

**Al contestar refiérase
Al oficio No. 17987**

08 de diciembre, 2015
DCA-3256

Señor
Luis Antonio Barrantes Castro
Alcalde
Municipalidad de Valverde Vega

Estimado señor:

Asunto: Se deniega autorización a la Municipalidad de Valverde Vega para adquirir el terreno inscrito en el Registro Nacional, partido de Alajuela, sistema de folio real matrícula 261150-001-002, con una medida de 19.785.08 metros cuadrados, según plano catastrado No. A-0908273-1990, propiedad de los señores Luis Angel Muñoz Villegas y Jaime Muñoz Villegas.

Nos referimos a su oficio No. MVV-OA-01200-2015 del 26 de noviembre del 2015, recibido el 27 de noviembre recién pasado mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

I. Antecedentes y justificación

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

1. Que solicita autorización para la compra del inmueble inscrito en el Registro Nacional, partido de Alajuela, sistema de folio real matrícula 261150, plano catastrado A-908273-90, para la construcción del nuevo cementerio municipal, así como un centro de recuperación de materiales valorizables.
2. Que el inmueble se ubica en una zona denominada Expansión Urbana, lo que facilita el desarrollo de los proyectos que pretende la Municipalidad.
3. Que la adquisición de la propiedad y el desarrollo de dichos proyectos vendría a beneficiar social y económicamente las zonas aledañas, así como establecer una gama de servicios institucionales.
4. Que se realizó avalúo administrativo No. MVV-DBIV-OFV-26-2015, sobre la propiedad que pretende la compra.

II. 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.”* De igual manera, el artículo 2 bis de la LCA habilita a este órgano contralor a autorizar una contratación directa, siempre que existan motivos para ello.

Respecto de la solicitud planteada, en el oficio No. MVV-OA-01200-2015, la Administración indica:

*“Compra directa del inmueble Folio Real 261150, plano catastro A-908273-90, propiedad de los señores [...]; para la Construcción del Nuevo Cementerio Municipal y del Centro de Recuperación de Materiales Valorizables para el Cantón de Valverde Vega, de acuerdo a las siguientes condiciones:/ [...] En base a lo expuesto anteriormente se adjunta certificación presupuestaria extendida por el tesorero municipal, en la cual se indica que actualmente se cuenta con el contenido económico para proceder con la compra directa, **en tanto se define dicho inmueble como el más apto para la propuesta final por parte de esta Administración, según criterios de ubicación, naturaleza de las obras, necesidad institucional demanda social, condiciones topográficas, ambientales y demográficas, cada una de ellas amparadas en los diferentes informes técnicos emitidos por los profesionales de la municipalidad en cada una de áreas de investigación./** Además de los criterios emitidos por cada uno de los técnicos, es importante destacar que el Cantón de Valverde Vega cuenta con una extensión territorial de 120 km², de la cual un 67% de territorio se encuentra establecido como zonas de protección ambiental, tales como parques nacionales, zonas de protección de recurso hídrico (nacientes, mantos acuíferos, zonas de recarga, etc.) y demás zonificación regulatoria ambiental establecida en el Plan Regulador.”* (Destacado es propio) (folios 01 y 04 del expediente de la solicitud de autorización)

Por otra parte, a fin de acreditar la aptitud del bien sobre el cual se solicita la autorización, la Administración adjunta el oficio No. TOP-0008-2013 del 07 de febrero del 2007, donde en lo que interesa expone:

“En un primer momento se visitó el área circundante del cementerio para analizar la posibilidad de ampliarlo, reuniendo una finca aledaña con el área actual, pero existen situaciones de orden técnico y de legislación que lo

impiden, descartando toda posibilidad de ampliación con algunas de las propiedades cercanas. / [...] Finalizada la búsqueda se encontró tres propiedades que cumplen con los requisitos anteriormente expuestos:/ 1. Finca Folio Real **2-175505-000**, propiedad de [...], ubicada en La EVA catastro No. A-299368-1978. **Esta es la mejor opción por que cumple todos los requisitos técnicos, el propietario según consulta, accedió a conversar sobre la posibilidad de una venta.** Adjunto dos propuestas para una posible compra de un área comprendida entre 6386 m² - 9752 m², para una capacidad de nichos entre 670-1080 unidades aprox./ 2. Finca Folio Real **2-313979-000**, propiedad de [...] ubicada en San Rafael, plano catastrado No. A-333474-1996. Esta opción se localiza aprox. a 1 km del cementerio actual, **cuenta con buen acceso, adjunto propuesta de segregación de un lote de 7656 m² para una capacidad de 815 nichos aprox. Contras: falta estudio hidrogeológico de factibilidad y negociar con la propietaria su compra.**/ 3. Finca Folio Real **2-367496-000**, propiedad de [...] ubicada en Calle Sahinal colindante al caserío Emanuel, plano catastrado A-634062-2000. Esta opción se localiza aprox. a 2 km del Templo Católico, cuenta con buen acceso, adjunto propuesta de segregación de un lote de 10000 m² para una capacidad de 940 nichos aprox. **Contras: falta de estudio hidrogeológico de factibilidad y negociar con el propietario su compra (de acuerdo a consulta se mostró interesado en vender).**” (folios 274 al 276 del expediente de la solicitud de autorización)

Adicionalmente, en el oficio No. MVV-OA-01200-2015, se expone:

“En referencia a las tres fincas indicadas anteriormente, estas opciones fueron descartadas por diversos factores:/ 1. Finca Folio Real **2-175505-000**, propiedad de [...]. **Dicha finca cumplía con todos los aspecto técnicos necesarios para el desarrollo del proyecto; sin embargo, el costo por metro cuadrado sobrepasa el valor comercial y por ende los recursos del presupuesto Municipal eran insuficientes.** / 2. Finca Folio Real **2-313979-000** [...]. Con respecto a esta propiedad, **la limitante encontrada corresponde a un supuesto afloramiento de agua** dentro de la misma propiedad, la cual se logró observar mediante las inspecciones de campo: por lo que se decidió descartar dicho terreno, esto debido a que las propiedades deben de estar ubicadas a una distancia no menor de doscientos metros (200) arriba de un pozo o fuente de agua./ 3. Finca Folio Real **2-367496-000** [...] Por último esta propiedad fue descartada por ser **colindante con la quebrada Canto.**” (Destacado es propio) (folios 07 al 08 del expediente de la solicitud de autorización)

De frente a esto, resulta relevante señalar lo indicado por este órgano contralor en el oficio No. 09873 (DCA-2903) del 28 de agosto del 2007, donde se expuso:

“Como puede observarse, el artículo [131 inciso j)] no indica que el bien que se desea comprar o arrendar deba ser “único” como lo interpreta ese banco, sino el “más apto”, con lo cual es factible interpretar que **dicha norma se puede utilizar cuando la Administración tenga varios bienes que cumplan con las condiciones de ubicación, naturaleza, condiciones y situación requeridas,**

y de ahí puede escoger el que sea el “más apto” para la finalidad propuesta./ Desde esta perspectiva, la “mayor aptitud” de un bien debe ser acreditada por la Administración en el expediente respectivo, para lo cual es imprescindible que exista una clara definición de la necesidad administrativa y un sondeo suficiente de mercado que permita comprobar que el bien escogido es el más apto, ya sea porque es el único que cumple con los requerimientos de la Administración, o entre varios que podrían cumplirlos, es el que mayor idoneidad refleja, luego de un análisis objetivo.” (Destacado es propio)

En el caso particular, el estudio de mercado elaborado por la Administración contenido en el oficio No. TOP-0008-2013 se encuentra compuesto por tres folios y data del año dos mil trece, lo cual lo convierte en no idóneo para justificar la compra del inmueble determinado. Ello es así habida cuenta que entre la fecha que se elabora -07 de febrero de **2013**- y la que se presenta a este Despacho la solicitud **-27 de noviembre de 2015-** han transcurrido más de dos años, por lo que pueden existir variaciones no sólo en las propiedades que se evaluaron, sino además puede darse el caso de existir otras propiedades ahora disponibles que no fueron valoradas en su momento.

Además, se observa que no se detallan los requerimientos mínimos necesarios que debe cumplir cualquier terreno para satisfacer la necesidad propuesta.

Por otro lado, de una consulta realizada al Registro Nacional, no fue posible encontrar las propiedades mencionadas en dicho estudio. Asimismo, sorprende a este Despacho que la propiedad que se desea adquirir no formara parte del mencionado estudio, de forma que se acreditara que ésta, en comparación con las restantes, resultara ser la más apta.

Por otro lado, es de notar que la Administración en el mencionado oficio No. TOP-0080-2013, indica que respecto a las tres propiedades sobre las que se realizó el estudio faltaban realizar estudios técnicos y consulta a los propietarios sobre la posibilidad de venta, sobre lo cual no se tienen acreditados los resultados de los estudios efectuados, ni la opinión de sus propietarios respecto a la venta.

Además, en el oficio No. MVV-OA-01200-2015, al referirse a las propiedades 2-313979-000, 2-367496-000, se indica que en la primera, existe un supuesto afloramiento de agua, y respecto a la segunda, que es colindante con la quebrada Canto. No obstante, según se indica, respecto de la propiedad que se pretende adquirir, se señala que existe un tanque de agua, y además la propiedad es atravesada por una acequia y a pesar de ello, se gestiona su adquisición.

Finalmente, respecto a la propiedad 2-175505-000, la Administración señala “[...] *sin embargo, el costo por metro cuadrado sobrepasaba el valor comercial y por ende los recursos del presupuesto Municipal eran insuficientes.*” (folio 07 del expediente de la solicitud de autorización) Sin embargo, sobre la propiedad que se pretende adquirir, se indica en el oficio No. MVV-OA-01200-2015: *“Es necesario eliminar o desviar aguas arriba la acequia de riego que atraviesa una sección de la propiedad./ Nota: Se cuenta con nota emitido por la Dirección de Aguas mediante oficio IN-005-2015 que confirma que en dicha*

acequia de riego no existen concesionarios activos autorizados para el uso de la acequia, por lo que es indispensable solicitarle al Juez de Aguas en cierre o desviación de misma y eliminarla de la propiedad” (folio 10 del expediente de la solicitud de autorización) De lo anterior se desprende que la posible adquisición del bien inmueble trae aparejada una erogación adicional por parte de la Municipalidad para resolver la situación que se presenta. De ahí que no resulte claro para este Despacho la propuesta de compra, pues no existe un análisis razonado en el que se acredite el costo-beneficio ya que si bien la propiedad sobre la cual se solicita la compra requiere cierta inversión adicional, ésta junto con el valor del inmueble resulte ser menor que el valor del inmueble 2-175505-000, al cual no se indicó requerir inversión adicional alguna, únicamente que tenía un valor de mercado elevado.

En virtud de lo aquí señalado, se procede a denegar la solicitud planteada ante esta Contraloría General.

No obstante, se le indica a la Administración que este Despacho se encuentra anuente en atender nuevamente la gestión que se ha propuesto; sin embargo, deberá solventar las deficiencias que por este medio se han señalado, y además las que se proceden a detallar:

1. Respecto a los recursos que respalden la compra del terreno, se deberá aportar certificación sobre la disponibilidad y suficiencia de los recursos que amparan la compra, emitido por funcionario competente. En el caso de los recursos cuya fuente de financiamiento consista en un crédito bancario, se deberá aportar documento idóneo que compruebe que el mismo se encuentra aprobado.
2. Se deberá remitir los siguientes documentos originales: avalúo administrativo actualizado (en caso que corresponda), plano catastrado, información registral del bien inmueble, declaraciones juradas de los propietarios del inmueble de no encontrarse afectos al régimen de prohibiciones e inhabilitación para contratar con la Administración, el contrato de opción de compra venta.
3. Aquella información que por su particularidad, entre el momento que se presentó ante este Despacho y la fecha de la nueva solicitud pierda vigencia, deberá ser actualizada.
4. Se deberán determinar los requerimientos mínimos que debe reunir un inmueble para satisfacer las necesidades de la Administración, de forma separada, lo cual debe quedar debidamente justificado. Se deja además advertido que sobre estos requerimientos mínimos debe la Administración realizar las valoraciones de las propiedades, de lo cual debe dejar constancias en un expediente levantado al efecto.
5. Se deberá aportar autorización del Concejo Municipal, en el que se autoriza al Alcalde a presentar ante este Despacho la nueva solicitud de autorización. Además, en dicha autorización se deberá precisar de forma clara, el monto, el número de propiedad, plano y demás aspectos necesarios para la identificación inequívoca del inmueble.

6. En vista de lo indicado por la Administración, en el que existe la anuencia de venta por parte de varios propietarios de otros inmuebles, se deberá brindar las razones por las cuales no se recurre a un procedimiento de licitación pública, según lo dispuesto en el ordenamiento.
7. Se deberá dar justificación del por qué el procedimiento ordinario de contratación administrativa no resulta de aplicación.

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

Adriana Pacheco Vargas
Fiscalizadora

Fernando Madrigal Morera
Fiscalizador Asociado

FMM/APV/ksa
Ci: Archivo Central
NI: 33344
G: 2015004041-1