con la finca en cuestión, en el año 1999, que constan en citas del Registro Nacional de Bienes Inmuebles número 571-28819-01-0004-01, no son motivo de acción alguna en contra del propietario actual, de manera que dicho inmueble puede ser traspasado, pues dicha afectación del plazo de convalidación no afecta el uso pleno y goce del inmueble.
10. Que los estudios realizados a otras tres opciones de venta en la zona de Aserrí, se hicieron bajo la consigna de que dichas propiedades ofrecían una medida correspondiente a los intereses para instalar el plantel municipal; sin embargo, los mismos se rechazaron por las siguientes razones:

Finca 328044 - propiedad del señor Roberto Jesús Hidalgo Segura, aún cuando no poseía gravámenes ni anotaciones, el terreno resultó ser muy quebrado, y ello exigía a la Municipalidad una gran inversión para la instalación del plantel, de ahí que se descartó.

Finca 22335-005 de la señora Roxana Corrales Chavarría, igualmente no tenía gravámenes ni anotaciones, pero estaba en derechos que debían localizarse, lo que les llevaría mayor tiempo y gasto para la Municipalidad, aparte que el precio era sumamente elevado y no se cuenta con dicho disponible.

Finca del señor Alfonso Segura Salazar quien es el mayor poseedor de las pocas fincas grandes en la zona, pero no estuvo interesado en vender.

Que lo anterior, de frente al inmueble a adquirir, y de conformidad con los preceptos 71 de la Ley de Contratación Administrativa, 131 inciso j) y 157 de su Reglamento, les llevó a la conclusión de que la oferta del señor Johnny Francisco Chavarría Campos, en razón del precio -donde aceptó una facilidad de pago en tres tractos anuales-, aunado a la cercanía que tiene el terreno con la Municipalidad; el hecho que no requiere movimientos de tierra masivos ni conformación de terrazas, como sí tendría que realizarse en otros de los inmuebles valorados; al tratarse de un terreno relativamente plano con una tapia perimetral que ofrece seguridad al equipo a resguardar en el plantel -donde no existen muchas opciones en la zona que reúnan las condiciones necesarias para instalarlo, se considera que no solo es la mejor opción, sino la única que cumple con todas las características y finalidad propuesta por la Municipalidad, según recomendaciones también dadas por los ingenieros de dicha Administración.

11. Que el propietario del inmueble ha declarado bajo fe de juramento no tener impedimentos ni inhibiciones para contratar con el Estado, según las normas 22, 22 bis, 100 y 100 bis de la Ley de Contratación Administrativa y 215 de su Reglamento. Asimismo, acredita que no mantiene deudas pendientes con las obligaciones sociales exigidas por la Caja Costarricense del Seguro Social. Y que se encuentra al día con todo tipo de impuestos nacionales.

II. Criterio de la División

Con la presente gestión, la Municipalidad de Aserrí manifiesta su interés y necesidad por realizar una contratación directa excepcional, apartándose del procedimiento ordinario que por regla debería aplicarse en materia de contratación pública, esto para adquirir el inmueble matrícula 1-0583515, plano catastrado SJ-0328213-1996, propiedad del señor Johnny Francisco Chavarría Campos, cédula de identidad número 9-0046-0472, ubicado en el Distrito y Cantón del mismo nombre Aserrí de la Provincia de San José, con una cabida de 3513,61m², y por el monto de ¢170,491,949.70/100, para la instalación del plantel Municipal que les urge contar, debido al crecimiento de la Municipalidad y la seguridad que deben dar a los materiales, equipo, y maquinaria municipal.

Sobre el inmueble en lo particular, la Municipalidad ha manifestado haber valorado y formulado propuestas a tres titulares de inmuebles,- adicionales al proveedor propuesto en la contratación de interés-como posibles opciones. No obstante, afirma que el inmueble dispuesto para la presente autorización es el que han determinado que es el más apto para la finalidad propuesta, tal como lo requieren las normas 71 de la Ley de Contratación Administrativa, 131 inciso j) y 157 de su Reglamento, pues incluso el precio de venta es conforme con el Avalúo 001-2014, realizado por el perito Ingeniero Didi Valverde Montoya, funcionario de esa Administración (ver folios 56 al 62 del presente expediente).

Lo anterior, por cuanto de las tres opciones adicionalmente valoradas, se obtuvo en primer término que la propiedad 328044-000 del señor Roberto Jesús Hidalgo Segura demostró no tener condiciones para la instalación del predio municipal, principalmente por el acceso y la socavación existente en la margen izquierda donde existen aguas abajo del terreno, tal como se describe en el oficio MA-UTGV-708-2014 del 24 de noviembre de 2014, elaborado por el Ingeniero Jeffy Masís Bonilla, Director UTGV, de la Municipalidad de Aserrí. En segundo término, la opción del inmueble 223335-005 propiedad de la señora Roxana Corrales Chavarría, indicó que solo podía venderse a través de una localización de derechos, lo cual implicaba una mayor inversión de dinero y tiempo, aparte que el precio era alto y la Municipalidad no contaba con ese presupuesto. Y en la tercera propuesta valorada, el señor Alfonso Segura Salazar, quien tenía varios inmuebles de interés para la Municipalidad, no quiso vender (ver folios 121 al 134 y 91 al 99, respectivamente, del expediente de autorización).

De frente al inmueble a adquirir, las tres opciones valoradas ninguna de ellas ofrecía la cercanía con el Palacio Municipal, lo que sí ofrece el inmueble del señor Johnny Francisco Chavarría Campos, aparte que no exige movimientos de tierra masivos ni conformación de terrazas en el mismo, lo que si hubieran tenido que realizar en las otras opciones, y por consiguiente ello les hubiera generado un costo mayor en la inversión del Plantel.

En este sentido, la Municipalidad ha manifestado que el terreno a adquirir reúne las condiciones para instalar el plantel municipal, ya que se ubica a solo 150 metros sur, 100 oeste y 200 sur del Palacio Municipal, lo que hace su ubicación estratégica. Adicionalmente, las condiciones del terreno son planas, con excelente topografía para las salidas de aguas pluviales, excelente accesibilidad ya que se encuentra frente a calle pública, ofreciendo mayor facilidad para la entrada y salida del personal, el equipo y la maquinaria. Que incluye por demás, una tapia perimetral que brinda seguridad, y el precio a pagar es conforme con el presupuesto de la Municipalidad, por lo cual se hace énfasis en que es el único que cumple con todas las características y finalidad propuesta por la Municipalidad.

Un aspecto importante destacado en la presente solicitud, ha sido el hecho de que la compra del inmueble se hará mediante el pago en tres tractos, distribuidos un primer pago por la suma ¢50,000,000.00/100 del presupuesto 2014, provenientes de la cuenta terrenos 5.02.04.5.03.01 y 5.02.06.5.03.01, según certificación económica de fecha 27 de octubre de 2014, emitida por el Contador de la Municipalidad Guido Vargas Salazar, y, la diferencia calculada en dos pagos anuales correspondientes al presupuesto 2015 y 2016, con un interés sobre el saldo de un 9% anual. Aspecto que la Municipalidad asume bajo su responsabilidad, y ha sido aceptado por el vendedor, según opción de compraventa (ver folios 81 y 17 al 19, respectivamente, del expediente de autorización).

En ese orden de ideas, también se desprende de la certificación del informe emitido por el Registro Nacional de Bienes Inmuebles, aportado por la propia Administración, que dicho inmueble tiene consignada una afectación relacionada con las diligencias de localización de derechos indivisos llevada a cabo en el año 1999, y protocolizadas el 3 de mayo de 2007 por el notario público Jorge Henry Vega Salazar carné 2097, las cuales mantienen un plazo de convalidación hasta el año 2017, según Ley de Localización N° 2755 del 9 de junio de 1961. Respecto a la cual, ha dicho la Municipalidad que no representa una limitación en el uso y goce del inmueble. En este mismo sentido, también lo han manifestado los copropietarios que en su momento consintieron dichas diligencias, las cuales se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Bienes Inmuebles bajo las citas número 571-28819-01-0004-01 (ver folios 50, 63 al 79 y 22 al 24, respectivamente, del expediente de autorización).

De las justificaciones y antecedentes contenidas en el escrito de solicitud, se extrae que la Administración procedió con diversos estudios elaborados por funcionarios ingenieros de la Municipalidad, que le permiten acreditar la idoneidad del terreno a adquirir de frente a la necesidad propuesta para la compra del mismo. Así, por ejemplo ha aportado el estudio técnico elaborado por el Ingeniero Jeffry Masís Bonilla, Director UTGV, mediante oficio MA-UTGV-565-2014 del 29 de septiembre de 2014, donde se llevó a cabo el informe que indica la excelente ubicación del terreno para poder instalar el plantel, de frente a la ubicación del Palacio Municipal, lo que representa para esa Administración un mayor beneficio por la comunicación que se puede alcanzar entre el personal. Aparte, está el hecho que señala al inmueble como aquél que reúne las condiciones idóneas para instalar el Plantel Municipal, debido a sus condiciones topográficas que lo configuran como el más apto. Sin dejar de lado, el hecho de que el inmueble cuenta con una tapia perimetral que le ofrece seguridad a los equipos para hacer uso inmediato del inmueble. Todo lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

En cuanto al avalúo administrativo, ha acreditado la Administración que en fecha 14 de octubre de 2014, el Perito Evaluador de dicha entidad, el Ingeniero Didi Valverde Montoya, determinó que el costo total del inmueble a adquirir corresponde al monto de ¢170,491,949.70/100, que corresponden ¢158,112,450.00/100 al terreno y ¢12,379,499.70/100 a obras complementarias consistentes en la tapia perimetral. Quedando constatado mediante la opción de compraventa suscrita entre el vendedor y la Municipalidad que la venta será por la cantidad total de ¢170,491,949.70/100 (folios 56 al 62 y 17 al 19 respectivamente, del expediente de autorización).

Así las cosas, habiéndose verificado que el inmueble a adquirir es el que conviene a las necesidades de la Municipalidad de Aserrí para satisfacer el interés público, pues como lo ha asegurado la Administración, le ofrece las condiciones propias que lo convierten como el más apto y viable técnicamente para un proyecto de la naturaleza planteada, aparte que la situación del inmueble le permitirá

hacer uso y goce del mismo sin limitación alguna, es criterio de este órgano contralor que procede otorgar la autorización requerida por la Municipalidad de Aserrí para que compre de forma directa al señor Johnny Francisco Chavarría Campos, cédula de identidad número 9-0046-0472, el inmueble inscrito bajo el número 1-0583515, plano catastrado SJ-0328213-1996 situado en el Distrito y Cantón de Aserrí de la provincia de San José, con una cabida de 3513,61m², y el monto de ¢170,491,949.70/100, para la instalación del plantel Municipal.

III. Condicionamientos.

La autorización se condiciona a lo siguiente:

1. Se autoriza a la Municipalidad de Aserrí realizar un procedimiento de contratación directa para adquirir del señor Johnny Francisco Chavarría, cédula de identidad número 9-0046-0472, el inmueble inscrito bajo el número 1-0583515, plano catastrado SJ-0328213-1996 situado en el Distrito y Cantón de Aserrí de la provincia de San José, con una cabida de 3513,61m², y el monto de ¢170,491,949.70/100, para la instalación del plantel Municipal.
2. Se advierte a la Administración, que la presente autorización se otorga bajo la consigna que es su responsabilidad asegurarse que la situación del inmueble a adquirir le garantice el uso y goce pleno según la finalidad propuesta. Lo anterior, considerada la afectación relacionada con las diligencias de localización de derechos indivisos llevada a cabo en el año 1999, que mantienen un plazo de convalidación hasta el año 2017, y que según ha manifestado, no representan una limitación en el uso y goce del inmueble.
3. Asimismo, es responsabilidad de la Municipalidad de Aserrí contar con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización; así como, el compromiso de que se van a reservar los montos requeridos de los períodos presupuestarios 2015 y 2016 con el fin de cumplir con las obligaciones asumidas por la Municipalidad producto de esta autorización. Aspecto que, deberá quedar debidamente acreditado antes de realizar la escritura correspondiente.
4. Deberá quedar constancia en un expediente administrativo levantado al efecto, en orden cronológico y foliado, de todas las actuaciones relacionadas con esta contratación, ello para efectos de control posterior.
5. 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 entre las personas que tengan la capacidad legal para suscribir el mismo. 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 ante esta Contraloría General.
6. 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 acredita 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.

7. 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 inhabilitado 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.
8. Es responsabilidad de la Municipalidad de Aserrí las razones brindadas como justificaciones que motivaron a este órgano contralor a otorgar la presente autorización en los términos que constan en el presente oficio.
9. Es deber de la Administración, verificar que el propietario del inmueble se encuentre 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.
10. 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.
11. Se aclara, que en relación con la autorización prevista por los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 inciso j) de su Reglamento, este órgano contralor valora que el inmueble por adquirir sea el más apto para la finalidad propuesta en virtud de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, así como que el precio del avalúo sea acorde al monto por el cual se va a adquirir. Como puede verse, este órgano contralor no autoriza o emite criterio sobre la forma de pago, sea por tractos o de una sola vez con la firma de la escritura pública respectiva.

De esa forma, es la Administración la responsable de gestionar la forma de pago que sea más conveniente para cumplir con el fin para el cual se adquirió el inmueble, todo lo cual debe hacerse conforme con las regulaciones legales existentes y que desde luego debe ser verificado oportunamente por la Municipalidad.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad de la señora Marcela Marín Mora, Alcaldesa de la Municipalidad de Aserrí, o quien ejerza este cargo. En el caso de que tal verificación no recaiga dentro del ámbito de su competencia, será su responsabilidad instruir a la dependencia que corresponda ejercer el control sobre los condicionamientos señalados anteriormente.

Atentamente,

Karen Castro Montero
Gerente Asociada a. i.

María Auxiliadora Agüero Barboza
Fiscalizadora Asociada a. i.