

DIVISIÓN DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio N° **07822**

23 de agosto, 2011
DCA-2155

Señor
Manuel Obregón López
Ministro
Ministro de Cultura y Juventud

Estimado señor:

Asunto: Se deniega autorización al Ministerio de Cultura y Juventud para adquirir de manera directa el inmueble del Partido de Heredia inscrito en el Registro Nacional, matrícula 186623, propiedad de la empresa Fucsia Sociedad Anónima.

Damos respuesta a su oficio DM-1058-2011 mediante el cual, con fundamento en lo dispuesto en los numerales 71 de la Ley de Contratación y 157 de su Reglamento solicita, autorización de este Despacho para adquirir un inmueble.

I. Justificación y antecedentes de su solicitud.

Como justificación y antecedentes que brinda la Administración destacan los siguientes:

1. La Dirección General de Bandas, programa presupuestario de ese Ministerio, tiene como parte de sus objetivos la adquisición de lotes para dotar de instalaciones propias a las Bandas de Conciertos de Heredia, Alajuela, Puntarenas y Limón.
2. Que se pretende adquirir un lote para la Banda de Heredia, compra que está contemplada en el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 y presupuestada en la Ley No. 8908 del Presupuesto Ordinario de la República para el ejercicio económico del 2011.
3. Que la finca que se pretende adquirir es propiedad de la empresa Fucsia Sociedad Anónima, inscrita en el Registro Nacional matrícula 186623 ubicada en la provincia de Heredia, Cantón Barba, Distrito Santa Lucía, con una medida de 3908,97 metros cuadrados.
4. Que de acuerdo al Avalúo Administrativo No. H-036-2011 emitido por la Administración Tributaria de Heredia, el valor de inmueble es de ¢136.813.950,00.
5. Que la opción de venta por parte de la empresa indica que el precio de la venta será de \$254.083,00 que al tipo de cambio del momento de presentar la gestión equivalía, según la Administración, a ¢129.805.923,04.

II. Criterio del Despacho.

Sobre la adquisición de bienes inmuebles, la Ley de Contratación Administrativa (LCA) dispone que la misma, debe efectuarse mediante el procedimiento de licitación pública, salvo que utilice las facultades de expropiación o la compra directa. Bajo esta línea, se

faculta la adquisición a través de compra directa –previa autorización de esta Contraloría General-, aquel inmueble que por su “*ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta.*”

En el mismo sentido, el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) establece que para la adquisición de bienes inmuebles la Administración debe seguir el procedimiento de licitación pública, salvo que medie, entre otros, autorización de la Contraloría General de la República para contratar de forma directa.

Vistas tales normas, es claro que como regla de principio, la compra de bienes inmuebles debe efectuarse a través de la licitación pública, y sólo en caso excepcionales y mediando autorización de este Despacho, es procedente la aplicación de la contratación directa.

A efecto de otorgar la venia de esta Contraloría General para no aplicar el procedimiento ordinario, se requiere que el inmueble sea considerado -y así se exponga y acredite en la solicitud que se presente- como el único propio para la finalidad que se propone, en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación.

Pese a tal necesidad de referirse a las características del bien, en la gestión que nos ocupa, no se realiza un adecuado sustento donde se haga ver que el inmueble que se desea adquirir se posicione como el único propio para el fin propuesto en razón de las particularidades que presenta.

Al respecto, nótese que la Administración se limita a indicar lo siguiente:

“La propiedad matrícula de folio real No. 186623 es ideal para cumplir la finalidad propuesta por el Ministerio y la Dirección de Bandas de dotar a la Banda de Conciertos de Heredia de sus propias instalaciones. La dimensión del lote y su ubicación es exactamente la que se requiere para construir allí una sala de ensayos, un auditorio, oficinas y un anfiteatro que servirá para realizar distintas actividades culturales de la provincia. El inmueble reúne todas las condiciones necesarias”.

Nótese que se visualiza el bien como “ideal” no así como único y no hay justificación técnica en el sentido de acreditar que el bien a contratar, posee características tales – ubicación, condiciones, entre otras- que lo hacen el único idóneo para la finalidad propuesta que es dotar a la Banda de Conciertos de Heredia de instalaciones propias.

Aunado a ello, no se vislumbra que el inmueble haya sido objeto de comparación en relación a otros inmuebles de la zona, a modo de estudio de mercado de terrenos disponibles, o que la Administración haya analizado otras ofertas que se le hubiesen presentado, procurando una mayor cantidad de ofertas y seleccionar la cumpliera las expectativas planteadas.

Asimismo, pese a ser lo que en principio corresponde, no se detallan razones por las cuales no resulta procedente un concurso público en aplicación de todas las formalidades y garantías dispuestas al efecto, para satisfacer la necesidad concreta.

Además de lo que viene dicho, que origina por sí solo el rechazo de la gestión, la solicitud presenta una serie de inconsistencias o insuficiencia en la información suministrada, tales como:

- Que vista la certificación literal de la propiedad, se observa que existe una servidumbre de paso, que eventualmente podría afectar el fin que se le desea dar al inmueble, ya que podría limitar o afectar la construcción de las sala de ensayos, auditorio, oficinas y anfiteatro.

-Es omisa la Administración en cuanto a la indicación y presentación del plano catastrado del inmueble a adquirir, a efecto de constatar que el terreno a adquirir corresponda al indicado en el oficio y en el avalúo administrativo.

-No resulta clara la cláusula cuarta de la opción de compra al estipular que *“Para efectos de traspaso de dominio de la finca en cuestión, el comprador correrá con los costos del traspaso, inscripción o trámites requeridos por cualquier entidad financiera, así como los costos asociados a hipotecas o financiamiento”*. Tampoco resulta clara la indicación en la cláusula quinta de que *“La venta se hará con el terreno libre de gravámenes y anotaciones”*, dado que se desconoce cómo quedaría el contenido de la cláusula frente a la servidumbre que consta en la certificación registral.

Así las cosas, no cuenta este Despacho con la información suficiente, planteamientos concretos y fundamentados, y la documentación idónea, como para determinar que el bien que se pretende contratar de manera directa constituye el único propio para la finalidad que persigue ese Ministerio y por lo tanto, proceda el otorgamiento de la autorización pretendida.

Ahora bien, a modo de observación, dado que el precio que se presenta en la oferta es en dólares, en razón de las fluctuaciones en el tipo de cambio, puede que el monto ofertado llegue a superar el dispuesto por el avalúo administrativo, lo cual deberá ser tomado en cuenta por la Administración. En todo caso, es imperativo legal el que nunca podrá adquirirse un bien inmueble por un monto superior al fijado en el avalúo –artículo 71 LCA-.

Asimismo, antes de proceder con una contratación la Administración debe contar con el contenido presupuestario suficiente y necesario para hacerle frente a las erogaciones que se deriven de la misma..

En razón de las consideraciones expuestas, se deniega la solicitud de autorización para contratar de manera directa el inmueble indicado.

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

María Jesús Induni Vizcaíno
Fiscalizadora Asociada