

Al contestar refiérase
al oficio No. **12283**

21 de agosto de 2019.
DCA-2992

Señora
Elibeth Venegas Villalobos
Alcaldesa Municipal
Municipalidad de Pococí
elibeth.venegas@munipococi.go.cr

Estimada señora:

Asunto: Se deniega autorización a la Municipalidad de Pococí para comprar en forma directa los inmuebles que se encuentran inscritos en el Registro Público bajo las matrículas 07-78014-000, 07-78015-000, 07-78016-000, 07-78017-000, 07-78018-000, 07-78019-000, 07-78020-000, 07-78021-000 a nombre de Rodolfo Enrique Montoya Méndez, por un monto máximo de ₡ 30.000.000,00.

Nos referimos a su oficio No. DA-0864-2019 del 06 de junio de 2019, recibido en esta Contraloría General de la República el 12 de junio del año en curso, mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante los oficios No. 9068 (DCA-2275) del 24 de junio, No. 9907 (DCA-2465) del 11 de julio, No. 11318 (DCA-2750) del 31 de julio y No. 11444 (DCA-2784) del 05 de agosto, esta División le solicitó a la Administración que aportara información adicional, lo cual fue atendido mediante los oficios DA-0864-2019 del 06 de junio, DA-0988-2019 del 27 de junio, DA-1114-2019 del 17 de julio, DA-1202-2019 del 06 de agosto y DA -1235-2019 del 09 de agosto todos del año en curso.

I. Antecedentes y Justificación de la solicitud

Como razones dadas para justificar la presente solicitud, esa Administración manifiesta lo siguiente:

1. Mediante el oficio DA-0864-2019 del 06 de junio de 2019, la Municipalidad de Pococí señala que requiere autorización para adquirir los terrenos de 1808 m² inscritos a nombre del señor Rodolfo Enrique Montoya Méndez, matrículas 07-78014-000, 07-78015-000, 07-78016-000, 07-78017-000, 07-78018-000, 07-78019-000, 07-78020-000, 07-78021-000.
2. Que con la adquisición del inmueble antes indicado se pretende satisfacer la obligación impuesta por la Sala Constitucional mediante sendas resoluciones N° 2007-000671 de las doce horas con dos minutos del diecinueve de enero de dos mil siete y la N°2010013894 de las trece horas del veinte de agosto del dos mil diez, las

cuales ordena la primera y reitera dicha orden la segunda al Alcalde y Presidente del Concejo a la Municipalidad de Pococí para que *“coordinen lo necesario para para que se recuperen las zonas destinadas a uso comunal en el Barrio Caribbean Light o Caribbean, en el Distrito de Guápiles, Cantón de Pococí”*..

3. La disposición impuesta por la Sala Constitucional a la Administración, deriva de la obligación establecida en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana (N° 4240), la cual exige a todo urbanizador ceder gratuitamente al uso público las áreas destinadas a parques y facilidades comunales por un porcentaje que podrá fluctuar entre un 5% y un 20% según características de lotes, uso a dar y normas aplicables, situación que no acontece en el caso de las áreas públicas de parque y uso comunal del Barrio Caribbean.
4. Como antecedente histórico señala la Administración que en el caso particular del Barrio Caribbean fue desarrollado primeramente por Gilberto Alpízar Rojas en 1991 quien vendió el proyecto urbanístico a la empresa Compañía Ruiz S. A., ninguno de los cuales cumplió con lo establecido en la normativa ni contempló las áreas públicas y comunales. Producto de la pérdida de los terrenos del Barrio Caribbean por parte de la Compañía Ruiz S. A. al ejecutarse préstamo hipotecario en su contra por parte de MUCAP, las propiedades requeridas por ese gobierno local fueron adquiridas por Laura Morera Lobo y Rodolfo Montoya Méndez.
5. De igual forma, señalan que en el 2004 se inició una demanda ordinaria civil (expediente N°04-100672-Ci) en contra de la Compañía Ruiz S. A., Charles Rodríguez Albertazzi (dueño original de los terrenos en donde se construyó el Barrio Caribbean), Laura Morera y Gilbert Alpízar Rojas, con el fin de recuperar las fincas que serían destinadas al fin señalado de espacio público, sin embargo en la misma se declaró la deserción en virtud de que no se pudo notificar a la totalidad de las partes involucradas.
6. Agregan que, la Municipalidad de Pococí adquirió y formalizó mediante traspaso a favor suyo las propiedades pertenecientes a la señora Laura Morera Lobo por un monto total de ¢22.975.062,50 correspondiente a un área total de 1.808,4 m2. Dicha adquisición fue autorizada por la Notaría del Estado y esta Contraloría General mediante oficio No. 05993 (DCA-1429) del 19 de junio de 2012.
7. Producto de calcular el espacio total del área del Barrio Caribbean y utilizando el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, a la fecha, se establece como el 5% del total del terreno urbanizable para destinar a área publica un total de 4.147,71 m2 (mínimo permitido). Con dicho dato, se expone que los inmuebles adquiridos a la señora Laura Morera Lobo es de 1.808,4 m2, lo cual resulta menor al porcentaje exigido.
8. Con la adquisición de los terrenos propuestos, pertenecientes al señor Rodolfo Enrique Montoya Méndez por un monto indicado por ese gobierno local de ¢30.000.000,00 (treinta millones de colones exactos), se estaría adquiriendo un área adicional de 1808, 40 m2 (sumando todos los lotes por comprar), lo cual junto al área ya existente comprada a la señora Morera Lobo y destinada en la actualidad al espacio público exigido, suma un total de 3.616,8 metros cuadrados. De esa forma,

resta un área de 530 metros cuadrados para lograr el porcentaje mínimo requerido del 4.147,71 m², del total del área del Barrio Caribbean. Para el área faltante por adquirir, señalan que existen dos terrenos los cuales podrían ser adquiridos para este fin y de esta forma cubrir el porcentaje requerido.

9. Como parte de las dificultades para adquirir algún terreno que cumpla con la obligación generada por ley y disposición de la Sala Constitucional, se indica por parte de esa Municipalidad de Pococí que dentro del área del Barrio Caribbean, existen muy pocos espacios disponibles o que se encuentren juntos para que permitan cubrir el área total expuesta. Como parte de la información adicional remitida a esta Contraloría General, se indica también que no hay inmuebles cercanos a la urbanización o se encuentran en zonas complicadas (por cercanía a autopista), lo cual las descarta de acuerdo con lo señalado en la Sección III.3.6.2 "Áreas Verdes) del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.
10. Como parte del área solicitada, existe un cauce de agua, la cual a pesar de lo indicado en el artículo 33 de la Ley Forestal , en cuanto al deber de respetarse un retiro de 10 metros de cada lado de la rivera, de dicho cuerpo de agua no representa en el decir de la Municipalidad de Pococí un obstáculo para ser integrado al área común, pues así lo permite el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones en su Sección III.3.7.1 que dispone tal posibilidad cuando se trate de integrar un río, quebrada o similar al área pública de uso común. De igual forma se indica que respecto del posible impacto sobre el precio del terreno por la presencia de este cuerpo de agua, el mismo no es razón para generar diferenciación respecto de otro terreno que no lo presente, pues en este caso está siendo integrado al área pública común.
11. En línea con lo anterior, se expone que el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda ha dictaminado la "inconveniente participación" de las Oficinas de Valoraciones en determinaciones (de carácter comercial), pues se alejan mucho de la metodología usual de sus valoraciones, considerando que la razón de ser aquel tipo de oficina es la "de realizar valoraciones de bienes inmuebles, y otros asuntos relacionados con los tributos de ley en sus respectivos territorios, funciones que son contrarias a lo solicitado por la Alcaldía en relación a determinar el valor comercial de los inmuebles aludidos. Lo señalado por Oficina de Valoraciones, cita a su vez el INFORME JURÍDICO: IJ-30-SET-2017 del Departamento de Asuntos Jurídicos que recalca que las funciones de los peritos de esa Oficina, se circunscribe a valoraciones de índole fiscal de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
12. Respecto de lo expuesto en el punto anterior, la Alcaldía indica con su información adicional que ni la Ley de Contratación Administrativa ni su Reglamento, establecen que el tipo de valoración o avalúo de un bien inmueble deba ser de tipo comercial, siendo el requisito el de contar con un avalúo realizado por un órgano especializado. Justifica en igual sentido que aún y cuando un estudio no sea de tipo comercial, éstos pueden tender a ser de mayor valor a los avalúos fiscales, pues el precio de mercado manejado en algunas zonas del país, se rigen por criterios especulativos, caso contrario al avalúo técnico pues recae en criterios como las plataformas de

valores y demás metodología técnica. Adicionalmente, en este caso se cuenta con el aval del propietario del terreno de adecuarse al estudio realizado.

13. Igualmente con el oficio DA-0151-2019, con el cual se remite información adicional para mejor resolver, esa Administración indica como justificación normativa para pedir la autorización de la compra de los terrenos expuestos, la Ley de Planificación Urbana N° 4240 y Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Con ellas se reitera el deber de destinar un porcentaje (entre 5% y 20% máximo) a este tipo de espacios de uso público y comunal (parques, juegos infantiles).
14. En lo referente a las anotaciones y gravámenes que aparecen en el estudio registral relacionadas con las propiedades por comprar, la Administración indica que las mismas fueron generadas desde que pertenecían al dueño original Charles Rodríguez Albertazzi, quien tenía deudas elevadas a cobro judicial en el año 2007. Ahora con nuevo dueño, se indicó al abogado director de la Municipalidad que se procediera a terminar el proceso de cobro contra el anterior propietario. La solicitud se realizó el pasado 26 de setiembre de 2018, e indica que dichos gravámenes han sido levantados.
15. Para la presente gestión se cuenta con el aval del Concejo Municipal tomado en Sesión N° 104 Ordinaria del 15 de diciembre de 2017, Acta N° 104, Artículo III, Acuerdo N° 2888, que acuerda autorizar a la Alcaldía para gestionar la solicitud de compra de los terrenos por un monto de ¢30.000.000,00
16. Indican respecto al contenido presupuestario, mediante certificación emitida el 06 de agosto de 2019 que procedieron a separar los recursos correspondientes a ¢30.000.000,00 en los ajustes de la liquidación presupuestaria, para ser incorporados de forma inmediata a un documento extraordinario.

II. Criterio de la División

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa establece lo siguiente:

“Artículo 71. Procedimiento aplicable y límites.

Para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuestas en leyes especiales. 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.

Nunca podrá adquirirse un bien inmueble por un monto superior al fijado, en el avalúo, por el órgano administrativo especializado que se determinará reglamentariamente.”

En relación con lo anterior, el artículo 165 del Reglamento a dicha Ley establece lo siguiente:

“Artículo 165. Adquisición de inmuebles.

Para adquirir bienes inmuebles la Administración debe seguir el procedimiento de licitación pública, salvo los casos en que leyes especiales la autorizan para ejercer las facultades de expropiación o bien cuando medie autorización de la Contraloría General de la República.

En el cartel respectivo, se indicará que el inmueble sujeto de adjudicación será sometido a un avalúo realizado por el órgano especializado de la administración respectiva o en su defecto de la Dirección General de Tributación, tratándose del Gobierno Central, o de la dependencia especializada de la respectiva Administración, a efecto de que el precio de adquisición en ningún caso supere el monto de dicho avalúo.

Si el monto fijado en el avalúo es igual o mayor al precio establecido en la oferta, la compra se hará sobre el precio ofertado. En caso de que la estimación definida en la valoración pericial sea inferior a lo cobrado por el oferente, éste podrá rebajar el precio para que se ajuste al avalúo o, por el contrario, dejar sin efecto su oferta sin responsabilidad alguna de su parte por ese motivo. En este último supuesto, la Administración procederá a realizar el avalúo del bien ofertado que se encuentre en segundo lugar bajo las anteriores reglas y así sucesivamente.

Además, de previo a dictar el acto de adjudicación, 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. Adquirir un bien sin que se haya realizado este estudio generará responsabilidad disciplinaria.”

En el caso bajo análisis, la Municipalidad de Pococí pretende adquirir ocho lotes propiedad del señor Rodolfo Enrique Montoya Méndez, los cuales suman 1.808, 4mts², con el fin de acatar una orden de la Sala Constitucional y así cumplir con lo dispuesto en el numeral 40 de la Ley 4240.

Particularmente, en relación con el precio de dichas fincas, se tiene que esa Administración remitió avalúos elaborados por la Oficina de Valoraciones, de dicha Municipalidad, los cuales arrojaron un monto total de ¢32 107 680,00 (treinta y dos millones ciento siete mil seiscientos ochenta colones), pero el oferente estaba anuente a vender por una suma inferior, sea ¢30.000.000 (treinta millones de colones).

Ahora, conforme con los artículos 8 de la Ley de Contratación Administrativa, 9 y 147 de su reglamento, se hace necesario que la Administración cuente con el disponible presupuestario para hacerle frente a las erogaciones derivadas de la contratación y específicamente en este caso de la autorización solicitada a este órgano contralor. En este caso, partiendo de la suma de los avalúos emitidos por la propia entidad, y de la opción de venta presentada por el propietario, es requisito que la Municipalidad de Pococí cuente con el monto de ¢30.000.000 (treinta millones de colones).

En ese sentido, consta certificación emitida por Andrea Camacho Zarate, Administradora Financiera, en la cual se indica lo siguiente:

“I. Revisados los registros financieros de la Municipalidad de Pococí, fueron incorporados dentro de los Compromisos Presupuestarios del año 2018 la

partida por la suma de 30.000.000 (treinta millones con 00/100) para ser utilizada en la adquisición del "Terreno Área Comunal Barrio Caribbean. / II. Una vez vencido el plazo para la ejecución de los compromisos el pasado 30 de junio de 2019, se procedió a separar los recursos correspondientes a ¢30.000.000 en los ajustes a la liquidación presupuestaria. / III. Tal como se puede apreciar en el Anexo 01 aprobado por el Concejo Municipal, los recursos están separados para ser incorporados de forma inmediata a un documento extraordinario"

Con base en lo anterior, véase que a la fecha y conforme a la documentación remitida dicha Municipalidad no cuenta en este momento con el contenido presupuestario disponible necesario para cubrir el pago de dicha compra. Siendo que actualmente la Municipalidad no ha indicado cuando tendrá el dinero disponible para el pago correspondiente, de manera que este órgano contralor no tiene certeza cuándo se aprobará la modificación presupuestaria que dé contenido a la suma de dinero que se requiere para la compra, debido a que tal y como lo expone la propia Administración los recursos están separados para ser incorporados de forma inmediata a un documento extraordinario, el cual depende y requiere de las correspondientes aprobaciones por las autoridades pertinentes.

Así las cosas, en razón de que a la fecha dicha Municipalidad no cuenta con la disponibilidad de los fondos requeridos para hacerle frente a la compra de los terrenos se deniega la solicitud de la Administración, de conformidad con lo regulado en el los artículos 8 de la Ley de Contratación Administrativa, 9 y 147 de su reglamento.

No obstante lo anterior, la solicitud de autorización puede ser presentada nuevamente para su estudio, una vez que se aporte la certificación de contenido presupuestario que acredite que la Administración cuenta con el contenido presupuestario disponible aprobado para la misma.

Atentamente,

Karen Castro Montero
Asistente Técnico

Estudio y redacción: Ana Karen Quesada Solano.
AKQS/KCM/scv
NI: 15481, 16958, 17002, 17501, 18815, 18831, 20993, 21355
G: 2017003869-6

