

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **12820**

23 de diciembre, 2010
DCA-0981

Señor
Hernando París
Ministro
Ministerio de Justicia y Paz

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza contratación directa para la adquisición de dos inmuebles en Limón y Puntarenas, por el monto máximo en total de \$222.000.000.00 (doscientos veintidós millones de colones exactos)

Damos respuesta a su oficio No. DMJP-2547-11-10 mediante el cual solicita autorización a esta Contraloría General para adquirir mediante contratación directa dos inmuebles, ubicados en las Provincias de Limón y Puntarenas para albergar a los Centros de Atención Semi-Institucional.

Mediante oficio DCA-0826 se requirió información adicional la que fue atendida por oficio número D.A. 2292-2010.

I. Antecedentes y justificaciones de la solicitud.

Como antecedentes y justificaciones brindadas por la Administración resultan de interés las siguientes:

1. Que el patronato de Construcciones, Instalaciones y Adquisición de Bienes, en cumplimiento de solicitud efectuada por la Dirección General de Adaptación Social, tramitó la Licitación Pública número 2010LN-000070-99999 para la “Compra de casas de habitación para oficinas en Puntarenas y Limón”, la cual fue declarada infructuosa en razón de no haberse presentado ofertas.

2. Que la Dirección General de Adaptación Social debe contar con establecimientos adecuados a las necesidades de la población y para albergar tanto al centro semi institucional como a las oficinas del Programa de Comunidad, por lo que pretenden adquirir los siguientes inmuebles:

- a. Inmueble inscrito en el Registro Nacional de la propiedad bajo el folio real matrícula No. 040991, partido de Puntarenas, cuyo propietario es Quiva S.A, cédula jurídica 3-101-015740-28, con una casa, situada en el cantón central de Puntarenas, distrito de Barranca, con una medida de 651,29 m2 según plano catastrado número P-92351-93.
- b. Inmueble inscrito en el Registro Nacional de la Propiedad bajo el sistema de folio real matrícula No. 00063329-000, partido de Limón, ubicado en el cantón 01 Limón, distrito 01

Limón, propiedad de Miguel Carmen del Socorro Navarro Hidalgo, cédula 9-0039-0183, con dos casas, con una medida de 509,22 m2 según plano catastrado No. L-0629633-1986.

5. Que el monto a cancelar por los inmuebles ubicados en Puntarenas y Limón es de ¢97.000.000 y ¢125.000.000 respectivamente. Para un monto total entre ambas propiedades de ¢222.000.000.00, precio totalmente razonable según decir de la Administración.

6. Que los montos que arrojaron los avalúos para los inmuebles descritos fueron los siguientes:

a. Avalúo Realizado por el Personal Técnico Unidad de Arquitectura del Ministerio de Justicia y Paz, correspondiente al inmueble ubicado en la provincia de Puntarenas, el cual consta en oficio ARQ.0678-2010, determinando el valor del inmueble en ¢97. 000. 000 (noventa y siete millones de colones exactos)

b. Avalúo realizado por el Personal Técnico del Ministerio de Hacienda, correspondiente al inmueble ubicado en la provincia de Limón, avalúo número SJ-381-2010, determinando el valor del inmueble en ¢125.704.120. 00 (ciento veinticinco millones setecientos cuatro mil ciento veinte colones)

II. Criterio del Despacho.

La Ley de Contratación Administrativa (LCA) estipula en su numeral 71 en cuanto a la adquisición de bienes inmuebles que deberá acudir al procedimiento de licitación pública, no obstante prevé la posibilidad de que dicha adquisición se efectúe mediante compra directa, previa autorización de esta Contraloría General cuando el inmueble que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta.

A su vez, el Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) en el artículo 157 se refiere ampliamente a la adquisición de inmuebles, y en el artículo 131 inciso j) del citado cuerpo reglamentario retoma la posibilidad de obviar el procedimiento ordinario dispuesto por ley y en lo que interesa señala:

“la compra (...) 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. (...) En el caso de la compra de inmuebles se requiere adicionalmente de la autorización de la Contraloría General de la República.”

Así las cosas, de las normas indicadas se deriva que resulta necesario cumplir una serie de supuestos y requisitos a efectos de conceder la autorización pretendida para adquirir de manera directa un bien inmueble.

Previo a esbozar las razones por las cuales se otorga o no la autorización planteada, resulta necesario tener claro y como punto de partida, el interés público que reviste en la contratación pretendida, que de manera concreta ha desarrollado y expuesto la Administración en el siguiente extracto que conviene citar:

“El interés público que motiva esta contratación consiste en dotar de espacio a una parte de la población privada de libertad en Limón y Puntarenas, específicamente, aquellos cuya modalidad de custodia ha sido variada y dotar de espacio adecuado a los funcionarios de las respectivas instalaciones de forma tal que puedan cumplirse los objetivos que la ley le asigna a la Dirección de Adaptación Social, como parte de las acciones integrales que se están tomando para dar solución paulatina a los problemas de sobrepoblación e infraestructura carcelaria. La forma más satisfactoria de cumplir con esto, en el mejor tiempo posible, es a través de la compra de los siguientes inmuebles”, y procede a describir los inmuebles señalados líneas atrás.

Así las cosas, partiendo de lo anterior y como primer aspecto a destacar dentro del estudio de la gestión que nos ocupa, se tiene la idoneidad del bien a adquirir en razón de su naturaleza, ubicación, condiciones, situación que lo configuren como un bien único o como el más apto o apropiado para los fines que persigue la Administración.

En el caso particular, la Administración ha sido enfática en destacar algunas características esenciales de los inmuebles que se pretenden comprar en las provincias de Limón y Puntarenas para satisfacer una serie de necesidades de espacio, tanto para la población y usuarios que son atendidos como para el propio personal de los centros.

Al respecto la Administración brinda una serie de razones por las cuales considera que los bienes propuestos son los más aptos para los fines propuestos, siendo esencial destacar lo siguiente:

“a. Los inmuebles se ubican en zonas de bajo índice de criminalidad. / b. Cuentan con fácil acceso a servicio de transporte público, cercanos a las paradas de autobús, a relativa cercanía de las instituciones del Estado que ofrecen servicio (sic) públicos básicos, como: el INS, IMAS, INA, PANI, ICE, AYA, BANCOS, es decir cercanas a la zona de atracción de ésta y otras instituciones estatales y privadas que permitan a funcionarios y población acceder fácilmente a estos servicios./ c. Su cercanía al Centro de Atención Institucional (cárcel) de la región, dado que son estos los que remiten la población a los Centros Semi institucionales a las Oficinas en cuestión, lo que favorece y facilita la comunicación entre instancias. / d. En ambos casos existe facilidad de acceso al lugar, en vehículo particular o a través de transporte público, hecho que favorece al personal, pues en general son vecinos cercanos al Centro. Esto también favorece a la población sentenciada pues permite su movilización fluida dada la cercanía al centro de población principal y a carreteras en buen estado. / e. Son propiedades con una extensión no menor a 500 metros cuadrados, entre metros construidos y terreno, cuyas construcciones muestran buenas condiciones de conservación, lo cual permite realizar un proceso simple de remodelación en sus oficinas, en cumplimiento a la Ley 7600. / f. Ambos inmuebles reúnen condiciones de seguridad necesarias para sustentar las acciones técnicas que se quieren aplicar, con los servicios básicos de electricidad, agua, teléfono, televisión, servicios sanitarios y cloacas en buen estado.”

En relación con esta idoneidad del bien, específicamente en cuanto a que el bien se considere el más apto o único para alcanzar los fines propuestos, conviene citar lo expuesto la Administración en el sentido de que no existen otros inmuebles que se ajusten a sus necesidades, luego de los estudios técnicos y legales correspondientes, lo cual los posicionan a dichos inmuebles en una situación de idoneidad aún más evidente. Al respecto se señaló que:

“No existen otros inmuebles con esas características, que se encuentren en venta, según estudios realizados por el coordinador del programa Semi-Institucional(...) criterio emanado en su oficio D.P.S.I. 100 del 12 de octubre del año en curso (...) Originalmente el programa Semi-Institucional presentó cuatro opciones de compra de inmuebles, dos en la provincia de Limón y dos en la Provincia de Puntarenas, después de realizarse un análisis legal por la Dirección Jurídica del Ministerio de Justicia y Paz de los inmuebles, las opciones que resultaron y que se pretenden adquirir son el resultado de la sugerencia realizada desde el punto de vista legal por la Dirección Jurídica, técnicamente por parte de la Unidad de Arquitectura y por la dirección del Programa Semi-Institucional del Ministerio de Justicia y Paz”

En cuanto a este hecho, vale citar la conclusión a la que llegó la Administración, cuando dice *“después de todo el proceso de búsqueda y selección de propiedades para cubrir la urgente necesidad indicada anteriormente; así como dadas las condiciones actuales del avance de construcción de los Centros Atención Institucional para la mujer y habiendo hecho un proceso técnico-profesional, estudio de selección y exclusión de las propiedades que no reunían las condiciones requeridas, tomando en cuenta el entorno inmediato a las viviendas seleccionadas, se concluye que no existen otras opciones en venta, que reúnan todas las condiciones requeridas y explicadas; por lo que la Administración solicita autorizar la adquisición, por compra directa”* de los bienes descritos.

Aunado a lo anterior se toma en consideración que con anterioridad se efectuó un procedimiento ordinario, el cual resultó infructuoso al no haber sido presentada oferta alguna.

Asimismo, la Administración también manifiesta que lo planteado constituye el mecanismo más ágil para el fin propuesto y expone las circunstancias particulares y naturaleza de los bienes a adquirir como una “justificación de la excepcionalidad”, que en lo que interesa señala:

“La urgencia de contratación directa, radica en la (sic) por las circunstancias particulares y naturaleza de los bienes a adquirir (...) tramitar una licitación (...), no permitiría satisfacer de forma pronta y adecuada el fin que persigue esta contratación. Igualmente se ha tomado en cuenta la duración excesiva de nuestros últimos procedimientos concursales (...).”

En otro orden de ideas, en el artículo 157 del RLCA anteriormente citado, se señala que el inmueble *“será sometido a una valuó realizado por el órgano especializado de la administración respectiva o en su defecto de la Dirección General de Tributación, tratándose de 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”*. Siendo claro que de ninguna manera el precio a pagar por las propiedades, puede sobrepasar la suma estipulada en el avalúo.

Al respecto, la Administración afirma que los propietarios han expresado su anuencia a establecer formalmente la venta y señala la Administración en oficio D.A. 2292-2010 que *“la negociación que se realizó con los propietarios de los inmuebles fue la siguiente: / a- Propiedad ubicada en la provincia de Puntarenas por un monto de \$97.000. 000.00/ b- Propiedad ubicada en la provincia de Limón por un monto de \$125.000.000.00/ Montos que fueron aceptados por los dueños de las propiedades y que erróneamente se indicó en el documento remitido a la Contraloría que la aceptación de los dueños se basa en los precios estimados en los avalúos.”*

En razón de lo expuesto, y por aceptarse por un lado el monto exacto del avalúo en el caso de la propiedad a adquirir en Puntarenas, y por otro lado un monto inferior en el caso de la propiedad en Limón, lo cual no contraviene a la literalidad de la norma expuesta, considera este Despacho que en cuanto a este requisito, la Administración se ajusta al contenido del a LCA y su Reglamento.

Finalmente, conviene señalar en cuanto a las características o requisitos técnicos que se tomaron como parámetro a efecto de seleccionar y evaluar los inmuebles, que en oficio D.P.S.I. 126 emitido por el Director del Programa Semi-Institucional de la Dirección General de Adaptación Social producto de un requerimiento de información adicional efectuado por este Despacho se señala que 500 m2 de extensión entre terreno y construcción son suficientes para las necesidades de espacio requeridas.

En razón de las consideraciones expuestas, de conformidad con lo señalado en el artículo 71 de la LCA y 131 inciso j) del RLCA, otorga la autorización para que se adquieran los inmuebles indicados, condicionado a lo que de seguido se indica.

Condiciones bajo las cuales se otorga la presente autorización.

1. Se autoriza comprar de manera directa los siguientes inmuebles y por los montos que se señalan a continuación:

<i>Inmueble</i>	<i>Monto</i>
Inmueble ubicado en la provincia de Puntarenas, cantón Central, distrito de Barranca, inscrito en el Registro Nacional de la propiedad matrícula No. 040991-000, cuyo propietario es Quiva S.A, cédula jurídica 3-101-015740, con una medida de 651,29 m2 según plano catastrado número P-0092351-93.	¢97. 000. 000. 00 (noventa y siete millones de colones exactos)
Inmueble ubicado en la provincia de Limón, Cantón 01 Limón, distrito 01 Limón, inscrito en el Registro Nacional de la Propiedad bajo la matrícula No. 00063329-000, propiedad de Miguel Carmen del Socorro Navarro Hidalgo, cédula 9-0039-0183, con una medida de 509, 22 m2 según plano catastrado No. L-0629633-1986.	¢125.000.000.00 (ciento veinticinco millones de colones exactos)

2. El precio total de la autorización es de doscientos veintidós millones de colones exactos (¢222.000.000.00), monto que contempla el precio de ambas propiedades, basado en las cifras estipuladas en los avalúos. Bajo ningún concepto podrá cancelarse un monto mayor a los indicados.
3. La compra deberá efectuarse libre de todo tipo de gravámenes y anotaciones, u otra limitación que afecte su inmediato uso por parte de la Administración, siendo responsabilidad exclusiva de la Administración, verificar tales aspectos.
4. Las escrituras correspondientes deberán realizarse ante la Notaría del Estado, de conformidad con el Decreto Ejecutivo no. 14935-J, Decreto Ejecutivo 15371-J y Ley Orgánica de la

Procuraduría General de la República, y deberán ser suscritas por las personas que gocen de la capacidad legal para ello.

5. De previo a realizar el traspaso correspondiente deberá la Administración acreditar mediante declaración jurada que los propietarios de lo inmuebles no se encuentran afectos a alguna de las causales de prohibición contempladas en el artículo 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa, ni se encuentran con algún tipo de sanción que les impida contratar con el Estado.
6. Deberá la Administración contar con el contenido presupuestario, suficiente y disponible para hacer frente a las erogaciones producto de la presente autorización.
7. De conformidad con lo indicado en los oficios D.A 2351-2010 y D.A 2353-2010, de previo a suscribir la escritura, deberá constar en el expediente la documentación de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias donde se acredite que los inmuebles por adquirir no poseen ningún riesgo.
8. Debe quedar acreditado en el expediente una justificación técnica donde 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, tal y como lo dispone el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
9. Corresponde a la Administración, previo a efectuar la compra, verificar que los propietarios se encuentren al día en el pago de las cuotas obrero patronales con la Caja Costarricense de Seguro Social, en caso de que proceda.
10. Es responsabilidad del Ministerio verificar que se cuenta con los permisos respectivos para que el inmueble sea utilizado para los fines que se exponen en la solicitud (acorde con los planes reguladores de los respectivos cantones, en caso de que existan)

Es responsabilidad del señor Hernando París, o quien ostente su cargo, el verificar el fiel cumplimiento de los condicionamientos expuestos, y en caso de no recaer dentro de su ámbito de competencias, tendrá la obligación de instruir a la dependencia o funcionario competente para tal efecto.

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

María Jesús Induni Vizcaíno
Fiscalizadora Asociada

Copia: Lic. Manuel Fernández Rodríguez
Director Administrativo a.i.
Dirección General de Adaptación Social

MJIV/ymu
NI: 22904, 24132
Ci: Archivo Central
G: 2010003075-1

