

DIVISION DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA

**Al contestar refiérase
al oficio No. 09734**

7 de octubre, 2011
DCA-2615

Señor
Rolando González Ulloa
Presidente Ejecutivo
Instituto de Desarrollo Agrario

Estimado señor:

Asunto: Se otorga autorización para la rebaja de un 25% del precio base fijado en el avalúo de los lotes 109-10, 109-18 y 109-19 y se otorga autorización para la venta directa de los lotes 109-18 y 109-19 a la Cruz Roja, así como se deniega autorización para la venta del lote 109-10 a dicha institución benemérita.

Damos respuesta a sus oficios PE-1791-2011 y PE-1902-2011 recibidos en esta Contraloría General en fechas 23 de setiembre y 4 de octubre respectivamente, mediante los cuales solicitan autorización para efectuar la venta directa de los lotes 109-10, 109-18 y 109-19 y aplicar una rebaja al precio determinado por el avalúo de los mismos, siendo un 50% para el primero y un 25% para los dos lotes restantes.

I. Antecedentes y Justificación de la solicitud.

1. Con motivo de la disposición 4.1 a) del informe emitido por el Ente Contralor número DFOE-AM-10-2010, y mediante el cual se ordena al IDA lo siguiente: “a) *Ordenar el inicio inmediato de los procesos de revocatoria de los títulos de propiedad extendidos a nombre de los adjudicatarios de los lotes Nos. E 109-05, E-109-10, E 109-13, E 109-16, E 109-18 y E 109-19, segregados del Área Administrativa del Asentamiento Colonia Cariari y afectos a las limitaciones establecidas en el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización, dado que dichos lotes en la actualidad se encuentran desocupados, sin instalaciones o edificaciones comerciales y nunca fueron destinados al fin para el cual se adjudicaron, cuál era su explotación comercial a efecto de coadyuvar con el ingreso familiar de dichos adjudicatarios. Sobre el particular, se indica que una vez restituidos estos inmuebles a la titularidad del Instituto y dado que los mismos no poseen vocación agrícola, debe procederse inmediatamente a su venta.*” El Instituto procedió a instaurar las ventas de los lotes E-109-10, (matrícula de folio real número 7-0077658-000) E-109-18 (matrícula de folio real número 7-0072974-000) y E-109-19(matrícula de folio real número 7-0074786-000), segregados de la parcela 109 del Asentamiento Colonia Cariari Pococí, de la Provincia de Limón; sin embargo, no fue posible vender pues en todos los casos las licitaciones públicas fueron declaradas infructuosas.

2. Mediante licitación pública 2009LN-000005-01 se procedió a sacar a la venta los lotes antes relacionados, pese a ello para el caso del lote E-109-10 no hubo ofertas, por tanto se declaró infructuosa y para los lotes E-109-18 y E109-19, estos fueron adjudicados al señor Jorge Garita Hernández según acuerdo tomado por la Junta Directiva del Instituto en el artículo 10 de la Sesión Ordinaria 006-2010, celebrada el 15 de febrero de 2010, pero por incumplimiento del señor Garita Hernández en el depósito de la garantía de cumplimiento la licitación fue declarada infructuosa según acuerdo tomado por la Junta Directiva en el artículo 6 de la Sesión Ordinaria 028-2010, celebrada el 06 de setiembre de 2010.

3. Posteriormente mediante licitación pública número 2010LN-000002-01 se promovió nuevamente la venta del lote E-109-10 sin embargo, no hubo ofertas por lo que se declaró infructuoso el procedimiento mediante acuerdo tomado en artículo 2 de la Sesión Extraordinaria 020-2010 celebrada el 13 de julio del 2010.

4. Según apunta el IDA, lo correspondiente a efectuar es licitar de nuevo la venta de los lotes, salvo que se haga una venta directa si es que existe un interesado, e indican que el Consejo Nacional de la Benemérita Cruz Roja Costarricense, en la sesión ordinaria 13/2011 del 16 de julio del 2011, acuerdo VII-3, manifestó su interés en la adquisición de los lotes antes detallados, utilizando para ello el procedimiento de la venta directa.

5. Por su parte, la Junta Directiva del IDA en artículo 8 de la Sesión Ordinaria 038-2010, celebrada el 15 de noviembre de 2010, autorizó la venta directa de los mismos lotes a la Cruz Roja Costarricense.

6. La justificación que emiten por la cual la utilización del procedimiento licitatorio no resulta apropiado para la venta de los lotes es: que existe una disposición emitida por la Contraloría General para la venta de los lotes E-109-10, (matrícula de folio real número 7-0077658-000) E-109-18 (matrícula de folio real número 7-0072974-000) y E-109-19 (matrícula de folio real número 7-0074786-000), la cual a la fecha no ha podido ser cumplida, pese a los esfuerzos del Instituto, debido a que las licitaciones públicas gestionadas para su venta han sido declaradas infructuosas, de modo que el procedimiento licitatorio no ha resultado conveniente. Bajo este negativo escenario, la Cruz Roja Costarricense, presenta una solución a este Instituto, al manifestar su interés en adquirir los inmuebles relacionados, con lo cual como es evidente no solo el Instituto lograría cumplir con la disposición del Ente Contralor, sino ayudar a un ente público, cuya función social es de trascendental importancia, y que requiere de esos lotes para levantar en los mismos sus instalaciones.

7. El monto que estima el IDA para la venta de los lotes a la Cruz Roja Costarricense es de ¢10.263.629,75, estimación hecha al aplicar los descuentos, que de seguido se indican, al precio base de los lotes fijados en los Avalúos Administrativos Nos. C-039, 040 y 041 del año 2011. Explica el IDA que el presente caso, encuadra en el supuesto previsto en el artículo 15 del RLCA, mismo que indica: *“En el caso de un remate infructuoso, la Administración podrá aplicar hasta dos rebajas a la base fijada por el avalúo respectivo, hasta un 25 % cada vez”*. Así en el caso del lote 109-10 se ha licitado por parte del IDA dos veces sin haber ofertas, dando lugar a que las dos licitaciones fueran declaradas infructuosas, siendo que las razones por las cuales se declararon infructuosas las licitaciones de este lote no son atribuibles a este Instituto, ni se deben a actuaciones

propias u omisiones de la Administración sino a que no hubo interés y por tanto no se presentaron ofertas. Para el caso de los lotes 109-18 y 109-19 se han licitado una vez cada uno, y las licitaciones han resultado infructuosas, esa declaratoria se produjo mediante acuerdo tomado en artículo 6 de la Sesión Ordinaria 028-2010, siendo que las razones de infructuosidad no son atribuibles al IDA. De manera que en el caso del lote 109-10 al ser licitado dos veces sin haber ofertas de conformidad con el artículo 15 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa se puede degradar dos veces un 25% a la base fijada en el avalúo, y en el caso de los lotes 109-18 y 109-19, al haberse licitado una vez cada uno, se puede degradar dicha base una única vez un 25%. A continuación se detallan los valores fijados en los avalúos y las rebajas a ellos aplicadas que sería el precio a vender a la Cruz Roja:

VALOR DE LOTES SEGÚN AVALÚOS:

LOTE E 109-10 / folio real matrícula 70077658-000/ valor según avalúo es C-039-2011 es: ₡11 067 220,00 millones de colones

LOTE E 109-18/ folio real matrícula 70072974-000/ valor según avalúo es C-040-2011 es: ₡1 984 775,00 millones de colones

LOTE E-109-19 / folio real matrícula 7-0074786-000 / valor según avalúo es C-041-2011 es: ₡1 984 775,00 millones de colones.

DEGRADACIÓN DEL VALOR FIJADO EN AVALÚOS

LOTE E 109-10 Se ha licitado por parte del IDA dos veces sin haber ofertas se degrada dos veces un 25% a la base fijada por el avalúo, según detalle:

VALOR BASE TOTAL SEGÚN AVALÚO número C-039-2011	11. 067 220,00
Menos 25% primera vez	2. 766 805,00
SALDO	8. 300 415, 00
Menos 25% segunda vez	2. 075 113,00
<u>SALDO A VENDER EN FORMA DIRECTA A LA CRUZ ROJA</u>	<u>₡ 6. 225 302,00</u>

LOTE E 109 -18 Se ha licitado una vez, se degrada una vez un 25% a la base fijada por el avalúo, según detalle:

VALOR BASE TOTAL SEGÚN AVALÚO número C-040-2011	1 984 775,00
Menos 25% primera vez	496 193,75
<u>SALDO A VENDER EN FORMA DIRECTA A LA CRUZ ROJA</u>	<u>₡ 1. 488 582,75</u>

LOTE E 109-19 Se ha licitado una vez, se degrada una vez un 25% a la base fijada por el avalúo, según detalle:

VALOR BASE TOTAL SEGÚN AVALÚO número C-041-2011	3. 399 660,00
Menos 25% primera vez	849 915, 00
<u>SALDO A VENDER EN FORMA DIRECTA A LA CRUZ ROJA</u>	<u>₡2 549 745,00</u>

II. Criterio del Despacho.

La Ley de Contratación Administrativa (LCA) establece en el artículo 30 la posibilidad de recurrir a una degradación del procedimiento que por monto resulte aplicable, de frente a un resultado infructuoso, indicando expresamente que en dicho supuesto deberá mediar autorización de la Contraloría General de la República, valorando las circunstancias que concurrieron para que el negocio resultara infructuoso.

Como antecedente de relevancia es propio traer a este análisis, que mediante oficio 08818 (DJ-3647) del 13 de setiembre de 2010, la División Jurídica de esta Contraloría determinó que no existe ningún obstáculo para que la Administración que promovió un procedimiento ordinario de licitación pública, requiera una disminución del 25% de la base del avalúo cuando esta licitación resultó infructuosa.

En este sentido, se debe partir por definir lo que se entiende por infructuoso, siendo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA), ello se da cuando no se presentaron oferentes o cuando los que se hubieren presentado hayan formulado ofertas en términos que contravinieren el cartel o resultaren inaceptables para la Administración.

De conformidad con los referidos artículos 30 de la LCA y 15 de su reglamento, para proceder a autorizar la degradación de procedimiento así como las rebajas del 25% del valor del bien, fijado por el avalúo de tributación directa, debe existir una valoración de parte de esta Contraloría General, para determinar si las causas del procedimiento fallido se encuentran en las propias actuaciones u omisiones de la Administración contratante, como la falta de claridad del cartel, el retardo en la calificación de ofertas, la ausencia o escueta publicidad del concurso, según corresponda y sean las circunstancias.

Por lo cual no es de recibo la explicación dada por la Administración anotada en el antecedente número 7 de este oficio, para justificar la solicitud de una rebaja total del 50% al monto del avalúo del lote 109-10, ya que según su particular criterio, el haber licitado la venta del lote en dos ocasiones seguidas sin mediar autorización de parte de esta Contraloría General para rebajar el monto del avalúo del inmueble, y el tener como resultado en ambas licitaciones procesos infructuosos, le otorga el derecho a que se le otorguen en un mismo acto dos rebajas de un 25%.

Diferente sería el escenario de que hubiere requerido la rebaja del 25% al monto del avalúo del lote, una vez que se le declaró infructuosa la licitación pública por primera vez, con lo cual incluso habría mediado la posibilidad, de conformidad con el artículo 15 del RLCA, de autorizar en principio una degradación de procedimiento para que se hubiera sacado a concurso la venta del inmueble por medio de una licitación abreviada; sin embargo al no haber sido esta la vía escogida por la Administración, se deniega su solicitud de rebajar en un 50% el monto del avalúo del lote 109-10.

Ahora bien, ubicándonos en el presupuesto que cobija el artículo 15 del RLCA, esta Contraloría General, luego de una revisión a las copias certificadas de los expedientes

administrativos de las licitaciones públicas 2009-LN-000005-01 y 2010LN-000002-01, siendo que mediante la primera se sacó a concurso la venta de los lotes 109-10, 109-18 y 109-19 y que mediante la segunda solamente se sacó a concurso la venta del lote 109-10, pudo determinar que a pesar de que, para el primer caso o sea la Licitación Pública 2009LN-000005-01, el IDA efectuó la invitación para participar en dos diarios de publicación nacional, entre ellos en el Diario Oficial La Gaceta N° 241 del 11 de diciembre del 2009 y en el periódico La Extra el 11 de diciembre del 2009, dicho concurso se declaró infructuoso, amén de que en dichas publicaciones se indicó que el cartel del concurso podía obtenerse en las instalaciones centrales del IDA sin costo alguno; además también se revisó el cartel del concurso y se corroboró que el mismo contiene información clara del negocio promovido por la Administración. Respecto al segundo concurso público, sea el 2010LN-000002-01, mediante el cual se sacó a la venta el lote 109-10, se invitó a participar mediante publicación en el Diario oficial La Gaceta N° 109 del 7 de junio del 2010, así como en el Diario Extra el 7 de junio del 2009 y en el periódico La Nación el 9 de junio del 2011, siendo también fue declarado infructuoso, ello pese a la existencia de un pliego cartelario con información suficiente respecto al negocio propuesto por la Administración.

Por lo cual se puede concluir que pese a que se ha dado publicidad efectiva a la venta de los lotes propiedad del Instituto, ello no ha surtido el efecto esperado, como para generar interés en los particulares, por lo cual este Despacho tiene a bien conceder la rebaja de hasta un 25% en el precio de cada uno de los lotes.

De conformidad con lo indicado por el IDA, en el antecedente número 4 de este oficio, respecto a que una vez que fue declarado infructuoso un procedimiento de licitación pública, lo correspondiente es licitar de nuevo la venta de los lotes, salvo que se haga una venta directa si es que existe un interesado, en este caso en adquirir las propiedades, les indicamos no existe fundamento jurídico respecto a bienes inmuebles que posibilite dicha actuación y salvo que se cuente con autorización normativa para ello, como podría ser una autorización de parte de esta Contraloría General.

Por otro lado, respecto a la solicitud para vender los lotes de marras a la Cruz Roja, con fundamento en el artículo 2 bis inciso c) de la LCA, así como los artículos 138 y 139 del RLCA, considera este órgano contralor que en vista de que la oferta de la benemérita institución respecto al lote 109-10 lo es por un monto total de ¢ 6.225.302, y que dicho monto es inferior al precio autorizado para la venta de dicho lote en el presente oficio, no corresponde otorgar la autorización para la venta del mismo, siendo entonces lo propio para la Administración, el efectuar nuevamente la venta del inmueble mediante el procedimiento ordinario que estime conveniente, ya sea licitación pública o remate y en cuanto a la venta directa de los lotes 109-18 y 109-19, se tiene a bien conceder la autorización pertinente, puesto que el precio ofertado por la benemérita institución concuerda con el precio autorizado mediante el presente oficio, además de que la Administración acreditó el haber observado el procedimiento licitatorio correspondiente, sin haber obtenido los resultados esperados.

Respecto del lote 109-10, quedan dos posibilidades adicionales: que una vez realizado nuevo procedimiento concursal no se reciban ofertas, en cuyo caso se puede solicitar nuevamente el rebajo del 25%, según lo dicho, o bien que la Cruz Roja acepte el precio con solo el rebajo del 25%

autorizado, en cuyo caso se debería tramitar una nueva autorización ante este órgano contralor, para ese efecto, presentando la documentación respectiva.

III. Condiciones para la venta de los lotes 109-18 y 109-19.

- 1) Deberá levantarse un expediente administrativo, en el cual se integre la documentación necesaria para efectuar la venta, mismo que deberá observar foliatura en estricto orden cronológico.
- 2) El precio autorizado para la venta de los lotes 109-18 y 109-19, corresponde a ¢ 1.488.582,75 y ¢ 2.549.745 respectivamente, para un total de ¢ 4.038327,75.
- 3) Deberá designarse un responsable de la tramitación de la venta de los inmuebles de marras.
- 4) Se deberá realizar la formalización de la escritura y el trámite registral correspondiente.
- 5) Se deberá respetar el régimen de prohibiciones para contratar con el Estado y certificar que las partes se encuentran al día en el pago de las obligaciones con el régimen de la Caja Costarricense del Seguro Social.

Atentamente.

Lic. Marco Vinicio Alvarado Quesada
Gerente Asociado

Licda. Dixie Murillo Víquez
Fiscalizadora Asociada

DMV/yhg
Ci: Archivo Central
NI: 16428, 17475.16970
G: 2011003284-3.