

**Al contestar refiérase
al oficio No. 01498**

06 de febrero del 2017
DCA-0262

Doctora
Elibeth Venegas Villalobos
Alcaldesa Municipal
Municipalidad de Pococí
e.venegas@munipococi.go.cr

Estimada señora:

Asunto: Se deniega autorización a la Municipalidad de Pococí, para que adquiera en forma directa con fundamento en el artículo 139 inciso j (antes 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, el inmueble inscrito en el Registro Público, Partido de Limón, Matrícula de folio real 7-092197-000, Plano Catastrado No L-0509021, para la Asociación de Desarrollo Integral de San Rafael de Guápiles de Pococí, propiedad del señor José Manuel Vargas Araya por un monto total de ₡15.000.000,00 (quince millones de colones).

Nos referimos a su oficio N°DA-898-2016 del 13 de diciembre de 2016, recibido en esta Contraloría General el mismo día, por medio del cual solicita la autorización descrita en el asunto.

Dicha solicitud fue complementado por el No DA-045-2017 del 20 de enero 2017 recibido en la Contraloría General de la República el día 23 del mismo mes y año, por medio del cual aportó información solicitada por este órgano mediante oficio 17341 del 22 de diciembre de 2017.

I.-Antecedentes y justificación de la solicitud.

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 Limón, folio real matrícula 92197-000, plano catastrado L-0509021, para traspasarlo a la Asociación de Desarrollo Integral de San Rafael de Guápiles, Pococí, Limón, para destinarlo a parqueo y ampliación del EBAIS del Distrito La Colonia.
2. Que el inmueble se ubica contiguo al EBAIS de la Caja Costarricense del Seguro Social y al Liceo San Rafael, La Colonia, con los que colinda al Oeste y al Este respectivamente, lo que facilita el desarrollo de los proyectos que pretende la Municipalidad.

3. Que la adquisición de la propiedad favorecería el tránsito en el lugar, dado que pretende que se utilice en un parqueo y ampliar la infraestructura del EBAIS, mejorando la afluencia vehicular, y como señala la Asociación de Desarrollo *“Los pacientes que tienen vehículo, actualmente están tomando la calle principal como parqueo, no permitiendo el libre tránsito para profesores, estudiantes y asegurados que asisten a las citas médicas, como son niños, jóvenes, adultos mayores también personas con discapacidad para ser atendidos en el Centro de Salud. La población del colegio consta de 750 estudiantes y la población del EBAIS es de 5135 beneficiarios.”*
4. Que se realizó avalúo administrativo de la propiedad el 3 de octubre de 2016 suscrito por el Perito Valuador Ing. Agr. Luis Alejandro Valerio López. CIA N4677 Oficina de Valoraciones, Municipalidad de Pococí, que determinó el valor del inmueble en ¢15.394.950,00 (quince millones trescientos noventa y cuatro mil novecientos cincuenta colones sin céntimos).

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 que: *“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.”*

Ahora bien, en punto al objeto de la compra, una primera inquietud generada por este Despacho y que fue parte de las consultas efectuadas en el oficio 17341 (DCA-3213) del 22 de diciembre del 2017, versaba en torno al fundamento legal para adquirir dicho inmueble para su posterior donación a una Asociación de Desarrollo, concretamente la de San Rafael de Guápiles.

Respecto de la solicitud planteada, la Administración en el oficio DA-045-2017 del 20 de enero del 2017 indicó en lo de interés, lo siguiente:

*“ [...] al respecto existe un amplio asidero legal que de forma robusta sustenta la solicitud por parte de la Administración municipal. En primera instancia, se tiene lo contenido en la Ley sobre Desarrollo de la Comunidad, en su numeral 19: El Estado, las instituciones autónomas y semiautónomas, **las municipalidades** y demás entidades públicas **quedan autorizados a otorgar subvenciones, donar bienes o suministrar servicios de cualquier clase a estas asociaciones**, como una forma de contribuir al desarrollo de las comunidades y al progreso*

social y económico del país.” Nótese que según lo anterior, para lo que interesa en este análisis, expresamente el legislador otorgó potestad a las municipalidades en dicha norma para donar bienes a estas asociaciones, en pro del beneficio de la comunidad. Como se indicó en el expediente inicial de este proyecto es de vital impacto para la comunidad de San Rafael del Distrito La Colonia y con una incidencia en el interés público, mismo que ha sido respaldado por el Concejo Municipal. Lo anterior, argumentado en que la Asociación de Desarrollo podrá posteriormente incidir en los servicios expuestos tal como la salud y la educación./ Asimismo, es necesario indicar según datos suministrados por la Asociación y las instituciones implicadas, que al estar ambas en una cercanía a nivel geográfico la afluencia de personas en el centro de salud expone a la población estudiantil y adultos mayores de esta comunidad a riesgos especialmente relacionados con el alto tránsito de vehículos. Tal y como se ha venido explicando, este lote se requiere para convertirse en el parqueo del EBAIS, que brindará seguridad a los estudiantes del colegio, dada la ubicación estratégica que tiene el inmueble./ [...] Se tiene que el propietario del inmueble será la Municipalidad de Pococí, tal como se indica en la opción de compra, en la figura de la alcaldesa Dra. Elibeth Venegas, asimismo se tiene dentro el proyecto el ceder dicho inmueble a la Asociación, bajo los siguientes argumentos:/ [...] Como asidero legal se tiene para el artículo 62 del Código Municipal que cita: “ La Municipalidad podrá usar o disponer de su patrimonio mediante toda clase de actos y contratos permitidos por este Código y la Ley de Contratación Administrativa, que sean idóneos para el cumplimiento de sus fines. Las donaciones de cualquier tipo de recursos o bienes inmuebles, así como la extensión de garantías a favor de otras personas, solo serán posibles cuando las autorice, expresamente, una ley especial./ Sin embargo las Municipalidades, mediante el voto favorable de las dos terceras partes del total de sus miembros que integran su concejo, podría donar directamente bienes muebles e inmuebles, siempre que estas donaciones vayan dirigidas a los órganos del Estado e instituciones autónomas o semiautónomas, que a su vez, quedan autorizadas para donar directamente a las municipalidades [...]” (Destacado es propio) (folios 62 a 65 del expediente de la solicitud de autorización)

Dicho lo anterior, la autorización para donar contenida en el artículo 19 de la Ley Sobre el Desarrollo de la Comunidad (DINADECO) establece claramente la condición de que sea *“como una forma de contribuir al desarrollo de las comunidades y al progreso social y económico del país”*. En este sentido la Municipalidad de Pococí estaría adquiriendo un bien con la intención de traspasarlo a la Asociación de Desarrollo Integral de San Rafael de Guápiles, Pococí, Limón, para destinarlo a parqueo y ampliación del EBAIS del Distrito La Colonia.

En punto a este tema, sigue manteniendo dudas este Despacho respecto a si la habilitación legal que establece el artículo 19 citado, implica que puedan destinarse activos que no van en beneficio directo de la Asociación como propulsor del bienestar comunal, sino más bien, para beneficio de una tercera institución como lo sería un EBAIS, y sobre el cual, tampoco existe un pronunciamiento de las autoridades encargadas de su Administración, que permitan acreditar que el inmueble por comprar, sería factible y/o necesario, para su utilización como parqueo.

En otras palabras, no ha existido demostrado a este Despacho, que la adquisición del activo forme parte de un proyecto integral ya avalado por las diferentes instituciones involucradas, especialmente la Asociación y la CCSS como administradora del EBAIS, que justifique la compra para ese propósito.

Sobre este tema, entiende este Despacho el interés municipal de mejorar las condiciones de acceso e infraestructura de las instalaciones que brindan los diversos servicios en el Cantón, sin embargo estimamos, ello debe hacerse de manera coordinada y planificada con las diversas autoridades que participan en esos servicios, toda vez que no de hacerlo de esa forma, se enfrenta el riesgo de adquirir un inmueble que a futuro se desconoce si va a funcionar para la finalidad pretendida o incluso, si este sería aprobada por las entidades en este caso, a cargo del EBAIS, corriendo el riesgo que termine en desuso.

En este orden, con el fundamento de ley que se cita respecto a las donaciones municipales, lo que resultaría entendible es que hubiere un proyecto de la CCSS y que requiera de la compra del inmueble para desarrollar su ampliación y la construcción del parqueo. Sin embargo no se demuestra como fue indicado, que la CCSS haya manifestado su intención de llevar a cabo el proyecto y que tenga recursos para ello.

Por otra parte, la Municipalidad ha aceptado adquirir el inmueble con los gravámenes que tiene, aspecto que no resulta atendible, especialmente si se considera que de la información registral aportada, constan efectivamente estos pero sin detallarse en qué consisten, lo cual agrava el problema en el sentido que aún de permitirse esa condición, la Municipalidad desconoce si estos gravámenes podrían llegar a afectar la disponibilidad del inmueble para el interés pretendido. Ello en virtud de la ausencia de un análisis legal que establezca la situación de estos gravámenes y su impacto.

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. **Con respecto a lo solicitado relativo a aclarar si el inmueble se adquirirá a nombre de dicha Asociación o si hará el traspaso posteriormente.** Si bien es cierto la señora Alcaldesa señala que se adquirirá a nombre de la Municipalidad y que posteriormente se traspasará a la Asociación de Desarrollo, lo cierto es que dentro de la documentación remitida aparecen opciones de compra contradictorias con la misma fecha y las mismas condiciones. El propietario del inmueble da tanto la opción a la Municipalidad como a la Asociación, sin haberse anulado o prescindido de alguna de ellas. Por otra parte las opciones señalan que se adquirirá con los gravámenes y las anotaciones con las que cuenta, siendo que la Municipalidad deberá adquirir libre de gravámenes y con los impuestos al día.

2. No existe evidencia de algún anteproyecto del parqueo y modificaciones al EBAIS que se van a realizar en el inmueble, debidamente justificado, lo cual resulta necesario para que un profesional en Ingeniería o arquitectura acredite que el inmueble es apto para la necesidad propuesta haciendo referencia a la relación entre los fines y características del inmueble, tal como lo exige el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
3. Por otra parte es requisito indispensable que se presente certificación de disponibilidad presupuestaria suficiente y disponible para hacer la erogación y que se indique de manera expresa que existe presupuesto para esa compra de terreno para los fines correspondientes.
4. Deberá aportarse la oferta de la venta vigente, debidamente suscrita por el propietario del inmueble que se desea adquirir, indicando, dado el caso, que se van a levantar los gravámenes y anotaciones que pesan sobre el inmueble. Esta promesa de venta deberá tener un plazo suficiente para poder realizar los trámites para su formalización ante la notaría del Estado.
5. Por otra parte deberán aclarar las razones por las cuales los honorarios y los costos de traspaso corren a cargo de la compradora, tal y como se desprende de la opción de compra.
6. 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, tales como certificaciones de la CCSS, FODESAF.
7. Se deberá aportar autorización del Concejo Municipal, en el que se autoriza al Alcalde a presentar ante este Despacho la nueva solicitud de autorización.

Atentamente,

Edgar Herrera Loaiza
Gerente Asociado

Elena Benavides Santos
Fiscalizadora