



INFORME PARCIAL SOBRE LA NATURALEZA JURIDICA DE LA VILLA OLÍMPICA JOSÉ FIGUERES FERRER DE LA MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS

1. Introducción:

1.1. Origen del estudio:

El presente estudio especial se inicia en la atención de una denuncia presentada por un ciudadano del Cantón de Desamparados ante la Contraloría General de la República por los siguientes aspectos: alquileres, ventas y uso de las instalaciones que se encuentran en la Villa Olímpica José Figueres Ferrer propiedad de la Municipalidad de Desamparados, así como por el acuerdo No. 7 de la Sesión 56-2107 del día 17 de enero de 2017.

1.2. Objetivo del estudio:

Definir la naturaleza jurídica en cuanto a la incorporación de ese inmueble al patrimonio de bienes inmuebles de la Municipalidad, su uso y limitaciones para la explotación de sus instalaciones.

Lo anterior conforme a la denuncia presentada en la Contraloría General de la República y a lo acordado por el Concejo Municipal en el citado acuerdo.

1.3. Responsabilidad de la Administración:

La veracidad y exactitud de la información suministrada, con relación al uso, permisos de uso, alquiler de las instalaciones de la Villa Olímpica, y otros relacionados es de total responsabilidad de la Administración Activa de la Municipalidad de Desamparados.

La ejecución del presente estudio se realizó según lo dispuesto por la normativa técnica de Auditoría generalmente aceptada y con base en las leyes, reglamentos y procedimientos que le son aplicables.

La responsabilidad de esta Auditoría consistió en emitir una opinión jurídica, con respecto a la legalidad para otorgar los permisos de uso, alquiler y uso de las instalaciones de la Villa Olímpica a terceros, los resultados y recomendaciones de dicha evaluación, en términos de valor agregado, contribuyen en primera instancia,



27 de junio de 2017
INFORME N° **AI-INF-286-17**

a promover cambios positivos en la salvaguarda del marco legal aplicable, en la gestión del riesgo jurídico de escoger los procedimientos adecuados para este tipo de permisos, usos y alquileres sin violentar el ordenamiento jurídico administrativo vigente, y además el promover el fortalecimiento de los controles institucionales en ese campo.

1.4 Naturaleza y Alcance del Estudio:

El estudio consideró el análisis de documentos jurídicos que permitieron que dicho bien inmueble se incorporara a la masa de bienes de la Municipalidad y las acciones realizadas por la Administración Activa y sus órganos, para otorgar, usos, permiso de uso, alquiler de las instalaciones de la Villa Olímpica, así como la toma de decisiones del Concejo Municipal para la explotación de las instalaciones de ese complejo deportivo.

Los aspectos de gestión operativa, administrativa y financiera serán tratados en proyectos independientes al actual, pero integrales al mismo, toda vez que el presente informe provee y abarca los fundamentos para sustentar cada una de estas áreas.

Aspectos analizados:

- 1- Que la Asociación Deportiva Juegos Nacionales Desamparados Mil Novecientos Noventa y siete, según acuerdo número siete de la sesión ordinaria número nueve de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y seis dona a la Municipalidad de Desamparados la finca inscrita, sistema de folio real matrícula número cuatrocientos treinta y seis mil veintiséis –cero cero cero, (436026 000) con una cabida de ciento sesenta mil doscientos cuarenta y siete metros, con dieciocho decímetros cuadrados (160247, 18). (Plano catastrado n° SJ 242616- 95, área 168382,15).
- 2- El Concejo Municipal de Desamparados mediante acuerdo n° 2 de la sesión n° 328 – 1997, celebrada el día 6 de enero de 1997, acuerda que se realice la escritura para recibir la donación de esa finca.
- 3- En Escritura número cuatro realizada por el Notario Público Francisco Calvo Domingo se inscribió dicha finca a nombre de la Municipalidad en el Registro Público el día 1 de enero de 1997.



27 de junio de 2017

INFORME N° **AI-INF-286-17**

- 4- Que la donataria no le impuso limitaciones o restricciones a la Municipalidad en cuanto al uso y disponibilidad del inmueble donado.
- 5- El Concejo Municipal mediante acuerdo número 3 de la sesión número 553 del 17 de noviembre de mil novecientos noventa y ocho concedió el derecho de uso y disfrute por veinticinco años parte de la finca de la Villa Olímpica a la Junta Administrativa del Centro de Integración San Felipe Nery, con cédula jurídica 3- 008 – 129870, para el desarrollo de sus actividades propias, incluyendo la facultad de realizar obras de infraestructura y además se aprueba una posible donación cuando se cumple con el trámite legislativo correspondiente.
- 6- Que el Concejo Municipal mediante acuerdo n° 4 de la sesión n° 425 de fecha 22 de septiembre de 1997, acuerda autorizar el traslado de la feria del agricultor a la Villa Olímpica José Figueres Ferrer a partir del 18 de octubre de 1998.
- 7- Que el Concejo Municipal mediante acuerdo 9 de la sesión n° 37 – 2009 del día 23 de junio del 2009, aprobó el Convenio de Cooperación Recíproca entre el Centro Agrícola Cantonal, sede de Frailes y la Municipalidad de Desamparados para la Utilización del Área denominada Campo Ferial en la Villa Olímpica José Figueres Ferrer.
- 8- Que en las cláusulas segunda, tercera, novena, del citado convenio se estableció, que se daba en uso en precario la zona destinada para aparcamiento vehicular denominada campo ferial, de la Villa Olímpica, sitio donde se ha desarrollado desde hace años la feria del agricultor, cuya cavidad es de 10. 720 .88 metros cuadrados y además el uso de esa área es únicamente para los sábados y excepcionalmente otros días cuando por fechas especiales no se realice los sábados.
- 9- Que en la cláusula cuarta el Centro Agrícola por el uso del campo ferial, le cancelará a Municipalidad el 30% de lo que perciba por semana.
- 10- Que en la cláusula décima se estableció la vigencia del mencionado Convenio por un período de noventa y nueve años.
- 11- Que el Concejo Municipal bajo el acuerdo n° 2 de la sesión n° 21, del 10 de junio del 2012, otorgó un permiso de uso en precario a la Dirección de



27 de junio de 2017
INFORME N° **AI-INF-286-17**

Ingeniería de Transito, para que ubicaran una base en las instalaciones del Estadio Cuty Monge, por el término de un año.

12- Que el Concejo Municipal, según acuerdo n° 3 de la sesión n° 42 – 2013, celebrada el día 16 julio de 2013, aprobó el Convenio con el Comité Cantonal de Deportes y Recreación para el Uso de las instalaciones deportivas de la Villa Olímpica, el cual se firmó el día 13 de setiembre de 2013.

1.5 Generalidades

Antes de la presentación de los hallazgos determinados por esta Auditoría, es menester señalar que el presente informe trata sobre aspectos de control interno, las posibles responsabilidades de carácter administrativo, en que presumiblemente hubieren incurrido funcionarios municipales, serán tratadas en informes independientes, tal y como lo ordena la Ley General de Control Interno en su artículo 35, el cual indica:

- **Artículo 35 – Materias sujetas a informes de Auditoría Interna.**

“Los informes de auditoría interna versarán sobre diversos asuntos de su competencia, así como asuntos de los que puedan derivarse posibles responsabilidades para funcionarios, ex funcionarios de la institución y terceros. Cuando de un estudio se deriven recomendaciones sobre asuntos de Responsabilidad y otras materias, la auditoría interna deberá comunicarlas en informes independientes para cada materia. ..”

2. Comentarios y hallazgos:

En la presente investigación, se tienen como aspectos más relevantes:

- a- El acuerdo n° 2 de la sesión 328, del día 6 de enero del 1997, el Concejo Municipal de Desamparados, donde acepta la donación de la finca 436026 por parte de la Asociación Deportiva Juegos Nacionales mil novecientos noventa y siete donde se construyó la Villa Olímpica José Figueres Ferrer.
- b- Que bajo el acuerdo n° 4 de la sesión 425 del 22 de septiembre de 1997, el Concejo Municipal acepta que se traslade la Feria del Agricultor a las instalaciones de la Villa Olímpica.



27 de junio de 2017
INFORME N° **AI-INF-286-17**

- c- La escritura número cuatro realizada por el Notario Público Francisco Calvo Domingo donde se inscribió dicha finca a nombre de la Municipalidad en el Registro Público el día 1 de enero de 1997.
- d- El acuerdo n° 9 de la sesión n° 37- 2009 del día 23 de junio del 2009, por medio del cual se aprobó el Convenio de Cooperación Recíproca entre el Centro Agrícola Cantonal Sede de Frailes y la Municipalidad de Desamparados donde el Concejo otorga un Permiso de Uso en precario del área destinada para aparcamiento vehicular denominado campo ferial, sitio donde se ha desarrollado desde hace muchos años la feria del agricultor, promovida por el Centro Agrícola Cantonal Sede Frailes, por un plazo de noventa y nueve años.
- e- El acuerdo n° 9 de la sesión n° 37 – 2011 del día 14 de junio de 2011, en el cual el Concejo Municipal otorgó permiso de uso sobre las terrazas que colindan con la zona donde se desarrolla la Feria del Agricultor, para que se desarrolle la actividad de aparcamiento de vehículos de los usuarios de la feria, por un plazo de cuatro años.
- f- Que el Concejo Municipal bajo el acuerdo n° 2 de la sesión n° 21, del 10 de junio del 2012, otorgó un permiso de uso en precario a la Dirección de Ingeniería de Tránsito, para que ubicaran una base en las instalaciones del Estadio Cuty Monge, por el término de un año.
- g- Que el Concejo Municipal, según acuerdo n° 3 de la sesión n° 42 – 2013, celebrada el día 16 julio de 2013, aprobó el Convenio con el Comité Cantonal de Deportes y Recreación para el Uso de las instalaciones deportivas de la Villa Olímpica, el cual se firmó el día 13 de setiembre de 2013.

2.1. Comentarios sobre aspectos investigados

Con la investigación realizada y la documentación proporcionada por la Secretaría del Concejo Municipal, Asesoría Legal, Área de Topografía y Catastro de la Dirección Urbana, toda vez que no se encontró un expediente administrativo único, que reúna todos los antecedentes y pormenores que se dieron en relación a la donación de la Villa Olímpica y las diferentes decisiones que se han tomado en torno a ella, en las diferentes administraciones, se determinó:

- A) Que la propiedad donde se ubica la Villa Olímpica José Figueres Ferrer desde el año 1997 forma parte de los bienes inmuebles de la Municipalidad



27 de junio de 2017
INFORME N° **AI-INF-286-17**

de Desamparados y se obtuvo de una donación de la Asociación Deportiva Juegos Nacionales mil novecientos noventa y siete, sin limitaciones ni restricciones sobre el uso de esa propiedad.

B) Que el Concejo Municipal 1997 autorizó, que la Feria del Agricultor se trasladara a las instalaciones de la Villa Olímpica, mediante el acuerdo n° 4 de la sesión n° 425 del 22 de setiembre de 1997.

C) Once años después, se aprueba un Convenio de Cooperación Recíproca entre la Municipalidad y el Centro Agrícola Cantonal Sede Frailes, para dar un permiso de uso en precario del área destinada originalmente para el aparcamiento vehicular de la Villa Olímpica, dándole sustento legal a la autorización de traslado de la Feria del Agricultor a ese lugar municipal, por plazo de noventa y nueve años.

D) Que el Concejo Municipal, según consta en el acuerdo n° 9 de la sesión n° 37 del 14 de junio del 2011 otorga un permiso de uso en precario sobre las terrazas que colindan con el área donde se desarrolla la feria del agricultor, para que se use como aparcamiento de vehículos de los usuarios de esa feria, por un plazo de cuatro años.

E) Que el Concejo Municipal, según consta en el acuerdo n° 2 de la sesión n° 21, celebrada el 10 de junio del 2012, otorgó un permiso de uso en precario a la Dirección de Ingeniería de Tránsito del Ministerio de Transportes y Obras Públicas de un espacio para que ubicara una base en las instalaciones del Estadio Cuty Monge, por el plazo de un año.

F) Que el Concejo Municipal en acuerdo n° 3 de la sesión n° 42 del día 16 de julio de 2013, aprobó el Convenio con el Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Desamparados para el Uso de las instalaciones Deportivas de la Villa Olímpica, el cual se firmó el día 13 de setiembre del 2013.

G) Desde hace algunos años fueron trasladadas a las oficinas ubicadas en el estadio Cuty Monge, varias dependencias administrativas, entre ellas Infraestructura Pública y la Unidad Técnica de Gestión Vial, lo cual ha implicado por la actividad propia de estas dependencias que ingresen, egresen y permanezcan en las instalaciones por tiempos prolongados equipo y maquinaria pesada.



2.2 Resultados:

2.2.1. Deficiencias en el proceso de planificación, gestión de los usuarios de la propiedad donde se ubica la Villa Olímpica José Figueres Ferrer.

Como se puede inferir de la documentación que sirve de base para el presente estudio, desde el mes de enero del año 1997 la Municipalidad de Desamparados acepta la donación de un terreno para construir con instalaciones deportivas de parte de la Asociación Deportiva Juegos Nacionales Desamparados mil novecientos noventa y siete.

El acto de donación no le impone a la Municipalidad limitaciones para el uso de ese terreno, por lo cual se puede interpretar que si bien la donación no estaba condicionada para que el inmueble se utilizara exclusivamente para el desarrollo deportivo, por los antecedentes, las condiciones e infraestructura que imperaban en ese momento, era de esperar que la totalidad de la finca se destinara para esos fines.

Sin embargo en ese mismo año 1997 en el mes de setiembre, el Órgano Colegiado permite y autoriza que se traslade la Feria del Agricultor a ese inmueble, sin limitaciones, sin convenio alguno que regulara las condiciones mínimas para que esta actividad agrícola se desarrollara en armonía con las actividades deportivas y el posible uso de ese campo por los ciudadanos del Cantón de Desamparados en la recreación deportiva.

No es hasta once años después, en el 2009, que se establece un convenio entre la Municipalidad y Centro Agrícola Cantonal Sede Frailes, donde se otorga un permiso de uso en precario del sitio donde se desarrolla la feria del agricultor desde 1997 en la Villa Olímpica José Figueres Ferrer, en ese instrumento legal se establecen de forma general algunas obligaciones, responsabilidades, y el plazo para la utilización de esa área por parte de dicho Centro Agrícola.

Dos años después en el 2011, el Concejo Municipal, vía moción de la Alcaldía y sin establecer un Convenio y de forma unilateral, acordó otorgar un permiso de uso en precario de las terrazas que colindan con la zona donde se desarrolla la feria del Agricultor, para que el Centro Cantonal Agrícola procediera a construir una infraestructura que le sirviera de aparcamiento de los vehículos de los usuarios de la feria del agricultor.

De igual manera el Concejo Municipal en el año 2012, vía moción y sin convenio, otorga un permiso de uso en precario a la Dirección General de Tránsito, del



27 de junio de 2017
INFORME N° **AI-INF-286-17**

Ministerio de Obras Públicas para que ubique una oficina que sirva de base de las actividades en materia de tránsito en las instalaciones deportivas del Estadio Cuty Monge, por el plazo de un año.

El Concejo Municipal en el año 2013, por medio de un Convenio le otorga al Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Desamparados el uso de las instalaciones deportivas de la Villa Olímpica José Figueres Ferrer, con limitaciones en dicho uso y adicionalmente por medio de otro acuerdo, se autoriza la ampliación del uso y exención de pago a una Asociación Deportiva Privada.

De igual manera, desde hace algunos años se trasladaron oficinas administrativas a las oficinas ubicadas en el estadio Cuty Monge.

Así las cosas, puede notarse una deficiente planificación técnica en la utilización del inmueble donde se ubica actualmente la Villa Olímpica José Figueres Ferrer, toda vez que ese inmueble se incorpora a la masa de bienes municipales, producto de las justas deportivas que se desarrollaron en el año 1997, y que además contaba con algunas instalaciones deportivas para que la Municipalidad desarrollara espacios deportivos para satisfacer las necesidades de los ciudadanos en el aspecto deportivo, sin embargo el Concejo Municipal sin estudios previos decide en su momento ceder espacios para que se desarrollen la venta y compra de productos agrícolas, precisamente los días sábados, lo cual evidentemente se antepone a la existencia del espacio deportivo, porque pareciera que son actividades antagónicas por los fines distintos que se persiguen en estas.

En ese mismo sentido, también se conceden espacios para que se desarrollen otras actividades de índole administrativo, que se anteponen al propósito de realizar deporte en ese inmueble.

El Concejo Municipal, en algunos casos para ceder dichos espacios y la utilización de los mismos recurrió a la figura jurídica del Permiso de Uso en Precario, que regula el Reglamento de la Ley de la Contratación Administrativa en su artículo 161.

De igual manera, el Concejo Municipal en un Convenio con grandes limitaciones, otorga el Uso de las instalaciones Deportivas de la Villa Olímpica José Figueres Ferrer al Comité Cantonal de Deportes y Recreación, reservándose para la Administración y al mismo Órgano Colegiado la facultad de otorgar permisos para el uso de esas instalaciones e inclusive pudiendo estas exonerar del pago a ciertos grupos. No obstante en la documentación solicitada a las diferentes dependencias municipales, no se obtuvo evidencia del porqué las instalaciones de la Villa Olímpica no fueron entregadas en su totalidad al Comité de Deportes y tal como lo prevé el Código Municipal cuando las municipalidades otorgan la administración de estas



27 de junio de 2017
INFORME N° **AI-INF-286-17**

instalaciones deportivas, sino más bien se reservó para sí la Administración de las mismas. Ver artículo 164 y siguientes del Código Municipal.

La falta de planificación y el permitir que la Villa Olímpica sea compartida por grupos cuyas actividades son muy propias, ha propiciado una serie de reglamentos especiales para cada una de esas actividades e inclusive contraponiéndose entre ellos y dejando de lado el propósito fundamental para el cual fue donado en su momento dicho terreno, de allí que surge una inseguridad jurídica para las actuaciones de estos mismos grupos en el tanto la legislación es específica para cada uno de ellos y no permite tener un control sobre la Villa y las actividades que se desarrollan en beneficio de la comunidad.

3. Conclusiones:

- 1- Los resultados del presente estudio sobre la planificación del uso del inmueble de la Villa Olímpica José Figueres Ferrer, desde el punto de vista jurídico, evidencian la necesidad de revisar los convenios, reglamentos y las competencias asignadas a los actores que utilizan dicho inmueble, así como las áreas que cada grupo debe utilizar y el mismo control de los recursos que se generan, de manera que se mejore la gestión integral, toda vez que este tipo de espacios permitan continuar con el fin para el cual son creados y están acordes al crecimiento y desarrollo del Cantón.
- 2- La inexistencia de expediente administrativo único y completo, no permitió a esta Auditoría Interna, evaluar si los usos en precario, se dieron ajustados a derecho, ni tampoco se puede concluir que esos usos afecten o desmejoren la disposición y los fines para cuales se donó dicho bien inmueble.

4. Recomendaciones:

De conformidad con la Ley General de Control Interno, artículos: 2 incisos a),b),c), d); 7, 10, 12, 15, 35, 36, 37, 38, 39, y con el fin de subsanar las debilidades de control interno señaladas en el presente informe, se recomienda:

Al Concejo Municipal





27 de junio de 2017
INFORME N° **AI-INF-286-17**

4.1- Instruir a la Alcaldía de conformidad con lo previsto en el ordenamiento jurídico y dentro de sus competencias, la revisión total de los usos en precario otorgados al Centro Agrícola Cantonal Sede Frailes y la Dirección de Ingeniería de Tránsito del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Así como analizar técnicamente si las actividades que se desarrollan en ese inmueble son compatibles y no afectan el bien común del interés público. Así mismo, la conveniencia de mantener o trasladar oficinas administrativas a esas instalaciones.

En un plazo de treinta días naturales el Concejo deberá instruir a la Alcaldía para que cumpla lo indicado en esta recomendación, de igual manera establecer razonadamente el plazo para que la Administración pueda cumplir con lo requerido.

4.2- Analizar a la luz de lo expuesto en este informe si es viable técnicamente y de conformidad con el interés público y el interés comunal, que el Comité de Deportes pueda asumir la administración y dirección de todas las instalaciones deportivas de la Villa Olímpica en resguardo y protegiendo los derechos de los ciudadanos a tener un lugar seguro para su recreación y deporte a nivel cantonal.

En un plazo de sesenta días naturales el Concejo Municipal informará sobre el cumplimiento de lo aquí recomendado.

Para el cumplimiento y seguimiento de esta Auditoría de las citadas recomendaciones, se considera la aprobación del Concejo Municipal mediante acuerdo donde se conoció este informe. Para lo cual la Secretaría General deberá remitir copia certificada del acuerdo, ocho días posteriores al conocimiento del mismo.

De igual manera los plazos establecidos en las recomendaciones incluyen el periodo de consultas técnicas o dictámenes que deben de emitir otras instancias del órgano colegiado, si así lo estima dicho Concejo.

Al Alcalde Municipal





27 de junio de 2017

INFORME N° **AI-INF-286-17**

4.2- Cumplir con lo ordenado por el Concejo Municipal una vez que se apruebe el presente informe y su respectiva recomendación, según el plazo razonado otorgado por el órgano colegiado.

Para acreditar el cumplimiento de esta recomendación, la Alcaldía, mediante oficio dirigido a la Auditoría Interna indicará el momento en que recibió el acuerdo correspondiente.

Los plazos del capítulo 4 del presente informe referente al cumplimiento de las recomendaciones, rigen a partir de la comunicación de estas a los diferentes órganos aquí señalados.

De no cumplirse con lo establecido en los párrafos anteriores se procederá a establecer las responsabilidades y sanciones correspondientes tal y como lo establece el artículo 41 de la Ley General de Control Interno.

Atentamente,

Lic. Álvaro Fidel Rescia Barahona
Auditor Interno

Lic. Juan Emilio Jiménez Delgado
Auditor Encargado

C. Archivo(2).