

**Al contestar refiérase
al oficio No. 22982**

20 de diciembre, 2022
DCA-3228

Señora
Vanessa Rodríguez Rodríguez
Alcaldesa
Municipalidad de Sarapiquí

Estimada señora:

Asunto: Se otorga autorización a la Municipalidad de Sarapiquí para comprar en forma directa un lote a segregarse de la finca número 4-157066-000, inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público, bajo la matrícula de folio real, matrícula 4-157066-000, con plano catastrado H-0278603-1995, ubicado en distrito primero Puerto Viejo del cantón décimo, Sarapiquí de la provincia de Heredia, a nombre de Comercializadora Almega S.A., con una medida de 30.000 metros cuadrados, por un monto máximo de ₡105.000.000 (ciento cinco millones de colones).

Nos referimos a su oficio DA-350-2022 con fecha del 11 de noviembre de 2022, recibido en esta Contraloría General de la República ese mismo día, mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante oficio No. 20275 (DCA-3076-2022) del 23 de noviembre de 2022, este Despacho requirió información adicional a la Municipalidad de Sarapiquí, lo cual fue atendido mediante los números de ingreso NI 32697 (Oficio DA-367-2022) con fecha del 23 de noviembre, NI 32966 (Oficio DA-371-2022) con fecha del 25 de noviembre y NI 33228 (DA-373-2022) del 29 de noviembre, del 2022.

Mediante oficio No. 22334 (DCA-3168-2022) del 08 de diciembre de 2022, este Despacho requirió información adicional a la Municipalidad de Sarapiquí, lo cual fue atendido mediante el número de ingreso 34033 (Oficio DA-380-2022) con fecha del 08 de diciembre del 2022.

I. Consideraciones preliminares de la presente solicitud

Como aspecto de primer orden, ha de indicarse que la presente gestión es remitida a la Contraloría General de la República, el día 11 de noviembre del año en curso, documento al cual se le asigna el número de ingreso 31538-2022. Ante ello conviene señalar que ingresó cuando se encontraba en vigencia la Ley No. 7494, antigua Ley de Contratación Administrativa.

Es así que, ante el escenario expuesto, a esa fecha de presentación este Despacho, contaba con la competencia para conocer de la gestión interpuesta y por ende se da trámite y se emite la respectiva respuesta.

Así mismo se le indica a la Administración que, un aspecto de gran relevancia resulta ser que el pasado 1° de diciembre del 2022, entró en vigencia la nueva Ley General de Contratación Pública.

II. Antecedentes y Justificación de la solicitud.

Manifiesta la Administración como razones de la solicitud de autorización presentada, las siguientes:

1. Que la empresa Comercializadora ALMEGA S. A., cédula jurídica 3-101-128180 es la dueña del terreno en el cual se va a segregar el lote a comprar. La finca está inscrita en el Registro Nacional bajo la matrícula de folio real 4-157066-000 con plano catastrado número H-0278603-1995, y al cual está ubicada en el Distrito primero Puerto Viejo del cantón décimo, Sarapiquí de la provincia de Heredia; linda al Norte: Comercializadora Almega S.A., al Sur: calle pública con 94,72 metros de frente a ésta y José Carballo Briceño, Pedro González Chaverri, José Dolores Araya Bolívar, María del Socorro Cascante Arce, Luis Antonio Sánchez Chacón, Manuel Angel Chacón Chaves, María de los Ángeles Jiménez Villalobos y Julio Alberto Marín Marín; al Este: Carretera nacional con un frente a ésta de 194,82 metros; Oeste: Comercializadora Almega S.A.; mide: 30.000 metros cuadrados.
2. Que el bien inmueble que desea adquirir la Municipalidad de Sarapiquí se encuentra libre de gravámenes, anotaciones, arrendamientos u otros, según certificación digital del Registro Nacional con fecha del 11 de octubre de 2022 (ver folio 23 del expediente SIGED).
3. Que la Administración ha señalado que el terreno a adquirir será donado posteriormente a la CCSS para la construcción de un centro de atención médico que será administrado por parte de la CCSS, según Convenio de Cooperación firmado el 02 de setiembre de 2021 y vigente a hoy (ver folio 30 del expediente SIGED).
4. Que la Administración y la CCSS realizaron una serie de estudios para determinar los posibles terrenos por adquirir, iniciando con un estudio de 1352 fincas, reduciendo el análisis a 47 fincas o terrenos y determinando 3 fincas como opciones finales (ver folios 10 y 11 del expediente SIGED).
5. Que la Administración aporta documentación de la finca número 4-157066-000 con plano catastrado número H0278603-1995, en el cual consta que la misma cumple con los servicios de agua, electricidad, construcción y línea de construcción (ver folios 12, 13, 14, 15 y 18 del expediente SIGED).
6. Que para brindar un monto real y cierto, la Administración realizó avalúo con fecha del 25 de octubre de 2022 de la finca a segregar determinando que el área según registro es de Doscientos dos mil trescientos veinticinco metros con ocho decímetros cuadrados, el área por segregar y valorar es de 30.000m² (tres hectáreas), para un Valor por metro cuadrado de ₡3500 y un Precio Total de ₡105,000,000 (ver folio 26 del expediente SIGED).
7. Que consta Certificación N° 444, con fecha del 19 de octubre de 2022, suscrito por el señor Diego Corella Miranda, encargado de Planificación y Presupuesto de la Municipalidad de Sarapiquí donde certifican que en el presupuesto ordinario 01-2022

se encuentra aprobado e incorporado la compra de terreno para el Área de Salud tipo 2 de Puerto Viejo de Sarapiquí y otro terreno, por un monto total ₡250,000,000 (ver folio 17 del expediente SIGED).

8. Que el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa faculta a la Administración a 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 el único propio para la finalidad propuesta, aspectos que cumplen los inmuebles de cita.

III. Criterio de la División

Sobre el particular, resulta necesario hacer algunas precisiones sobre la figura de la compra directa de inmuebles a tenor de las normas contenidas en la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.

En lo que interesa, el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa dispone 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”.

Por su parte, el artículo 139, inciso j) del Reglamento a dicha Ley establece lo siguiente:

“Artículo 139. Objetos de naturaleza o circunstancia concurrente incompatibles con el concurso. / La Administración podrá contratar de forma directa lo siguientes bienes o servicios que, por su naturaleza o circunstancias concurrentes, no puede o no conviene adquirirse por medio de un concurso, así como los que habilite la Contraloría General de la República: (...) / j) Arrendamiento o compra de bienes únicos: La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta. En estos casos, el precio máximo será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación. / La Administración podrá pactar el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, según los términos que las partes convengan. En el caso de la compra de inmuebles se requiere adicionalmente de la autorización de la Contraloría General de la República, quien cuenta con un plazo máximo de diez días hábiles para analizar la gestión.”

Como bien se indica en las normas transcritas, la Contraloría General puede autorizar la compra en forma directa de bienes inmuebles, siempre y cuando la Administración demuestre que el inmueble que se desea adquirir, por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se configura como el único o el más apto, -según sea el caso- para la finalidad propuesta. Ello implica que la Administración debe acreditar tales

condiciones mediante la respectiva justificación técnica, haciendo referencia a la relación entre los fines y las características del inmueble.

Sobre la aplicación de dichas normas, en el oficio No. 9436 (DCA-2396) del 11 de setiembre del 2014, se indicó –en lo que interesa- lo siguiente: “a) *Sobre la distinción de bien inmueble único y bien inmueble más apto para la finalidad propuesta. / En primer término, es necesario señalar que el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, regula el supuesto de la compra de inmueble autorizado por este órgano contralor señalando que: [...] De la lectura de la norma, se desprende en primer término que el legislador encomendó a la Contraloría General autorizar la adquisición de aquellos inmuebles que resulten únicos para la finalidad propuesta por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación. Es decir, se trata de supuestos en los cuáles aún y cuando no existe otra opción en el mercado para atender la necesidad pública, se dejó a valoración de la Contraloría General si procedía o no adquirir el inmueble, lo cual se convierte en un escenario agravado por el legislador para este tipo de objetos contractuales, pues los supuestos de oferente único son excepciones que como regla general se dejaron bajo responsabilidad de la Administración. De esa forma, las condiciones del inmueble configuran su condición de único para atender la finalidad propuesta, de tal forma que no existe otra opción para la Administración, todo lo cual se acredita con estudios de mercado, criterios que definen las necesidades a atender (por ejemplo, metros cuadrados requeridos para atender la necesidad, ubicación del inmueble, características que debe tener una edificación, etc) y las consideraciones por las cuáles el inmueble se configuró como el único. La norma legal, a su vez fue complementada por el reglamentista cuando en el numeral 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, cuando se incorporó la posibilidad de que sea el inmueble más apto para la finalidad propuesta. Al respecto dispuso la norma reglamentaria que: [...] Como se puede apreciar, existen supuestos en los cuales el inmueble no necesariamente sea el único, sino el más apto en atención a su ubicación, naturaleza, condiciones y situación. En este caso, el reglamentista reconoce que podrían existir supuestos en los cuales un inmueble no sea único, pero frente a determinadas condiciones cuenta con una condición preponderante o diferente que lo hace más apto para satisfacer la necesidad pública, que los otros que fueron determinados por la propia Administración. En ese sentido, el Reglamento mantuvo los mismos criterios de ubicación, naturaleza, condiciones y situación; pero permitió a la Administración reconocer que no en todos los casos existe un bien único, sino que en virtud de esos supuestos podría ser más apto, pero siempre respetando el supuesto que el legislador contempló de la autorización de la Contraloría General. De esa forma, este órgano contralor se encuentra facultado para autorizar compras de inmuebles únicos; como podría ser el ejemplo sencillo del inmueble colindante para ampliar las instalaciones de una determinada Administración, o una escuela como este caso. Por otro lado, está el supuesto de autorizar compras de inmuebles específicos, cuando la Administración después de realizar los estudios determinó varias opciones para atender la necesidad pero uno de ellos resulta más apto que los restantes, para atender la finalidad propuesta, como puede ser el caso de tres inmuebles para construir una edificación en igualdad de ubicación, metros cuadrados suficientes, pero en donde dos de ellos tienen una topografía que hace excesiva costosa la construcción, mientras que el restante cuenta con una topografía plana que permite agilizar el proceso constructivo y ahorrar esos costos. Desde luego, tanto en el caso del inmueble único como el caso del más apto, debe remitirse un análisis de la Administración que acredite esas situaciones y permita demostrar esas condiciones bajo las que se pretende que sea autorizada la contratación directa.”*

Ahora bien, en el caso de marras, sobre las razones por las que el inmueble se considera apto, la Administración indicó en el oficio DA-350-2022: “Mediante oficio

GIT-DAI-3170-2021 del día 19 de octubre de 2021, la Dirección de Arquitectura e Ingeniería de la CCSS realizó el análisis técnico de tres opciones de terrenos, arrojando el siguiente resultado: Opción 1. El sector de la finca que ofrece las mejores condiciones para la construcción de una Sede de Área de Salud, es el sector este colindante con la Ruta Nacional 4, dado el mayor desarrollo urbanístico que presenta el entorno al inmueble por este frente, a su accesibilidad y disponibilidad de servicios públicos básicos, a la topografía más regular, así mismo tomando en consideración el criterio de la Comisión Nacional de Prevención del Riesgo y Atención en Emergencias, al respecto del potencial de inundación, por lo que para una posible construcción de la Sede de Área de Salud, se recomienda efectuar una segregación de la finca madre de manera que la mayor cantidad de área a utilizar sea del sector este colindante con la Ruta Nacional 4, evitando así la zona con potencial amenaza de inundación, con una superficie mínima de aproximadamente tres hectáreas, sin consideración de los retiros aplicables de ley...s, la CCSS concluye y recomienda en su oficio, que de las dos propuestas de terrenos antes mencionadas con factibilidad técnica para la construcción de una Sede de Área de Salud en Puerto Viejo de Sarapiquí, se considera que la opción 1 constituye la mejor, dada su ubicación y accesibilidad directa a la Ruta Nacional 4, así como que la zona recomendable de segregación se encuentra completamente fuera del área de influencia potencial de inundación. Así, en el informe técnico señalado líneas arriba, se recomienda para el proceso de donación de terreno a efectuar por la Municipalidad de Sarapiquí para la construcción de la Sede de Área de Salud, el terreno denominado Opción 1, segregando de la finca madre una superficie mínima de aproximadamente 3 hectáreas del sector este colindante con la Ruta Nacional 4, evitando así la zona con potencial amenaza de inundación". Informe que según la Administración se encuentra vigente y aplicable a la presente solicitud.

Asimismo, la Administración en el oficio DA-371-2022 adjunta documentos que respaldan la solicitud así como el cumplimiento de requisitos que garantizan que el terreno es el más apto para adquirir:

- Sobre la existencia de otras opciones de terreno, la Administración aporta oficio DCBM-184-2022 de fecha 25 noviembre de 2022 realizado por Ing. Walter Montero, Topógrafo de la Municipalidad de Sarapiquí, donde presentan el análisis realizado de las fincas ubicadas en el rango de 2km. Señala la Municipalidad que cuentan con un mapa catastral actualizado trimestralmente por un tercero y un programa de información geográfica, por lo que a partir de ambos, se determinó el radio de 2km a partir de la actual clínica del distrito de Puerto Viejo, lo cual generó como primer insumo la obtención de 1352 fincas. Señala la Administración que posterior a la selección de dichas fincas, se realizó un filtrado por área de propiedades con áreas iguales o mayores a las 3 hectáreas dentro del rango seleccionado, dando como resultado un total de 47 propiedades mayores a las 3 hectáreas o con un área mayor a los 30.000 m², de las cuales se descartan las fincas dentro del área inundable, que no cuentan con acceso a la ruta 4, con gravámenes, anotaciones y otros, dando como resultado final sólo 3 propiedades, a las cuales, la Dirección de Arquitectura e Ingeniería de la CCSS realizó el análisis técnico a las tres opciones, lo que arrojó que la finca matrícula 4-157066-000, con plano catastrado H-0278603-1995 es la que ofrece las mejores condiciones para la construcción de la sede del Área de Salud.
- Certificaciones emitidas por las instituciones: Asada Pablo Presbere, Unidad de Gestión Urbana y Obras Comunes, Coopelesca, Dirección de Ingeniería del MOPT y Dirección e Ingeniería de la Municipalidad de Sarapiquí, donde

certifican la disponibilidad de servicios públicos para la finca plano H-278603-95 tales como: agua potable, Desfogue pluvial, servicio eléctrico, línea de construcción y uso de suelo.

Adicionalmente conviene indicar que el terreno que pretende comprarse corresponde a un derecho de 30.000 metros cuadrados. El lote a segregar y comprar es parte de la finca inscrita en el Registro Nacional bajo la matrícula de folio real 4-157066-000 con plano catastrado número H-0278603-1995, propiedad de Comercializadora ALMEGA S.A., cédula jurídica 3-101-128180.

Resulta relevante señalar que la propietaria del inmueble manifestó su voluntad de vender a la Municipalidad de Sarapiquí un lote parte de la finca #: 4-157066-000 con plano de catastro #: H-0278603-1995. El área a vender es de 30.000 metros cuadrados, con frente a la ruta nacional #4 aceptando el valor asignado en el avalúo de ₡105.000.000 (ver folio 24 del expediente SIGED).

Finalmente, a partir del informe de registral de la propiedad, visualiza esta Contraloría General que el terreno no posee anotaciones, ni afectaciones ni gravámenes pendientes.

De conformidad con todo lo expuesto, esta División está anuente a otorgar la autorización para la compra del inmueble solicitado.

IV. Condiciones bajo las cuales se otorga la autorización

La autorización se otorga sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Se otorga autorización a la Municipalidad de Sarapiquí, para realizar la compra directa del terreno propiedad de Comercializadora Almega S. A., que es un lote a segregar de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, finca #: 4-157066-000 con plano de catastro #: H-0278603-1995, sito en el distrito primero Puerto Viejo del cantón décimo, Sarapiquí de la provincia de Heredia; linda al Norte: Comercializadora Almega S.A., al Sur: calle pública con 94,72 metros de frente a ésta y José Carballo Briceño, Pedro González Chaverri, José Dolores Araya Bolívar, María del Socorro Cascante Arce, Luis Antonio Sánchez Chacón, Manuel Angel Chacón Chaves, María de los Ángeles Jiménez Villalobos y Julio Alberto Marín Marín; al Este: Carretera nacional con un frente a ésta de 194,82 metros; Oeste: Comercializadora Almega S.A.; mide: 30.000 metros cuadrados.
2. Dicha autorización es por un monto máximo de ₡105,000.00 lo cual corresponde al monto del avalúo administrativo DCBM-129-2021 con fecha del 22 de octubre de 2021.
3. La Administración deberá verificar, de previo a realizar la compraventa, que el inmueble a adquirir se encuentra libre de gravámenes.
4. El bien deberá quedar debidamente registrado e identificado.
5. Es deber de la Administración verificar que el vendedor se encuentre al día en la cancelación de las contribuciones sociales derivadas del artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social.

6. De igual manera, se deja bajo responsabilidad de la Administración verificar que el vendedor se encuentre al día en el pago de las obligaciones previstas por el artículo 22 de la Ley No. 5662 en cuanto encontrarse al día con el pago de lo correspondiente al FODESAF.
7. Deberá contar con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización, al igual que los recursos puedan válidamente ser utilizados para el fin propuesto.
8. Es responsabilidad absoluta de la Administración, los criterios técnicos que determinaron que el terreno por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, es el adecuado para la finalidad propuesta.
9. De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar con los tributos al día pagados por el propietario, libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su inmediato uso y posesión plena por parte de la Administración.
10. Será responsabilidad absoluta de la Administración, verificar el adecuado uso del inmueble, que el mismo esté debidamente localizado y que no sea subutilizado o dejado en desuso con posterioridad, debiendo verificar esa Administración, que el inmueble será destinado para el objetivo señalado en la presente autorización.
11. En virtud de lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley de Contratación Administrativa, y el artículo 198 del Reglamento a dicha norma, la contratación deberá ser formalizada en escritura pública.
12. De todo lo actuado producto de la presente autorización, debe conformarse un expediente administrativo, en orden cronológico y foliado.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad de la señora Vanessa Rodríguez Rodríguez en su condición de Alcaldesa Municipal 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 señalados anteriormente.

Atentamente,

Karen Castro Montero
Asistente Técnica



Geisy E. Vindas Quirós
Fiscalizadora Asociada

KCM/GVQ/hrg.
NI: 31538, 32697, 32966, 33228, 34033
G: 2021004017-2
Expediente: CGR-SCD-2022007504