

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **04633**

25 de mayo, 2011
DCA-1359

Ingeniera
Magda González Arroyo
Directora Ejecutiva
Servicio Fitosanitario del Estado

Estimada señora:

Asunto: Se autoriza compra directa del terreno inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José, matrícula 168949-001 y 002, por un monto máximo de ¢83.314.880,00 (ochenta y tres millones trescientos catorce mil ochocientos ochenta mil colones exactos).

Nos referimos al oficio N° DSFE-390-11 mediante el cual solicita autorización para adquirir un inmueble a efectos de solucionar los actuales problemas referentes al parqueo y salida y entrada de vehículos de la Institución.

El oficio N° DSFE-390-11, fue complementado por la Administración gestionante, mediante la nota N° DSFE-428-11 del 11 de mayo de los corrientes.

I. Justificación de la solicitud:

Dentro de la información que consta en los documentos que nos fueron remitidos para realizar la solicitud se destaca lo siguiente:

- 1) Que desde el mes de diciembre del año 2010, el Servicio Fitosanitario del Estado, se trasladó de Barreal de Heredia a su nueva sede, situada en Sabana Sur, antiguo Colegio La Salle.
- 2) Que es una entidad de servicio, la cual debe atender diariamente a sus usuarios, dentro de los que se encuentran productores, exportadores e importadores de productos vegetales e insumos agrícolas. En su nueva localidad se enfrentan a un grave problema de parqueo en sus instalaciones, que afecta el servicio y atención a los usuarios, ya que el área de estaciones que se dispone resulta insuficiente por la gran cantidad de vehículos que ingresan al lugar, y no hay afuera ningún sitio idóneo donde estos puedan dejar sus vehículos en forma segura mientras realizan sus gestiones.
- 3) Que adicionalmente existen problemas con la salida y el acceso al Ministerio de Agricultura y Ganadería, y al Servicio Fitosanitario, ya que el semáforo existente frente a la entrada del MAG no permite la salida vial de sur a norte y el giro sur a oeste, teniéndose únicamente la salida hacia el este. En cuanto al acceso, el semáforo sólo lo permite dese el sentido norte y oeste, con lo que se dificulta el acceso desde el sentido este, puesto que no hay vía hacia la izquierda para ingresar al MAG.

- 4) Que en vista de esa problemática, los funcionarios del Área de Construcciones de la Institución, se dieron a la tarea de buscar un terreno que de alguna forma la solventara. Finalmente se localizó un lote que resulta ser el más apto, apropiado y conveniente para la consecución del fin público perseguido, como lo es el poder contar con el parqueo requerido para la atención de los usuarios y con una vía de acceso vehicular alterna o lateral que permita la salida y entrada de los usuarios.
- 5) Que se cuenta con el contenido presupuestario suficiente para realizar la erogación y con el respectivo avalúo de la Dirección General de la Tributación que ha valorado el inmueble en la suma de ¢83.314.880,00.
- 6) Que el terreno se ubica en el Distrito de Mata Redonda, de la Provincia de San José, mide: 473,38 m², según plano catastrado N° SJ-739048-88, matrícula 1-68949-001 y 002, propiedad de la señora María Cecilia Asenjo Gómez.

II. Criterio del Despacho:

A efectos de atender la gestión presentada, resulta de gran importancia referenciar el marco jurídico que regula la materia.

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa en lo relevante dispone que: “... *para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuestas en leyes especiales. Podrá adquirir por compra directa, previa autorización de la Contraloría General de la República, el inmueble que, por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta.*”

Por otra parte, el artículo 131, inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) contempla la posibilidad de contratar en forma directa la compra o arrendamiento de bienes en los siguientes términos: “*Artículo 131.-j) Arrendamiento o compra de bienes únicos: La compra o arrendamiento 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 Tributación...*”

Como se ve, ambas normas disponen que el bien que se desea adquirir debe, en razón de una serie de factores, configurarse como el más apto para la finalidad propuesta, lo cual hace evidente la necesidad de parte de la Administración de fundamentar apropiadamente su solicitud.

Así, en principio resulta necesario que la Administración valore una serie de terrenos que le permitan realizar la mencionada escogencia, y paralelo a ello es de suma importancia que la información quede debidamente acreditada en el expediente administrativo, en el cual se indique de manera clara y precisa cuál es la necesidad de la Administración, y un estudio que permita concluir que el bien seleccionado se configura como el más apropiado para suplir la exigencia de la Institución.

Adicionalmente, la norma en mención es clara en establecer que el precio máximo por el cual se permite realizar la adquisición de bienes inmuebles es el establecido por parte del avalúo realizado a efectos de estimar el valor del inmueble. Así, no es posible para este Despacho autorizar la compra de una propiedad por un monto mayor, pero sí es factible que sea adquirido por un valor menor al determinado por el perito valuador.

Para el caso en estudio, es factible observar, a partir de la explicación y documentos aportados por el Servicio Fitosanitario del Estado, se apuntan una serie de razones que le permiten a este Despacho considerar que la contratación directa viene a ser el mecanismo más apto para satisfacer la necesidad propuesta. Para ello se toma en consideración, entre otras cosas, que la finca por adquirir es colindante, tal y como se indica en el oficio N° DSFE-390-11 de 25 de abril del 2011, suscrito por la Ingeniera Magda González Arroyo, en el cual se indica: *“Dicho lote, por su naturaleza, ubicación y colindancia, resulta ser el más idóneo para la finalidad requerida, ya que no existe ninguna otra propiedad que colinde o se ubique junto a nuestras instalaciones. Aunado a lo anterior, este terreno se encuentra verde, es decir que no hay ninguna edificación ahí construida.”*

Así, la Administración ha explicado la necesidad y las razones de conveniencia de adquirir ese terreno colindante a las instalaciones institucionales con el cual se solventaría la problemática actual, razón por la cual este Despacho no encuentra reparo alguno en autorizar la compra respectiva.

En cuanto al avalúo administrativo No. 310-2010, emitido por la Administración Tributaria de San José, del Ministerio de Hacienda, esta Contraloría General de la República entiende que para la aplicación del denominado “factor de necesidad”, el perito experto basó su aplicación en elementos técnicos que permiten justificarlo dentro del avalúo del terreno respectivo.

La autorización que aquí se otorga se condiciona a lo que de seguido se dirá, pero además se advierte que en forma alguna se podrá superar el monto de la suma del avalúo, -que en el presente caso no puede superarse la suma de ochenta y tres millones trescientos catorce mil ochocientos ochenta colones exactos-, que la escritura se realice por quien tenga facultades legales para ello, y el traspaso debe realizarse libre de anotaciones y gravámenes, o cualquier tipo de limitación que impidan el disfrute pleno del derecho de propiedad de la Administración.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización:

- 1) Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización. Tal aspecto debe quedar debidamente acreditado antes de realizar la escritura correspondiente.
- 2) Es responsabilidad de la Administración comprobar que el avalúo administrativo SJ N° 310-2010, Expediente No. 4606, es coincidente con la finca por adquirir inscrita en el Registro Nacional, Partido de San José, Folio Real matrícula 168949-001 y 002 y corresponde al plano de catastro No. SJ-1739048-88. Se advierte que bajo ningún supuesto podrá superarse el monto ahí dispuesto.
- 3) De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su inmediato uso y posesión plena por parte de la Administración. Asimismo, la autorización se condiciona a que de previo a realizar la adquisición, se verifique que el uso que se le va a dar sea conforme con el Plan Regulador que ha emitido la Municipalidad –en caso de existir-, en materia de urbanismo para el cantón, y que existan estudios, y en general cualesquiera otros requisitos previstos en el ordenamiento jurídico que lleven al convencimiento que el terreno pueda ser utilizado para la necesidad propuesta.
- 4) De conformidad con el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, de previo a la compra, deberá quedar constancia en el expediente de la justificación técnica

final en la cual 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. Se hace ver que adquirir el inmueble sin que se haya realizado este estudio genera responsabilidad disciplinaria.

- 5) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a las negociaciones, y el bien inmueble por adquirir se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la Institución. La escritura correspondiente deberá suscribirse por quien tenga las facultades para ello y realizarse ante la Notaría del Estado.
- 6) Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar, por medio de declaración jurada, que la propietaria del inmueble no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado y que no se encuentre inhabilitada para contratar con la Administración Pública, de conformidad con lo dispuesto por el régimen de prohibiciones y sanciones de la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad de la sMagda González Arroyo, Directora del Servicio Fitosanitario del Estado o quien ejerza este cargo. En el caso de que tal verificación no recaiga dentro del ámbito de su competencia, será su responsabilidad instruir a la dependencia que corresponda ejercer el control sobre los condicionamientos señalados anteriormente.

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

Andrés Sancho Simoneau
Fiscalizador Asociado

ASS/ymu

Ci: Archivo Central
NI: 7412-8012-8830
G: 2011001175-1