

**Al contestar refiérase  
Al oficio No. 12708**

24 de octubre, 2017  
**DCA-2599**

Señora  
Elibeth Venegas Villalobos  
Alcaldesa  
**Municipalidad de Pococí**

Estimada señora:

**Asunto:** Se deniega solicitud de autorización, planteada por la Municipalidad de Pococí, para la compra de un terreno con una medida de 599 m<sup>2</sup> según plano catastrado No. L-1946462-2017, parte del inmueble inscrito en el Registro Público, sistema folio real, matrícula 5796-000, partido de Limón, por un monto de ₡6.409.300,00.

Nos referimos a su oficio No. DA-804-2017 del 12 de setiembre del 2017, recibido el 14 de setiembre del presente año, mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante oficio No. 11183 (DCA-2213) del 26 de setiembre del presente año, se requirió información adicional a la Administración, la cual, mediante oficio No. DA-900-2017 del 04 de octubre de los corrientes, solicitó se prorrogue el plazo otorgado, lo cual fue concedido según oficio No. 11739 (DCA-2368) del 09 de octubre último.

La solicitud de información fue atendida por medio del oficio No. DA-923-2017 del 10 de octubre del presente año.

#### **I. Antecedentes y justificación**

Dentro de las justificaciones que se brindan para solicitar la autorización, destaca lo siguiente:

1. Que el proyecto "La Hilda" es impulsado por los representantes de la comunidad, quienes han manifestado su necesidad de contar con un terreno para ser utilizado como área comunal. Que el barrio inició su constitución en el año 1997 como resultado de una lotificación con destino a familias de bajos recursos y pobreza extrema.
2. Que la comunidad presentó el proyecto de compra de un lote destinado a área comunal, pues no se cuenta con un espacio que sirva a los vecinos para realizar actividades, y se esto ha imposibilitado a los residentes para cumplir con requisitos indispensables, para obtener beneficios de un bono de vivienda.
3. Que a la Municipalidad le corresponde velar por los intereses de su jurisdicción, conforme lo dispone el artículo 3 del Código Municipal.

4. Que por medio del avalúo emitido por el profesional se evidencia la factibilidad del inmueble, calificándola como un terreno apto para los efectos requeridos. Entre ellos la ubicación, en el distrito de la Rita, área efectiva -sin cuerpos de agua de dominio público, nacientes o elementos que requieran retiro o alineamiento-, topografía plana en su extensión, acceso a calle pública, cuenta con tendido eléctrico y agua. Señala que se revisaron otras opciones.
5. Que se cuenta con el contenido presupuestario para la compra.

Así las cosas, solicita autorización para la compra de un terreno con una medida de 599 m<sup>2</sup> según plano catastrado No. L-1946462-2017, parte del inmueble inscrito en el Registro Público, sistema folio real, matrícula 5796-000, partido de Limón, el cual será destinado para facilidades comunales.

## 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)

En el caso particular, mediante el oficio No. DA-804-2017, la Administración indica:

*“La autorización requerida versa sobre el Folio real 5796-000, Plano catastrado L-1946462-2017 Terreno para la comunidad de La Hilda, La Rita, propiedad de SANDRA LÓPEZ PIZARRO, cédula de identidad 05-0286-0579 por un monto de 46.420.00 (seis millones, cuatrocientos veinte mil colones con 0/100), según oferta adjunta a folio 34 y avalúo contenido del folio 3 al 28 del expediente administrativo./ El presente proyecto tiene como objetivo, según se puede observar a folio 21, 22 y 23 del expediente administrativo conformado al efecto, la compra de dicho terreno para destinarlo a conformar área comunal para uso de esta población que actualmente carece de este tipo de espacios, además de impedir trámites de los interesados.”*

En atención a la información que fue remitida este órgano contralor procede a realizar las siguientes valoraciones.

1. Sobre el bien inmueble

El artículo 139 inciso j) del RLCA, dispone la posibilidad de adquirir inmuebles cuando: *“... en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta.”*

Sobre la aptitud de un bien inmueble, conviene indicar que mediante oficio No. 09873 (DCA-2903) del 28 de agosto del 2007, este Despacho señaló:

*“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 relación con lo antes transcrito, mediante el oficio No. 11189 (DCA-2213), este órgano contralor requirió a la Administración acreditar la aptitud del bien inmueble sobre el que solicita autorización.

Al respecto, en el oficio No. DA-923-2017, la Administración expone:

*“De acuerdo a lo anterior y siendo que el propósito de la adquisición de los lotes es para uso en facilidades comunales (canchas multiusos, gimnasio y salones comunales) específicamente para uso de la comunidad “La Hilda”, se acreditan los estudios técnicos elaborados por la oficina de Valoraciones así como por el Departamento de Desarrollo y Control Urbano, donde se comprueba la idoneidad de las áreas seleccionadas por su condición y ubicación, siendo que estas reúnen las características esenciales para el uso que requiere esta comunidad./ Dentro de este mismo orden de ideas, actualmente en la zona no existen otras opciones que cumplan con los requerimientos mínimos requeridos de área, ubicación y topografía del terreno para el uso requerido./ [...] Bajo el principio de sana administración de los fondos públicos, esta administración adjunta copia del oficio DDCU-148-2017 emitida por el Departamento de Desarrollo y Control Urbano, donde se rectifica y aclara por parte del técnico a cargo Ing. Henry Madrigal Calvo, que el terreno por su ubicación, topografía, pendiente y forma, reúne las condiciones para ser consolidado y utilizado como área comunal.”*

Y agrega:

*“Para acreditar lo solicitado en este punto, se adjunta oficio UVA-044-2017 que establece en el punto VI páginas 5 y 6, cuáles fueron las consideraciones del avalúo,*

*incluyendo la investigación del mercado./ Esta investigación consideró valores recientes, criterios periciales vinculantes y aspectos básicos como el "lote tipo", correlacionados con la Plataforma de Valores de zonas homogéneas del Cantón de Pococí./ De tal manera que dicho estudio de mercado, previo a emitir el criterio correspondiente, constituye un factor que determina la idoneidad de los inmuebles seleccionados para el proyecto de la comunidad "La Hilda"./ Por otra parte son los únicos inmuebles disponibles para el uso requerido en la zona, ya que los otros lotes que se ubicaron no cumplen con los requerimientos necesarios para los fines requeridos, empezando por la localización."*

De acuerdo con lo que la Administración señala, el bien inmueble sobre el que pretende la autorización cumple con las condiciones necesarias para el fin propuesto; para lo cual remite al oficio No. DDCU-120-2017 del 28 de agosto del presente año, y el avalúo efectuado sobre el bien inmueble. Además, por medio del oficio de respuesta a la solicitud de información detalla los requerimientos mínimos que se requiere para el cumplimiento del fin.

Ahora bien, en el oficio No. DDCI-094-2015 del 11 de agosto del 2015, la Administración indicó:

*"En cumplimiento con lo establecido en la Sesión Nª 65 Extraordinaria Solemne de fecha 23 de agosto del año 2014, Acuerdo Nª 1602; se procedió a comunicar a los vecinos de las comunidad citada supra, la necesidad de buscar opciones de compra de propiedades con el objetivo de ser valoradas como posible área pública y de esta manera solventar dicha deficiencia, y de esta manera continuar con el proceso de regularización requerido./ A la fecha se presentaron de manera verbal las siguientes propuestas, mismas que se resumen por medio de la siguiente tabla:/*

Propietario	Nº Cédula	Área (m <sup>2</sup> )	Precio Venta
Amancio Chaves Villalobos	5 0098 0360	200	€2.000.000,00
Amancio Chaves Villalobos	5 0098 0360	200	€2.000.000,00
Lizanías Matarrita Medina	9 0096 0881	200	€2.500.000,00
Total		600	€6.500.000,00

*La s propiedades en cuestión presentan una topografía muy plana y no están afectados por cuerpos de agua superficial. Los mismos cuentan con el visto bueno del presente departamento para su adquisición [...]"*

Lo anterior fue consultado por este órgano contralor, pues en su momento, los bienes que se seleccionaron fueron esos tres y no el que se plantea en la solicitud de autorización, ante lo cual la Administración señala:

*"Según aclara el Ing. Henry Madrigal, funcionario del Departamento de Desarrollo y Control Urbano, aclara que los lotes mencionados en el oficio DDCU-094-2015 son exactamente los mismo que fueron objeto del informe técnico DDCU-120-2017, así*

*como su respectivo avalúo, ya que estos son los lotes aptos para el objetivo establecido por la comunidad de La Hilda.”*

No obstante, la conclusión anterior no guarda consonancia con lo pretendido con la gestión que aquí se atiende, en tanto ésta persigue se autorice la compra del terreno parte del inmueble inscrito en el Registro Público, sistema folio real, matrícula 5796-000, partido de Limón, propiedad de Sandra López Pizarro.

Además, de la información brindada no se acredita que se valoraran otras propiedades con áreas que cumplan la cabida requerida y que en general, cumplan con los requerimientos mínimos que se necesitan para llevar adelante el proyecto.

## 2. Sobre la aplicación del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana

La Ley No. 4240, denominada “Ley de Planificación Urbana”, en el artículo 40, se dispone:

*“Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juegos infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido.”*

En el caso particular, la Administración solicita autorización para compra de un terreno el cual será destinado a facilidades comunales, lo cual queda patente en el oficio No. DDCU-094-2015, donde la Municipalidad expone:

*“En cuanto a las áreas públicas del fraccionamiento, definidas mediante el diseño de sitio, están directamente afectadas por lo establecido en el artículo N° 33 de la Ley Forestal [...] Dicho proyecto consiste en un fraccionamiento frente a calle pública precedido de la correspondiente apertura de calles públicas, declaradas por el Concejo Municipal años atrás, proyecto que cuenta con el diseño de sitio aprobado por la Municipalidad [...] Con base en lo indicado anteriormente, se hace necesaria la*

*designación de algún terreno como área pública, con el objetivo de cumplir con lo establecido en la legislación nacional, en materia urbana, y de esta manera continuar con el proceso de regularización del presente fraccionamiento. Tomando en cuenta la falta de cumplimiento de lo establecido en el Artículo N°40 de la Ley de Planificación Urbana, desde el mes de febrero del año 2011, la Unidad de Topografía no emite visados de planos concernientes a propiedades pertenecientes al fraccionamiento de "La Hilda".*

Sobre tales consideraciones este órgano solicitó a la Administración aclarar el punto, considerando que la disposición legal está dirigida al fraccionador.

Al respecto, en el oficio No. DA-923-2017, la Administración explica:

*"Del análisis emitido por el departamento citado, se desprende que los terrenos dispuestos conforme el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, no cumplen al día de hoy con las características que requiere el proyecto de la comunidad de "La Hilda", por consiguiente, debe este Gobierno Local colaborar con otras opciones que la misma comunidad ha presentado, esto con el fin de alcanzar el objetivo de uso requerido y asegurar al mismo tiempo que las condiciones técnicas son cumplidas a cabalidad./ [...] La condición actual de dichas áreas está siendo regulada por la Municipalidad a efectos de que sean traspasadas a favor de este Gobierno Local, por tanto actualmente esta administración se encuentra realizando las acciones legales requeridas, para el trámite de inscripción de dichos terrenos, así como de las áreas municipales y de uso público."*

Según se desprende del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, otorgar las facilidades comunales resulta ser una obligación del fraccionador; por lo que no se entiende por qué la Administración señala: "...se hace necesaria la designación de algún terreno como área pública, con el objetivo de cumplir con lo establecido en la legislación nacional, en materia urbana, y de esta manera continuar con el proceso de regularización del presente fraccionamiento. Tomando en cuenta la falta de cumplimiento de lo establecido en el Artículo N°40 de la Ley de Planificación Urbana..."

En razón de los aspectos que han sido planteados, nos vemos imposibilitados de otorgar la autorización solicitada.

Atentamente,

**ORIGINAL FIRMADO**

Marlene Chinchilla Carmiol  
**Gerente Asociada**

**ORIGINAL FIRMADO**

Fernando Madrigal Morera  
**Fiscalizador**

