

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **13749**

18 de diciembre, 2012
DCA-3040

Señor
Nelson Gutiérrez Álvarez
Presidente
Patronato Nacional de Ciegos

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza compra de terreno inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real, matrícula 182191-000 de la provincia de San José, propiedad de la empresa Luana S. A., por un monto máximo de ¢60.230.000.

Nos referimos a su oficio No. PNC-599-12 del presente año, mediante el cual solicita autorización para comprar en forma directa el terreno inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real, matrícula 182191-000 de la provincia de San José, propiedad de la empresa Luana S. A.

Mediante DCA-2976 del pasado 10 de diciembre, este órgano contralor requirió información adicional, la cual fue atendida por oficio PNC-615-12

1. Antecedentes y justificación de la solicitud

De conformidad con los términos de su solicitud, el edificio que actualmente ocupa ese Patronato presenta serias fallas debido a los temblores y terremotos de los últimos años.

Indica, que el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos efectuó una evaluación del inmueble, y concluyó que es deficiente tomando en cuenta las necesidades que requieren las personas con discapacidad visual, además no cuenta con rampas de acceso y las escaleras no tienen pasamanos. Agrega dicho informe, que la estructura cuenta con una única entrada-salida, no tiene salidas de emergencias, presenta problemas de filtración de aguas y no está habilitado para las necesidades especiales.

Menciona el Colegio Profesional, que el costo de una reparación y/o remodelación es muy elevado para los beneficios que se obtendrían. No se puede hacer ampliación en la segunda planta porque estructuralmente no lo soportaría, además si se demuelen paredes de la segunda planta, la estructura sufriría daños considerables.

Manifiesta, que actualmente está en venta la casa contigua al edificio, lo cual representa una serie de ventajas para la entidad, toda vez que no tendrían que trasladarse a otro lugar en caso de remodelación del edificio actual. Con el presupuesto que se tiene, se podría reforzar la estructura del edificio actual y hacer

los canales de comunicación para integrar ambas edificaciones, se contaría con más de una salida, las personas con discapacidad visual conocen la ubicación del Patronato, los arreglos de la estructura que tienen, se puede hacer poco a poco sin necesidad de alquilar un nuevo edificio, ya que se podrían trasladar de forma temporal a la nueva casa, habría ahorro en los gastos de traslados y tiempo de tener que irse a otra edificación.

2. Criterio del Despacho

La Constitución Política, particularmente el artículo 182, estableció un régimen para regular la actividad contractual del Estado, siendo uno de sus componentes principales el hecho que las contrataciones públicas deben basarse en procedimientos concursales ordinarios.

No obstante que dichos procedimientos son la regla (Voto 998-98 de la Sala Constitucional), hay excepciones en las que el interés público no se ve satisfecho mediante concurso, razón por la cual la Ley de Contratación Administrativa ha establecido una serie de causales por medio de las cuales se faculta a la Administración a contratar en forma directa.

Dentro de dichos supuestos se encuentra el dispuesto en el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa (LCA), el cual indica en lo que interesa *“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”*.

A su vez, en el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA), se indica la posibilidad de comprar en forma directa, aquellos bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configure como el más apto para la finalidad propuesta.

En ese sentido, este órgano contralor debe analizar si el inmueble que se pretende adquirir se engloba dentro de dichos parámetros, justificándose que la satisfacción del interés público no puede verse satisfecha por los procedimientos concursales.

En el caso bajo estudio, el Patronato Nacional de Ciegos ha dejado acreditado la necesidad de adquirir un bien inmueble, toda vez que el edificio que ocupa actualmente resulta insuficiente, y realizar remodelaciones tiene un costo beneficio muy alto. Según informe del Colegio de Ingenieros y Arquitectos, el inmueble no cuenta con rampas de acceso y las escaleras no tienen pasamanos. Agrega dicho informe, que la estructura cuenta con una única entrada-salida, no tiene salidas de emergencias, presenta problemas de filtración de aguas y no está habilitado para las necesidades especiales.

La Administración manifiesta que la casa contigua al Patronato se encuentra a la venta, lo cual representa una serie de ventajas tales como contar con más de una salida, las personas con discapacidad visual conocen la ubicación del Patronato, los arreglos de la estructura que tienen, se puede hacer poco a poco sin necesidad de alquilar un nuevo edificio, ya que se podrían trasladar de forma temporal a la nueva casa.

En vista de las condiciones actuales del inmueble, y las ventajas que ofrece la adquisición del terreno contiguo, sumado a que la empresa vendedora se ajusta al precio del avalúo, con base en lo dispuesto en el artículo 71 de la LCA se otorga autorización para que ese Patronato proceda a comprar el terreno inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real, matrícula 182191-000 de la provincia de San José, propiedad de la empresa Luana S. A., por un monto máximo de ¢60.230.000.

3. Condiciones bajo las cuales se otorga la autorización.

1. Se autoriza al Patronato Nacional de Ciegos a adquirir el inmueble inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real, matrícula 182191-000 de la provincia de San José, propiedad de la empresa Luana S. A., por un monto máximo de ¢60.230.000 (sesenta millones doscientos treinta mil colones).
2. Deberá la Administración verificar que el avalúo realizado por la Dirección General de Tributación AV. ADM. SJ No 345-2012, expediente No. 5389 de 27 de noviembre de 2012, corresponda al inmueble que se pretende adquirir. Bajo ningún concepto podrá superarse el monto del avalúo, lo cual se deja expresamente advertido.
3. Deberá contar el Patronato con el contenido presupuestario suficiente y disponible para hacerle frente a la compra del inmueble cuya compra aquí se autoriza. De previo a realizar la compra deberá verificar que válidamente los recursos pueden ser destinados para tal fin.
4. De previo a realizar la escritura deberá constar en el expediente una justificación técnica 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 advierte que adquirir el inmueble sin que se haya realizado este estudio generará responsabilidad disciplinaria, tal y como lo señala el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
5. De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar con los tributos al día pagados por el propietario, 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 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.
6. Se deberá verificar que el contratista no esté afecto a ningún tipo de prohibición que le impida contratar con el Estado –entendido en sentido amplio-, ni esté sujeto a algún tipo de sanción que no le permita contratar con la Administración.
7. En vista que según certificación de la CCSS, Luana S. A., no se encuentra inscrita como patrono, será responsabilidad de esa entidad, previo a la compra, acatar lo dispuesto en el artículo 65 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA), así como los Lineamientos para la aplicación de los incisos 1) y 3) del artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja y el número 65 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

8. La escritura correspondiente deberá realizarse en la Notaría del Estado y deberá suscribirse por las personas con la capacidad legal suficiente para el tipo de acto.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad de Nelson Gutiérrez Álvarez, en su condición de presidente de esa entidad, 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

Lucía Gólcher Beirute
Fiscalizadora

*Anexo: un expediente
LGB/ymu
Ci: Archivo Central
NI: 25303, 26368
G: 2012003220-1*