

DIVISIÓN CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **02326**

09 de marzo, 2011
DCA-0612

Licenciado
Gustavo Ulate González
Gerente General
PROGRAMA INTEGRAL DE MERCADEO AGROPECUARIO

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza al Programa Integral de Mercadeo Agropecuario para otorgar en arrendamiento en forma directa al Comité Pro Cruz Roja de la localidad un bien inmueble de su propiedad.

Nos referimos a su oficio No. GG-497-10 de fecha 22 de diciembre de 2010, recibido en esta oficina el día 10 de enero de 2011, por medio del cual solicita nuestra autorización para contratar directamente con el Comité Pro Cruz Roja el arrendamiento de un bien inmueble propiedad del PIMA ubicado en Horquetas de Sarapiquí.

Asimismo, en atención a lo dispuesto en nuestro oficio No. DCA-0099 del 19 de enero de 2011, se presentó el oficio No. GG-021-11 recibido en este órgano contralor el día 25 de noviembre; en respuesta a nuestro oficio No. DCA-0186 del 27 de enero de 2011 se presentó el oficio No. GG-035-11 el día 02 de febrero de 2011, así como el oficio No. GG-067-11 presentado el día 23 de febrero en atención a nuestro oficio No. DCA-0357.

I.-Justificación de la solicitud:

Se indica en su misiva que el PIMA es propietaria del inmueble inscrito bajo el número 4-183838, el cual fue adquirido como parte de un proceso judicial de cobro producto de un proyecto cuya terminación fue anormal.

Menciona que dicha propiedad ha estado desocupada por aproximadamente dos años, sin que nadie exprese interés en arrendarla, y que recientemente el Comité Pro Cruz Roja de Horquetas de Sarapiquí ha manifestado su deseo de arrendar dichas instalaciones, las cuales según avalúo el precio de alquiler sería de ¢152.662,25.

A partir de lo anterior, solicita la autorización de este órgano contralor para dar en arrendamiento el referido inmueble a la Cruz Roja, con base en el artículo 50 de la Constitución Política, relativo a que el Estado como un todo debe velar por el bienestar de los habitantes, y en razón de la naturaleza de institución sin fines de lucro que ostenta la Cruz Roja, considerando que las mejoras que deben realizarse en el inmueble son significativas se solicita asimismo autorización para otorgar un descuento sobre el

monto del avalúo de un aproximado del 35%, a efectos de que el monto total a pagar por mes sea de ¢100.000,00.

Agrega como fundamento a su solicitud el que el inmueble esté ocioso generando pérdidas en virtud de resultar necesario pagar “chapias” y visitarlo con cierta periodicidad para evitar invasiones precarias, siendo que la suma de cerca de ¢50.000,00 no genera un ingreso relevante para la institución.

Como parte de la información adicional solicitada por este Despacho, se adjuntó oficio No. CEMA-11-11 del 24 de enero de 2011, en el que se establece una estimación de los costos para reparación de infraestructura a realizarse en el inmueble, calculados en ¢3.900.000,00, y se aclara que esa Administración no cuenta con los recursos presupuestarios para realizar dichas mejoras, por lo que el descuento propuesto es para reconocer las inversiones a realizar por el arrendatario, por lo que se contemplaría en el respectivo contrato un plazo adecuado para que el Comité recupere la inversión.

Por otra parte, mediante oficio No. DEDM-012-2011 del 25 de enero de 2011, la Ing. Patricia Cordero Aspiros de la Dirección de Estudios y Desarrollo de Mercados, realiza una serie de aclaraciones sobre el documento denominado “*Actualización de valor, consecutivo 120-DT-2009, Avalúo Administrativo de inmueble 4-183838-000, Horquetas de Sarapiquí, provincia de Heredia y cuota de derecho de uso, consecutivo DEDM-058-2010. DEDM-120-2010*”.

Así, indica que el inmueble 4-183838 propiedad del PIMA, por estado observado al momento de la valoración (noviembre de 2010), se determinó un factor de depreciación alto, coeficiente de 72.20, estado 4, requiere de reparaciones importantes por deterioro debido a condiciones climáticas, vandalismo de la zona y condiciones de desuso (condición mantenida desde la pasada observación en octubre de 2009, siendo este factor de depreciación el empleado en los cálculos para la estimación de su valor físico o directo actual (¢20.936.536.63 contemplando el terreno y la infraestructura). Y señala que el factor de depreciación de coeficiente 2.52, estado 2, reparaciones sencillas, que se considera en documentos revisados, es utilizado sólo como modelo de comparación, para la estimación del valor de mercado, que un tipo de estructura esa tiene en la zona, bajo condiciones de uso y mantenimiento periódico requerido.

En este orden de ideas, aclara que el uso de modelos de comparación, se ha ejecutado en los avalúos administrativos de los diferentes bienes inmuebles propiedad del PIMA fuera de sus instalaciones centrales, con la finalidad de resaltar la pérdida de valor que sufren los mismos, por encontrarse en condiciones de desuso, zonas de difícil climatología y ubicados en zonas distantes de la institución, lo que los hace presa fácil de vandalismo, por lo que indica que el deterioro de las estructuras es muy alto y su funcionalidad depende de fuertes inversiones en reparaciones importantes, para alcanzar el estado de inmuebles similares en características y capacidad de uso, que se encuentran en funcionamiento en las zonas respectivas.

Finalmente, mediante oficio No. GG-067-11 se comunica que el Comité Pro-Cruz Roja de Horquetas de Sarapiquí ha manifestado su anuencia a alquilar el referido inmueble con el precio fijado en el avalúo de ¢152.662,25, manifestando a su vez el compromiso de asumir los gastos necesarios para la puesta en operación del establecimiento.

II.-Criterio del Despacho:

La solicitud de contratación directa del arrendamiento de un bien inmueble propiedad del PIMA bajo estudio se sustenta en los artículos 2 inciso c) de la Ley de Contratación Administrativa (LCA), así como en el numeral 138 del Reglamento a dicha Ley (RLCA)

De acuerdo con el artículo 41 de la LCA y 92 del RLCA, la licitación pública es el procedimiento aplicable para el arrendamiento de bienes públicos, sin embargo, resulta posible que esta Contraloría General autorice, mediante resolución motivada, la contratación directa cuando existan razones suficientes para considerar que es la mejor forma de alcanzar la debida satisfacción del interés general, o de evitar daños o lesiones a los intereses públicos.

Ahora bien, esta Contraloría General ha señalado en reiteradas oportunidades que la dilación en el tiempo que consume la realización de un procedimiento licitatorio no es una razón suficiente para apartarse de los mecanismos ordinarios de contratación. No obstante, en el presente caso el factor tiempo sí representa un aspecto importante a considerar pues estamos en presencia de un bien inmueble que no fue adquirido por la Administración para cumplir una determinada finalidad, sino que el mismo se adquirió mediante un proceso de cobro judicial, y desde entonces se encuentra desocupado.

En este sentido, no puede perderse de vista que el Estado cuenta con una gran cantidad de bienes que no están siendo utilizados, con el inconveniente de que no sólo no se les está sacando provecho alguno, sino que más bien generan gastos de mantenimiento. Adicionalmente, en el presente caso no debe soslayarse el hecho de que en el referido bien inmueble se ubica una edificación que cuenta con un alto grado de depreciación, lo cual evidentemente va en aumento conforme transcurre el tiempo y el bien continúa en desuso.

Aunado a lo anterior, debe considerarse que en el avalúo efectuado sobre el bien en comentario, se menciona que dicha finca cuenta con un factor de “deseabilidad mediana” que comprende de un 40% a un 70% del valor de la finca como garantía, además de que la liquidez de la finca es lenta, y según lo indicado por esa Administración en el lapso de dos años desde que se adquirió el inmueble no se ha manifestado interés en la misma, salvo actualmente el Comité de la Cruz Roja.

Otro aspecto que debe valorarse es el beneficio que representaría a la comunidad del distrito de Horquetas el contar con la presencia de un Comité Auxiliar de la Cruz Roja, pues en dicha población no existe una sede pese a ser, según se indica, el distrito con mayor densidad y encontrarse en la zona denominada por el Comité Técnico de la Benemérita Cruz Roja como el área de mayor incidencia en accidentes graves de esa ruta.

Dado que el Comité Técnico de la Cruz Roja aceptó el precio de arrendamiento fijado en el avalúo realizado por la Administración, se omite pronunciamiento sobre la solicitud del descuento originalmente planteada.

Bajo esta tesitura, estima este órgano contralor que existe mérito para conceder la autorización de contratación directa solicitada, la cual se otorga sujeta a los siguientes condicionamientos.

III.-Condiciones bajo las que se otorga la autorización:

La autorización para otorgar en arrendamiento en forma directa al Comité Pro Cruz Roja de la localidad un bien inmueble de su propiedad, en forma directa, se brinda condicionada a que se cumpla con los siguientes aspectos, lo cual se deja bajo la responsabilidad del señor Gustavo Ulate González, en su condición de Gerente General del PIMA, y solicitante de la presente autorización, o en su defecto de la persona que ocupe ese cargo. En caso que no le corresponda tal verificación, deberá instruir a las instancias competentes para el seguimiento correspondiente.

1. Se autoriza a la Administración para que otorgue en arrendamiento en forma directa al Comité Pro Cruz Roja de la localidad el bien inmueble No. 4-183838.
2. El precio que en definitiva se llegue a pagar por concepto de alquiler mensual debe ser el fijado en el avalúo administrativo, es decir ¢152.662,25 colones.
3. De todo lo actuado durante el procedimiento de contratación directa deberá levantarse un expediente administrativo, en el que consten con claridad las decisiones tomadas por la administración.
4. Es de la absoluta responsabilidad de esa Administración cumplir con las obligaciones que le corresponden como arrendador, según lo establecido en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), No. 7527, del 10 de julio de 1995, y demás normativa aplicable.
5. Será responsabilidad de la administración, verificar que en dicha contratación se observe el cumplimiento del régimen de prohibiciones establecido en la LCA y el RLCA.

Atentamente,

Lic. Elard Gonzalo Ortega Pérez
Gerente Asociado

Licda. Adriana Pacheco Vargas
Fiscalizadora

APV/chc
Ci: Archivo Central
NI:127, 1319, 1899 y 3320 (DCA-0612)
G:2011000044-1