

**Al contestar refiérase
al oficio No. 17777**

03 de diciembre, 2015
DCA-3221

Señor
Horacio Alvarado Bogantes
Alcalde
Municipalidad de Belén

Estimado señor:

Asunto: Se otorga autorización a la Municipalidad de Belén para adquirir el inmueble inscrito en el Registro Nacional, partido de Heredia, sistema de folio real matrícula 158683-000, plano catastrado No. H-1856055-2015, y con una cabida de 3.155 metros cuadrados, por el monto máximo de ₡149.840.175,00, propiedad de Inmuebles y Residencias Santa Cecilia Pacoti S. A.

Nos referimos a su oficio No.AMB-C-392-2015, del 19 de noviembre del 2015, recibido el 20 de noviembre del presente año, mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

I. Antecedentes y justificación

Dentro de los antecedentes y justificaciones que brinda la Administración como fundamento de la solicitud destacan los siguientes:

1. Que la Municipalidad cuenta con un plan maestro de alcantarillado sanitario, el cual supone la inversión en infraestructura para el manejo de las aguas residuales del cantón.
2. Que en el distrito San Antonio, se inició el proyecto de construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales, la cual se localiza en un sector de alta densidad y mayor desarrollo urbano residencial, esto según lo establecido en el Plan Regulador vigente.
3. Que la planta de tratamiento está proyectada para recibir las aguas de la cuenca B que se localiza en el sector residencial Belén, y requiere ser ampliada para desarrollar la segunda etapa e interconectar además del Residencial Belén a otros desarrollos habitacionales que requieren el servicio de recolección, tratamiento y disposición de las aguas residuales.
4. Que en la colindancia sur del terreno donde se ubica la planta de tratamiento, se localiza la finca 158683. Dicha propiedad fue declarada de interés público por parte del Concejo Municipal de Belén.

5. Que dicho inmueble resulta ser un bien único por su ubicación, naturaleza y uso para los fines propuestos -ampliación de la planta de tratamiento-, se ubica en una zona de alta densidad, es un terreno que no está ocupado y tiene condiciones topográficas favorables para la ampliación de dicha planta.
6. Que se cuenta con avalúo administrativo No. H-050-2015, realizado por parte del Ministerio de Hacienda.
7. Que se tiene anuencia por parte del propietario del inmueble sobre la venta y se cuenta con los recursos presupuestarios para hacer frente a dicha compra.

Ante esto, solicita autorización para adquirir el inmueble inscrito en el Registro Nacional, partido de Heredia, sistema de folio real matrícula 158683-000, plano catastrado No. H-1856055-2015, y con una medida de 3.155 metros cuadrados, por el monto de ₡149.840.175,00, propiedad de Inmuebles y Residencias Santa Cecilia Pacoti S. A.

I. Criterio de la División

El artículo 182 de la Constitución Política establece que el procedimiento licitatorio, es el medio por el cual la Administración debe proveerse de bienes, obras y servicios. No obstante, dicho procedimiento en algunas ocasiones no resulta la vía más apta para la satisfacción del interés público, por lo que el ordenamiento jurídico le permite a la Administración apartarse de él y recurrir a medios excepcionales a fin de satisfacer ese interés.

Así, el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa (LCA) en cuanto a la adquisición de bienes inmuebles es claro al disponer: *“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.”*

Ante esto, respecto de la solicitud planteada, en el oficio No. AMB-C-324-2015, de 22 de setiembre del 2015, la Administración indicó:

*“CUARTO: En la colindancia sur del terreno donde se localiza la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, se localiza la finca 158683, que es propiedad de la Sociedad [...] La mencionada finca fue declarada de interés público, según publicación realizada en el Diario Oficial la Gaceta No. 76, del martes 21 de abril de 2015, basada en el acuerdo del Concejo Municipal de Belén de la Sesión Ordinaria No. 19-2015, artículo 2 de fecha 26 de marzo de 2015./ QUINTO: **La citada finca 158683 corresponde a un terreno que es único por su ubicación, naturaleza y uso para los fines propuestos que corresponden a la ampliación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales**, ubicada en de (sic) San Antonio de Belén y que pretende tratar las aguas provenientes de la Cuenca B./ [...] En lo referente al Uso: La finca 158683 por adquirir se encuentra baldía y con condiciones topográficas favorables para la ampliación de la Planta de Tratamiento de Aguas residuales. **La Adquisición de la finca 158683 es***

fundamental e indispensable para la Municipalidad ya que de lo contrario no se podrá concluir la etapa de ampliación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, denominada Cuenca B, que se encuentra en proceso constructivo y que proyecta la incorporación sanitaria de los sectores Barrio Cristo Rey, Sectores aledaños que drenan a Calle Arbolito [...]/ SÉTIMO: A este terreno se le practicó el avalúo administrativo AV. ADM. H-050-2015, por parte del Ministerio de Hacienda./ [...] Con fecha 03 de julio de 2015 y recibido por la Municipalidad mediante trámite No. 2984, el señor Adrián Rojas Villalobos en calidad de presidente con representante legal de la Sociedad INMUEBLES Y RESIDENCIAS SANTA CECILIA DE PACOTI SOCIEDAD ANONIMA, manifiesta que está de acuerdo con el avalúo administrativo realizado por el Ministerio de Hacienda para la finca 4-158683-000, por un monto de ¢149.840.175,00 [...]" (Destacado es propio) (folios 03 y 04 del expediente No. 14231-2015).

Por otra parte, en cuanto a la aptitud del referido bien inmueble, en el oficio No. AMB-C-392-2015, la Municipalidad indica:

"Como se indicó en la respuesta anterior el terreno seleccionado se encuentra en la única colindancia posible para ampliar la Planta de Tratamiento existente de Aguas residuales del sector Residencial Belén y Poblados aledaños ya que el resto está construido en su totalidad y únicamente existe el terreno de interés baldío y con condiciones de localización idónea en colindancia con la Planta de Tratamiento existente, con área requerida para la ampliación y colindante al Río Quebrada Seca que funciona como afluente para la disposición final de las aguas tratadas./ Esta situación establece que el bien sea único para la finalidad propuesta y no se procesa a un concurso público para la compra del terreno ya que este es el terreno más apto y único disponible para el destino requerido, existe anuencia del propietario para la venta y no hay otros terrenos disponibles para el fin planificado, situación ya tomada en cuenta por la Municipalidad al realizar la declaratoria de interés Público (sic) [...]" (Destacado es propio) (folios 02 y 03 del expediente de la solicitud de autorización)

Ahora bien, determinada la aptitud del bien inmueble, conviene destacar algunos aspectos que éste presenta.

De la información registral aportada, se denota que la propiedad en cuestión soporta dos gravámenes, que se constituyen en una servidumbre sirviente y una servidumbre de aguas pluviales. Respecto a dichos gravámenes, en oficio No. AMB-C-392-2015, la Municipalidad explica:

"Efectivamente la información registral hace referencia a dos tipos de servidumbre, las cuales no afectan la finca a adquirir con relación al uso que se persigue para ampliación de la Planta de Tratamiento de Aguas residuales, a saber:/ Servidumbre de Paso: Citas 327-17521-01-0004-001./ Servidumbre registrada y que habilitó anteriormente la finca 106702 del partido de Heredia, hoy propiedad de la Municipalidad de Belén y donde se localiza la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. Esta servidumbre se representa en el plano de

finca 158683 a adquirir, no obstante a la fecha esta servidumbre no tiene razón de ser ya que la Municipalidad construyó Calle Pública por la colindancia sur en intersección de la calle de la Urbanización Malinche del Río con dirección este, calle que habilita y da acceso a la finca de interés. El resto del terreno según finca de referencia 106000 se Urbanizó (sic) con anterioridad y por consiguiente se hace uso de Calles Públicas de la Urbanización Villas Margot, desapareciendo la servidumbre de paso./ **Con base en lo anterior en la realidad la servidumbre de paso no existe, no se utiliza, no existe, no afecta la finca a adquirir y se puede prescindir registralmente de la misma por las razones ya indicadas./** Servidumbre de Agua Pluviales: Citas 553-14385-01-0001-001:/ La servidumbre de aguas pluviales se localiza en la colindancia oeste de la finca 158683 por adquirir, no obstante esta servidumbre se constituyó a favor de la Municipalidad de Belén está debidamente entubada hasta el Río Quebrada Seca para desfogue de aguas./ **Esta servidumbre de Aguas Pluviales será utilizada por la misma Municipalidad en el proyecto de interés referente a la Ampliación de la Planta de Tratamiento de Aguas residuales por lo que lejos de una afectación es una infraestructura a utilizar por lo que no se afecta con relación a la finca a adquirir por las razones ya indicadas.**” (Destacado es propio) (folio 04 del expediente de la solicitud de la autorización)

De tal manera, según lo expuesto por la Administración, esta División entiende que dichos gravámenes no afectan el fin propuesto por el cual se adquiere el referido bien inmueble, lo cual corre bajo su entera responsabilidad.

Por otro lado, respecto a la medida del inmueble, en el Avalúo administrativo No. AV.ADM. H-050-2015, se indicia: “El área total del inmueble a valorar corresponde a 3.154,54 m² según plano sin catastrar suministrado por el solicitante, adjunto al expediente, base firme para el cálculo del presente informe pericial” (folio 28 del expediente de la solicitud de autorización). Sin embargo, de la información registral aportada del bien inmueble se indica una medida de 3.764.23 metros cuadrados (folio 34 del expediente de la solicitud de autorización). Al respecto, en el oficio No. AMB-C-392-2015, la Administración explica lo siguiente:

“Con relación al área utilizada en el Avalúo (sic) AV. ADM. H-050-2015 es importante aclarar que esta obedece al área real existente en el sitio y que fue verificada por la Unidad de Topografía de la Municipalidad de Belén./ [...] Lo anterior ya que a nivel registral y Catastral se consigna el plano catastro H-426688-97 que consigna una cabida de 3.764.23 decímetros cuadrados pero que se incluyen en la misma área del río Burío la cual es parte del estado (sic) Costarricense (sic) e igualmente área que ya no existe por razones de ampliación del cauce de dicho Río./ **Con base en lo anterior se aportó al Ministerio de Hacienda el Plano con las condiciones reales de la finca a valorar con un área de 3.154.53 m², y que posteriormente se registró con el N° H-1856055-2015, para rectificación de área y reunión con la finca 106702 del partido Heredia, hoy propiedad de la Municipalidad de Belén. Se anexa el plano de interés.**” (Destacado es propio) (folio 06 del expediente de la solicitud de autorización)

Ahora bien, el representante legal de la sociedad propietaria del inmueble, en la nota No. 058-GRFR-RES-015, de 15 de octubre del 2015, manifiesta:

*“Se acepta vender a la Municipalidad de Belén con las condiciones del Avalúo Administrativo existente AV. ADM.H-050-2015./ **A la vez aceptamos de la diferencia de área entre el área real en sitio según levantamiento existente de la Municipalidad y área de plano catastrado H-426688-97.**”* (Destacado es propio) (folio 57 del expediente de la solicitud de autorización)

Ante esto, entiende esta Contraloría General que el propietario vende la totalidad de la propiedad a la Municipalidad, sin discrepar sobre la medida indicada en el avalúo administrativo realizado a los efectos, aceptando su precio.

Resuelto lo anterior, se ha de indicar que la presente solicitud se origina en la necesidad de la entidad municipal de ampliar la planta de tratamiento de aguas residuales denominada Cuenca B para poder incorporar otros sectores del cantón, de lo cual según expone. por las particularidades tanto de la planta como del terreno, éste resulta ser el más apto, además de contar con la anuencia de la sociedad propietaria para su venta.

Bajo estas consideraciones, se estima procedente otorgar la autorización solicitada, de conformidad con lo indicado en el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa.

Por tanto, se otorga autorización a la Municipalidad de Belén para adquirir el inmueble inscrito en el Registro Nacional, Partido de Heredia, sistema de folio real matrícula 158683-000, plano catastrado No. H-1856055-2015, y con una medida de 3.155 metros cuadrados, por un monto máximo de ₡149.840.175,00, propiedad de Inmuebles y Residencias Santa Cecilia Pacoti S. A.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización

La autorización se condiciona a lo siguiente:

1. Se otorga autorización a la Municipalidad de Belén para adquirir el inmueble inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real matrícula 158683-000, partido de Heredia, plano catastrado No. H-1856055-2015, con una medida de 3.155 metros cuadrados, por un monto máximo de ₡149.840.175,00, propiedad de Inmuebles y Residencias Santa Cecilia Pacoti S. A.
2. La Administración asume la responsabilidad sobre las razones que fundamentaron la presente autorización.
3. Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización, debiendo verificarse que los fondos puedan disponerse, válidamente, para la finalidad propuesta. Tal aspecto debe quedar debidamente acreditado antes de realizar la escritura correspondiente.
4. De todo lo actuado debe conformarse un expediente administrativo, en orden cronológico y foliado.
5. De previo a realizar la escritura 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. Se advierte que adquirir el inmueble sin que se haya realizado este estudio generará responsabilidad disciplinaria, tal y como lo señala el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

6. De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar con los tributos al día pagados por el propietario, libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su inmediato uso y posesión plena por parte de la Administración. Asimismo, la autorización se condiciona a que de previo a realizar la adquisición, se verifique que el uso que se le va a dar sea conforme con el Plan Regulador—en caso de existir—, que ha emitido la Municipalidad en materia de urbanismo para el cantón, y existan estudios, y en general cualesquiera otros requisitos previstos en el ordenamiento jurídico que lleven al convencimiento que el terreno pueda ser utilizado para la necesidad propuesta. Debe verificarse, además, que tanto la compra del terreno como las obras que se pretenden desarrollar se enmarquen dentro del ámbito de competencia de esa Municipalidad.
7. Deberá la Administración verificar que el avalúo AV. ADM. H-050-2015, expediente No. H—048-2015 de 25 de junio de 2015, corresponda al inmueble que se pretende adquirir. Bajo ningún concepto podrá superarse el monto del avalúo, lo cual se deja expresamente advertido.
8. La escritura correspondiente deberá realizarse en la Notaría del Estado y deberá suscribirse por las personas con la capacidad legal suficiente para el tipo de acto. El inmueble deberá ser inscrito en el Registro Nacional a nombre de esa Municipalidad.
9. Será responsabilidad absoluta de la Administración, verificar el adecuado uso del inmueble, y que éste no sea subutilizado o abandonado con posterioridad.
10. Corresponde a la Administración verificar que el inmueble que se pretende adquirir no se encuentra en ningún supuesto contemplado en el ordenamiento jurídico en general y, en particular, en la Ley de Aguas, Ley Forestal y Ley del ITCO que impidan adquirir en todo o en parte el inmueble. De existir un supuesto de esta clase que afecte el inmueble que se pretende adquirir, la presente autorización no podría ejecutarse.
11. 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.
12. 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, observando los “Lineamientos para la aplicación de los incisos 1) y 3) del artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja y el numeral 65 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa”.
13. 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. Así como el pago de impuestos nacionales.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad de Horacio Alvarado Bogantes en su condición de Alcalde 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,

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

Fernando Madrigal Morera
Fiscalizador Asociado

FMM/ksa
Ci: Archivo Central
NI 32529
G: 2015003062-2