

Al contestar refiérase  
al oficio N° **22934**

20 de diciembre de 2022  
**DCA-3222**

Señora  
Karol Salas Vargas  
Alcaldesa  
**MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS**

Estimada señora:

**Asunto:** Se archiva solicitud de autorización para la compra directa del bien inmueble inscrito en el Registro Público 2-116649-000, propiedad de la sociedad Ingenio Quebrada Azul Limitada, por un monto de \$197.000.00

Nos referimos a su oficio MSC-AM-1967-2022 del 2 de noviembre de 2022, recibido en esta Contraloría General de la República el 7 de noviembre de 2022, mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante el oficio 20175 (DCA-3061) del 21 de noviembre de 2022, este órgano contralor efectuó un requerimiento de información adicional, para lo cual se otorgó un plazo de 4 días hábiles. No obstante, mediante el oficio MSC-AM-2111-2022 del 23 de noviembre de 2022, la Administración solicitó una ampliación del plazo conferido para atender el requerimiento de información planteado, solicitando un plazo adicional de 5 días hábiles, lo cual fue otorgado mediante oficio 20406 (DCA-3100) del 25 de noviembre de 2022.

Sobre el particular, mediante el oficio MSC-AM-1967-2022 del 2 de noviembre de 2022, la Administración solicitó autorización para la compra directa del bien inmueble inscrito en el Registro Público 2-116649-000, propiedad de la sociedad Ingenio Quebrada Azul Limitada, por un monto de \$197.000.00. Razón por la cual, mediante el oficio 20175 (DCA-3061) del 21 de noviembre de 2022, este órgano contralor efectuó un requerimiento de información adicional, solicitando -entre otras cosas- lo siguiente:

*“Explicar de manera amplia y detallada, mediante informe técnico suscrito por el funcionario competente, las razones por las cuales el terreno en cuestión, debido a su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se configura como el más apto para la finalidad propuesta. **Asimismo, deberá remitirse la valoración técnica que ha realizado la Administración, de frente a los gravámenes que presenta la propiedad**”* (resaltado no es parte del original).

Al respecto, la Administración mediante el oficio MSC-AM-2165-2022 del 2 de noviembre de 2022, remitió al oficio MSCAM.SP.RS-264-2022 del 23 de noviembre de 2022, en el cual se cita -en lo conducente- lo siguiente:

*“La finca 128696 propiedad de la Municipalidad y en la cual se ubica el relleno sanitario de San Luis de Florencia se encuentra rodeada por la finca 116649 propiedad del Ingenio Quebrada Azul (...), finca madre de la cual se está segregando la finca folio real No. 2116649-000 por 15.85 hectáreas (...) Para realizar una posible ampliación de la vida útil del relleno sanitario es fundamental tomar en cuenta los niveles de elevación de los terrenos aledaños a las trincheras o celdas de trabajo, sobre todo a la planta de aguas residuales del relleno, esto con la finalidad de poder trasladar los lixiviados generados en las celdas de basura por gravedad, ya que al tener que utilizar bombeo sería un gasto oneroso para la Municipalidad y por ende para los contribuyentes. Por lo que una vez más consideramos que la finca folio real No. 2116649-000 es idónea para realizar la ampliación de la vida útil del relleno sanitario (...).”*

Sobre el particular, es claro que la Administración brindó una respuesta parcial al requerimiento, en tanto que no fue remitido el estudio técnico que permitiera acreditar la valoración de la Municipalidad respecto a los gravámenes que pesan sobre el bien inmueble objeto de la solicitud, concretamente a la **servidumbre de ancla** (citas 2014-310820-01-0001-001) y las **cédulas hipotecarias** (citas 2016-601272-01-0001-001), todo esto según consta en el estudio registral de la propiedad (folio 14 del expediente digital de la solicitud de autorización).

Sin perjuicio de lo anterior, se estima importante destacar que la Municipalidad de San Carlos ha manifestado que requiere la autorización para la compra de 15.850 m<sup>2</sup> a segregar de la finca inscrita en el Registro Nacional, partido de Alajuela, matrícula 116649 y plano A-316812-96 (folio 1 del expediente digital de la solicitud de autorización). En este sentido, en la protocolización del acta de asamblea de cuotistas de la sociedad propietaria del inmueble, se autorizó a **segregar de la finca 116649-000** una propiedad y proceder a su venta libre de gravámenes y anotaciones a la Municipalidad de San Carlos (folio 14 del expediente digital de la solicitud de autorización).

Pese a lo anterior, debe aclararse que toda la documentación remitida como sustento al trámite, incluyendo el avalúo (folio 14 del expediente digital de la solicitud de autorización), refiere al bien inmueble 2-116649-000 y no a la propiedad a segregar, por lo que dichas inconsistencias imposibilitan a este órgano contralor referirse a la solicitud por el fondo, motivo por el cual procede el archivo de la gestión.

No se omite indicar, en consideración al archivo expuesto anteriormente, que con la entrada en vigencia de la Ley 9986, Ley General de Contratación Pública, la Administración

podrá adquirir bienes inmuebles, sin emplear procedimientos ordinarios, para lo cual deberá acreditar: **a)** estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable, **b)** avalúo elaborado por el órgano especializado de la Administración respectiva, o en su defecto por la Dirección General de Tributación u otra entidad pública competente, **c)** estudio de mercado que lleve a determinar la idoneidad del bien que se pretende adquirir y **d)** acto motivado adoptado por el máximo jerarca o por quien este delegue (artículo 67 de la ley General de Contratación Pública).

Atentamente,

Elard Gonzalo Ortega Pérez  
**Gerente Asociado**

Diego Alonso Arias Zeledón  
**Fiscalizador**

DAZ/asm  
Ci: Archivo Central.  
NI: 30804, 32758, 33647  
G: 2022004274-1  
CGR-SCD-2022007395

