

Al contestar refiérase
al oficio No. **13550**

19 de octubre, 2016
DCA-2608

Señor
Alfredo Córdoba Soro
Alcalde Municipal
MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS

Estimado señor:

Asunto: Se otorga autorización a la Municipalidad de San Carlos, para adquirir un lote de un área de ochocientos setenta y dos metros cuadrados, según plano catastrado No. 2-1911419-2016, parte del inmueble inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real, matrícula No. 455567-000, Partido de Alajuela, por un monto de máximo de ₡20.278.875,00, propiedad de la sociedad anónima 3-101-578260.

Nos referimos a su oficio No. A.M-1241-2016 del 23 de setiembre de 2016, recibido, recibido en esta Contraloría General de la República, el 26 de setiembre del presente año.

Mediante oficio No. 12721 (DCA-2452) del 30 de setiembre último, se requirió información adicional a la Administración, la cual fue remitida por oficio No. A.M-1318-2016, recibido el 11 de octubre del año en curso.

I. **Antecedentes y justificación**

Como antecedentes y justificaciones para solicitar la autorización, la Administración señala:

1. Que en los planes de intervención de obras de infraestructura vial, la Municipalidad de San Carlos ejecutó el proceso para la apertura de una nueva vía en Cuidad Quesada -del Cementerio Municipal hasta la Urbanización Santa Fe-, en vista de los frecuentes problemas de congestión.
2. Que los propietarios accedieron con las donaciones de las franjas de terreno necesarias, a excepción del propietario que se ubica de último, propiedad que impide la interconexión de las vías públicas mencionadas.
3. Que por lo anterior, se debe adquirir dicho terreno y el propietario se encuentra conforme con la compra por parte de la Municipalidad.
4. Que mediante el avalúo No. AV-931-2016, se determinó que el valor del inmueble en ₡20.278.875,35.
5. Que el propietario del inmueble, según consta en contrato de opción de compra del 06 de octubre de los corrientes, indicó que lo vendería por la suma de ₡20.278.875,00.
6. Que la Administración cuenta con el monto de ₡25.000.000,00, para la compra del inmueble.

Considerando lo anterior, la Municipalidad solicita autorización para adquirir un lote de un área de ochocientos setenta y dos metros cuadrados, según plano catastrado No. 2-1911419-2016, parte del inmueble inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real, matrícula No. 455567-000, Partido de Alajuela, por un monto de máximo de ₡20.278.875,00, propiedad de la sociedad anónima 3-101-578260.

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.”*** (Destacado es propio). Lo anterior, también es regulado en los artículos 131 inciso j) y 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA).

Ahora bien, analizada la solicitud planteada, merece destacar lo indicado en el oficio No. A.M-1241-2016, donde la Administración expone:

“En los planes de intervención de obras de infraestructura vial, esta Municipalidad, ejecutó el proceso para la apertura de una nueva vía en Ciudad Quesada, del Cementerio Municipal, un kilómetro hacia el norte, para entroncar con la calle de la parada de buses de Ciudad Quesada./ La mayoría del trayecto, los propietario accedieron a las donaciones de las franjas de terreno necesarias, con excepción del propietario que se ubica de último, que tiene una propiedad que hace un tapón, entre las calles públicas a conectar. Lo anterior, provoca que se deba proceder de manera obligada a la adquisición de dicho terreno. Para esos efectos, el propietario, acepta la compra por parte de esa Municipalidad, de manera directa, y de conformidad con el avalúo fijado por los peritos de esta institución. Por tal razón, nos permitimos solicitar la autorización para proceder a la compra directa del inmueble mencionado, y bajo las siguientes condiciones:/ 1. Propiedad mide 872 metros cuadrados/ 2. Propiedad inscrita al Folio Real 2-455567-000/ 3. Plano No. 2-1911419-2016.” (folio 01 del expediente de la solicitud de autorización)

Adicionalmente, en el oficio No. UTGVM-0716-2015, del 23 de junio del 2015, la Administración señala:

“Sobre el tema de análisis de las dos vías como alternativa, en realidad, o se trata de dos alternativas, sino que ambas calles, son de importancia para el desarrollo vial de la Cuidad, pues como ya sabemos, uno de los problemas viales está

representado por esa ausencia de vías de comunicación públicas, y bajo ese enfoque, las dos vías, mantienen su total importancia, y estando en una situación de aceptabilidad del propietario, sobre el precio del avalúo, esta Unidad no encuentra objeción para continuar con el trámite.” (folio 94 del expediente de la solicitud de autorización)

Aunado a lo anterior, conviene indicar lo señalado por este Despacho, en el oficio No. 09873 (DCA-2903) del 28 de agosto del 2007, donde manifestó lo siguiente:

“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.”

En el caso particular, en el oficio No. A.M-1302-2016 del 05 de octubre de 2016, la Administración expone:

“Uno de los más serios problemas de Ciudad Quesada, en la Zona Urbana, estriba en la congestión vial de dicho centro urbano [...] Bajo ese enfoque, se determina la necesidad de ofertar una opción adicional de vía en la Ciudad, que permita la circulación de norte a sur y vice-versa, localizándose la opción que motiva el presente proceso de compra y que consiste en: [...] A la altura del cementerio municipal de Ciudad Quesada, existe una ruta con el No. 153, que va de sur a norte, buscando entroncar, con la ruta de la parada de buses de Ciudad Quesada, que permitiría una nueva ruta de entrada y salida del centro urbano de Ciudad Quesada./ Esta ruta mencionada, es calle pública existente, en un tramo de 83 metros, pero para conectar con la otra vía pública existente, y lograr el objetivo planteado, existe un obstáculo, consistente en que el tramo final de terreno necesario para la ruta de dicha vía, es una propiedad privada, que no permite la interconexión de las vías públicas mencionadas./ [...] Las calles pública, ya existentes y que se interconectarían, ya están definidas y en uso público, y no es posible técnica ni procesalmente necesario, acceder a alternativas de terrenos para la ejecución de dicho proyecto./ Se trata entonces en la realidad de una de una propiedad localizada, única para el propósito explicado, no sujeta a ningún proceso de adquisición por oferta pública, pues no es posible invitar un proceso de oferta pública, para una propiedad que tiene un propietario definido, y que, por naturaleza, ubicación y justificación de necesidad, lo convierten en bien único a adquirir.” (folio 92 del expediente de la solicitud de autorización)

De frente a lo anterior, se desprende que la solicitud planteada obedece a una situación de interés público y de necesidad de conectar las vías alternativas de tránsito de Ciudad Quesada, para evitar, finalmente, el congestionamiento vial que acontece. Por otro lado, según se indica, la propiedad que se pretende comprar hace un “tapón” entre las calles por lo que lo más factible y eficiente es comprar esa propiedad y terminar la construcción de la calle pública. Asimismo, el bien que se propone adquirir, según lo considera la Administración, cumple con los requerimientos necesarios para lograr alcanzar el fin propuesto.

Otro aspecto a considerar consiste en el hecho que según el avalúo administrativo No. AV-931-2016, el inmueble que se desea adquirir tiene un costo de ₡20.278.878,35; sin embargo, por manifestación expresa del propietario del inmueble, su venta sería por el monto de ₡20.278.875,00 (folio 89 y 90 del expediente de la solicitud de autorización).

Asimismo, un tema que debe ser abordado es el de las restricciones que pesan sobre el bien inmueble, sobre lo cual la Administración señala:

“... se puede determinar que la indivisibilidad de las servidumbres, la cual es una de sus principales características, cualquier alteración que sobrevenga a los fundos, no debe modificarse de manera que perjudique al otro interesado, en caso de que el fundo dominante llegue a dividirse en varias porciones o fincas, cada porción tiene facultad de ejercerla. En cuanto a su consulta, nos encontramos ante un caso de SERVIDUMBRES TRASLADADAS las cuales soporta la finca del partido de Alajuela, matrícula número 455567-000 por fraccionamiento o arrastre de la finca madre, matrícula número 166339-000, finca de la cual fue segregada la finca en cuestión. Con fundamento en lo anterior, los gravámenes que soporta la finca 455567-000 como Servidumbres Trasladas, no afectan la consecución del objeto de contratación o propiedad en sí.” (folios 131 al 133 del expediente de la solicitud de autorización) (Subrayado es propio).

Valorando las razones brindadas, así como la documentación que nos fue remitida, esta Contraloría General 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 para que esa Municipalidad adquiera un lote de un área de ochocientos setenta y dos metros cuadrados, según plano catastrado No. 2-1911419-2016, parte del inmueble inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real, matrícula No. 455567-000, Partido de Alajuela, por un monto de máximo de ₡20.278.875,00, propiedad de la sociedad anónima 3-101-578260.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización

La autorización se condiciona a lo siguiente:

1. Se otorga autorización a la Municipalidad de San Carlos para adquirir un lote de un área de ochocientos setenta y dos metros cuadrados, según plano catastrado No. 2-1911419-2016, parte del inmueble inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real, matrícula No. 455567-000, Partido de Alajuela, por un monto de máximo de ₡20.278.875,00, propiedad de la sociedad anónima 3-101-578260.

2. La Administración asume la responsabilidad por las razones que motivaron la autorización en los términos indicados. Además se presume que para la emisión de los criterios vertidos, se analizaron todos los aspectos necesarios para llegar a las conclusiones expuestas, lo cual recae sobre su absoluta responsabilidad.
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 en el expediente que se debe levantar al efecto, 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, afectación, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su inmediato uso y posesión plena por parte de la Administración o que efectivamente dichas limitaciones no afecten la consecución del objeto de la contratación. 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. Cabe añadir que esta autorización se otorga bajo el entendido que el inmueble que se pretende adquirir a la fecha es una propiedad privada que no ha estado destinada a ningún uso público, lo cual queda aquí expresamente advertido. En caso contrario, esta autorización no podría ejecutarse.
7. Deberá la Administración verificar que el avalúo No. AV-931-2016 realizado por el arquitecto Alejandro Castro Solera, funcionario del Departamento de Valoraciones de la Municipalidad de San Carlos, de fecha 04 de octubre de 2016, corresponda al inmueble que se pretende adquirir. Bajo ningún concepto podrá superarse el monto de la oferta realizada por el propietario que resulta ser menor al 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.
9. Será responsabilidad absoluta de la Administración, verificar el adecuado uso del inmueble, y que éste no sea subutilizado o abandonado con posterioridad.
10. 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.
11. Corresponde a la Administración verificar que el inmueble que se pretende adquirir no se encuentre 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.

12. 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.
13. 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". 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 indicadas en el presente oficio será responsabilidad de la señor Alfredo Córdoba Soro, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de San Carlos, 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 aquí señalados.

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

Rosaura Garro Vargas
Fiscalizadora Asociada

Fernando Madrigal Morera
Fiscalizador