

**Al contestar refiérase
al oficio No. 00111**

05 de enero del 2022
DCA-0038

Señora
Ana Lorena Rovira Gutiérrez
Alcaldesa
MUNICIPALIDAD DE TARRAZÚ

Estimada señora:

Asunto: Se deniega autorización a la Municipalidad de Tarrazú para realizar la compra directa del terreno identificado con el folio real número 493558-000 (ubicado en el Cantón de Tarrazú), propiedad del Centro Agrícola Cantonal de Tarrazú, por el monto máximo de ₡126,171,000.00 (ciento veintiséis millones con ciento setenta y un mil colones).

Nos referimos a su oficio No. ALRGAMT-422-2021 del 15 de noviembre del 2021 y recibido en esta Contraloría General de la República el 19 del mismo mes, mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante el oficio No. DCA-4650 del 2 de diciembre del 2021, esta División le solicitó a la Administración que aportara información adicional, lo cual fue atendido mediante el oficio No. ALRGAMT-452-2021 del día 9 de diciembre del 2021 y recibido ante esta Contraloría General el mismo día.

I. Antecedentes y Justificación de la solicitud

Como información que respalda la presente solicitud, la Municipalidad manifiesta lo siguiente:

1. Que el objetivo de la solicitud es la autorización para la compra del terreno que se encuentra cercano a la Municipalidad de Tarrazú.
2. Que el edificio municipal está rodeado de propiedades privadas y se hace necesario la adquisición de un terreno anexo que venga a desahogar la aglomeración en la que se encuentran.
3. Que no se cuenta con espacios para el parqueo de los vehículos por lo que se debe pagar alquiler de parqueo privado.

4. Que de la misma forma se requiere contar con un espacio para que los funcionarios de campo puedan guardar las herramientas y realizar las funciones propias de su cargo.
5. Que en la solicitud aportan una opción de compra a favor de la Municipalidad suscrita con el señor Máximo Gamboa Fallas, con cédula de identidad número 1-0517-0706, en su calidad de Apoderado Generalísimo del Centro Agrícola Cantonal de Tarrazú, en dicho acuerdo el precio de venta se fijó en ₡120,000,000.00 (ciento veinte millones de colones).
6. Que el Concejo Municipal de Tarrazú en la sesión ordinaria 084-2021, celebrada el día 9 de diciembre del 2021 facultó a la señora Ana Lorena Rovira Gutiérrez como Alcaldesa Municipal de Tarrazú, para que presentara solicitud de compra directa, ante la Contraloría General de la República.
7. Que el terreno se encuentra ubicado en San Marcos de Tarrazú, folio real matrícula 493558-000, mide 322.20 metros cuadrados, plano SJ-480111-1998, terreno con un edificio destinado a garaje, propiedad del Centro Agrícola Cantonal de Tarrazú con número de cédula jurídica 3-007-056295.
8. Que por medio del oficio MT- TM-0122-2021, se remite la certificación de contenido, emitida por parte de la señora María del Milagro Cordero Solís en su calidad de Tesorera Municipal de Tarrazú.
9. Que se remite el Avalúo No. 001-2021, emitido por parte de la perito valuadora Ing. Pamela Elizondo Zúñiga, el 23 de marzo del 2021.

II. Criterio de la División

Como aspecto de primer orden, resulta necesario determinar el marco legal que regula la situación de hecho descrita, con el objeto de alcanzar una solución apegada al ordenamiento jurídico.

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa (LCA) señala lo siguiente:

“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.”

En relación con dicha norma, el artículo 165 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) dispone que:

“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.”

Ello implica que la Contraloría General puede autorizar la contratación en forma directa en aquellos casos en que la Administración así lo justifique, y para lo cual se debe realizar una valoración objetiva de todos los elementos de hecho que rodean la situación particular, a efectos de determinar si la Administración se encuentra en una situación excepcional.

En el caso bajo análisis, se logra identificar tanto en la solicitud de autorización aportada por la Municipalidad como en el acuerdo de compra suscrito con el señor Máximo Gamboa Fallas (en su calidad de presidente con facultades de apoderado generalísimo) que el precio de la compra pretendida, resulta ser inferior al monto del avalúo emitido por el perito competente; agregando la entidad solicitante que en muestra del deseo de ayudar del Centro Agrícola Cantonal de Tarrazú, está rebajando el precio brindado por el avalúo y en el acuerdo de compra remitido, se pactó un precio de 120 millones de colones, lo cual implica una reducción de seis millones ciento setenta y un mil colones con respecto al avalúo correspondiente.

Si bien, se visualiza que el precio pactado en la promesa de compra suscrita entre la Municipalidad y la persona jurídica propietaria del inmueble, resulta ser menor al monto consignado en el avalúo del bien, se debe traer a referencia, lo que indica la certificación de contenido presupuestario número MT- TM-0122-2021, emitida por la Municipalidad, se indica lo siguiente:

“Que para asuntos de compra de Bien Inmueble Centro Agrícola Cantonal, recursos Administración el contenido presupuestario es el siguiente:

<i>CODIGO PRESUPUESTARIO</i>	<i>DETALLE</i>	<i>CONTENIDO PRESUPUESTARIO</i>	<i>PROGRAMA</i>
<i>5.03.01.12.5.03.01</i>	<i>Terrenos</i>	<i>¢60.904.000,00</i>	<i>III INVERSIONES</i>

Dado en la ciudad de San Marcos de Tarrazú a solicitud de Lorena Rovira G. a las nueve horas del nueve de diciembre del 2021”.

En relación con dicha certificación, se observa que la Administración solamente dispone de ¢60.904.000,00 para efectuar la compra correspondiente; sin embargo, el monto total de compra del inmueble asciende a ¢120.000.000,00.

De frente a lo indicado, se estima que la Municipalidad no ha acreditado que cuente con los recursos suficientes y disponibles, para la compra del inmueble, ya que, como fue mencionado previamente, la adquisición que se pretende, es por la suma de ¢120.000.000,00 y el presupuesto que indican tener disponible es de casi 61 millones de colones. Adicionalmente, se debe manifestar que la certificación aportada data de diciembre del año 2021, sin embargo la Administración no aportó en la certificación, ninguna referencia de que cuente con contenido económico en el periodo presupuestario 2022 que sea suficiente, disponible y reservado que ampare las erogaciones pretendidas con la autorización.

Ahora bien, mediante solicitud de información adicional emitida por este órgano contralor, se requirió a la Municipalidad que aportara *“certificación digital (con firma digital válida) emitida por el Ministerio de Trabajo en donde se haga constar el alcance (mencionando el límite de suma de la representación) de las facultades que ostenta el presidente del Centro Agrícola Cantonal de Tarrazú (en adelante CACTA) o en su defecto, certificación notarial”*; sin embargo, la Administración aportó una nota emitida por el presidente de CACTA hacia la Municipalidad, que en lo relevante indica lo siguiente: *“Reciban un cordial saludo de nuestra parte, queremos solicitar de manera más respetuosa mi espacio de tiempo para presentar la certificación notarial del límite de suma que posee el representante legal ya que para dicho trámite se debe realizar por medio de un acuerdo tomado en sesión de Junta Directiva, y ellos se reúnen nuevamente hasta el mes de enero”*.

Con vista en la nota aportada, se tiene como no presentado el requerimiento dirigido a la Municipalidad; el cual obedecía a la necesidad de comprobar de manera fehaciente las

facultades de actuación del representante del CACTA propietario del bien que se pretende adquirir, puesto que en las diversas notas emitidas de parte del presidente de dicha persona jurídica, se visualiza que se refiere a dicho rol como “apoderado generalísimo sin límite de suma”, no obstante dicha referencia no resulta acorde con lo que establece la Ley de Creación de los Centros Agrícolas Cantonales (N° 4521), que en su numeral 36 dicta lo siguiente: *“El Presidente de la Junta Directiva tendrá las facultades de apoderado generalísimo con límite de suma, salvo en cuanto a la representación judicial, que será sin limitación de suma”*.

Debido a la situación antes descrita, este órgano contralor no cuenta con la información necesaria para considerar legalmente la viabilidad de las manifestaciones emitidas por el representante del CATCA, pues la Administración no aportó ninguna certificación que demostrara que las actuaciones del mismo, se encuentran dentro del límite de la suma de su representación.

En consecuencia, lo procedente es denegar la presente gestión, sin detrimento de que la Municipalidad pueda presentarla de nuevo una vez que cuente con todos los requisitos procedentes. Lo anterior, no limita la posibilidad de requerir a la Administración nueva información en caso de presentarse nueva solicitud; además, la Administración deberá tener en consideración lo siguiente:

- i. La Municipalidad deberá aportar certificación presupuestaria que demuestre que cuenta con contenido presupuestario suficiente para hacer frente a la erogación de la compra que pueda pretender.
- ii. Deberá aportar, certificación que demuestra las facultades de la parte que vende el bien. En el caso de CACTA, deberá aportarse la certificación notarial o bien documento emitido por el MTSS, en donde se demuestre que el límite de la actuación de su representante, alcanza según la cuantía de la venta que se puede pretender.

En razón de todo lo expuesto, se deniega la autorización de contratación directa solicitada.

Atentamente,

Adriana Pacheco Vargas
Gerente Asociada a.i.

Sharon Molina Hernández
Fiscalizadora Asociada



SMH/ apus
NI: 34302, 36474
G: 2021004201-1