



8 de julio del 2011  
**DAJ-573-2011**

**MBA**  
**José Manuel Ulate Avendaño.**  
**ALCALDE MUNICIPAL**

Estimado señor:

En atención a su nota sin número de oficio por el cual se traslada a esta Dirección escrito del señor Adolfo Chaves Chaves mediante el cual solicita se le facilite información relacionada con la administración de algunos locales comerciales del Mercado Municipal de Heredia, al respecto le indico:

Informa el petente, que el señor Gildardo Montoya Buenaventura inició un proceso penal en su contra por aparentes injurias y calumnias. Señala, que ante la comparecencia en ese proceso del señor Javier Carvajal Molina ex alcalde municipal como testigo del actor, solicita se le informe sobre algunos aspectos relacionados con la administración del Mercado Municipal durante la gestión del señor Carvajal Molina, que a continuación se detallan:

1. Que según su criterio, contra todo criterio legal, se le permitió al arrendatario Montoya Buenaventura un arreglo de pago por la suma de ¢8.000.000,00 en el que se incluían montos por el alquiler de tramos en el Mercado Central. Afirma, que con ello se desconoció la Ley de Alquileres o Inquilinatos y el Reglamento del Mercado Municipal que establece el desahucio del inquilino con más de dos meses de moratoria.
2. Que durante esa administración se permitió la remodelación del local N°5 del Mercado Central. Con relación a ese permiso, según su dicho, la Auditoría Municipal constató que los planos presentados inicialmente no coincidían con la remodelación solicitada. Además, que los planos no fueron presentados al Colegio de Ingenieros y Arquitectos como correspondía.
3. Que eliminó la Comisión de Mercado (año 2003), cámara que coordinaba la relación Municipio-Mercado.

---

**Municipalidad de Heredia**

Avenida Central, Calle 0-1. Heredia

Teléfonos: (506) 2277-1401 Ext. 453 – 458 - 483 | Fax: 2261-6067

[legal@heredia.go.cr](mailto:legal@heredia.go.cr)

[www.heredia.go.cr](http://www.heredia.go.cr)



4. Que el local N°5 estuvo inexplorado por muchos meses, a pesar de que el Reglamento del Mercado señala, que todo local inexplorado por más de tres meses debe ser rematado.
5. Por último consulta sobre que implicaciones podrían generar la omisión del ex alcalde Carvajal Molina de firmar el acuerdo de alquileres para el quinquenio 2005-2009.

**1. Arreglo de pago con el arrendatario Gilberto Montoya Buenaventura.**

Con relación al arreglo de pago mencionado, se debe acotar que esta Dirección mediante oficio DAJ-61-05 del 25 de enero del 2005 proporcionó el criterio jurídico correspondiente. En esa oportunidad se indicó, que por el principio de autonomía administrativa y patrimonial contenido en el artículo 171 de la Constitución Política, esta Municipalidad como cualquier otra, se encuentra facultada para suscribir arreglos de pago. De manera que aún y cuando el Reglamento del Mercado Municipal señale, que se debe proceder con el desahucio de un inquilino en estado de mora, lo cierto del caso es que quien ocupe el puesto de Alcalde Municipal, en su condición de máximo jefarca administrativo de la Municipalidad, bien puede transar en arreglos de pago los montos que los arrendatarios le deban al Municipio. Al respecto se adjunta el oficio de la Auditoría Municipal AIM-0222-2005 así como copia del arreglo de pago mencionado. No omito indicar que tal arreglo se encuentra cancelado.

**2. Permiso de remodelación del tramo N°5.**

Por otra parte, de conformidad con lo solicitado por la Contraloría General de la República ante una denuncia presentada por presuntas irregularidades en la administración del Mercado Central; la Auditoría Municipal realizó un estudio sobre los aspectos denunciados. Como resultado de esa investigación el ente asesor emitió el Informe AI-16-2004, en el cual concluyó, que en lo tocante al permiso de remodelación del tramo N°5 del Mercado Central:

“(...) después del 01 de julio del 2002 no se tiene evidencia de ninguna actuación adicional, por lo que concluimos que en ningún momento se tomó un acuerdo, o se



formuló acción administrativa para establecer si el acuerdo y permiso de reparación sobre el tramo #5 debían ser revocado o no, aún y cuando se desprende de los criterios de la Dirección de Asuntos de Jurídicos que el procedimiento a seguir estaba claramente establecido y basándose en el criterio externado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos se tenían los suficientes elementos de juicio para proceder como correspondía, pero este documento según la revisión de actas de las sesiones del Concejo no se les hizo de conocimiento de este, tampoco se localizó documento en los archivos de la Alcaldía que no indiquen que el mismo fuera remitido al Concejo Municipal para su análisis aún y cuando fue el mismo Concejo Municipal el que mediante acuerdo solicitó el criterio del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.”

Con relación a este punto específico no se omite manifestar, que en esta Dirección consta copia de dicho informe por lo que si el petente lo tiene bien puede apersonarse a gestionar las copias que estime oportunas bajo su costo.

### **3. Eliminación de la Comisión del Mercado en el año 2003 durante la administración del ex alcalde Javier Carvajal Molina.**

Según se indica en el punto 2.6.1 del informe citado, ante una moción presentada por el Señor Juan Carlos Piedra en la Sesión Ordinaria N°94-2003 celebrada el 16 de junio del 2003, el Concejo Municipal acordó suspender la Comisión del Mercado. Sobre este aspecto conviene destacar que de acuerdo al artículo 3 del Reglamento del Mercado Municipal esa comisión es nombrada por el Presidente del Concejo, de manera que su nombramiento así como su suspensión son actos que pertenecen a la esfera de competencias del Concejo Municipal. Como puede apreciarse la suspensión de la Comisión del Mercado en el año 2003 no se debió a un acto del ex alcalde Carvajal Molina, sino a un acuerdo del Órgano Colegiado.

### **4. Sobre el supuesto desaprovechamiento del local N°5.**

Con relación a este particular, mediante los oficios DAJ-431-2011 y DAJ-447-2011 esta Dirección le solicitó al Departamento de Rentas y Cobranzas y a la Administración del Mercado la información pertinente. En respuesta a lo consultado, la Licda. Hellen Bonilla



Gutiérrez Jefa del Departamento de Rentas y Cobranzas informó por medio del memorial RC-697-2011, que no precisaba si ese local en algún momento estuvo inexplorado. Por su parte el Lic. Abraham Álvarez Cajina Administrador indicó mediante oficio MM-317-2011, que no existe evidencia o documentación histórica que demuestre el cierre del local N°5 o que éste permaneciera inexplorado antes del 13 de enero del 2003, fecha a partir de la cual asumió la administración de ese mercado. Se adjunta copia de los oficios citados.

**5. Acerca de las implicaciones legales que podrían generar la falta de la firma del ex alcalde Carvajal Molina en el acuerdo de alquileres para el quinquenio 2005-2009.**

Según el artículo 1 de la Ley sobre Arrendamiento de Locales Municipales N° 2428, la Comisión Recalificadora, que emite el dictamen para recalificar la tarifa de los locales de los mercados municipales "(...) estará integrada por cuatro miembros: **dos regidores municipales** y **dos inquilinos de cada mercado.**" De acuerdo a esta disposición el Alcalde Municipal no forma parte de esa Comisión por lo tanto no debe constar su rúbrica en el dictamen de recalificación de tarifas. En consecuencia no se genera ninguna implicación legal si dicho dictamen no cuenta con la firma del Alcalde de turno.

Por último se reitera la disposición de la documentación que consta esta Dirección a fin de que si el gestionante lo tiene a bien puede apersonarse a solicitar las copias que estime necesarias, esto a sus expensas.

Cordialmente.

**Licda. María Isabel Sáenz Soto, Msc.**  
**Directora de Asuntos Jurídicos**  
CC/ Archivo