

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **09575**

12 de setiembre del 2013
DCA-2191

Señor
Carlos Luis Mora Vargas
Alcalde Municipal
Municipalidad de Buenos Aires de Puntarenas
Fax 2730-0050

Estimado señor:

Asunto: Se otorga autorización a la Municipalidad de Buenos Aires de Puntarenas, para que rebaje en un 25% el precio base fijado en el avalúo de la Licitación Pública No. 2013LN-000001-01, para Alquiler de Local Comercial en la Terminal de Buses de Buenos Aires.

Damos respuesta a su oficio AMBA/605-2011, de fecha 28 de agosto del año en curso, mediante el cual solicita la autorización prevista en los artículos 30 de la Ley de Contratación Administrativa y 15 de su Reglamento, para que la Municipalidad de Buenos Aires de Puntarenas rebaje en un 25% el precio base fijado en el avalúo del procedimiento de Licitación Pública. 2013LN-000001-01, para el Alquiler de Locales Comerciales en la Terminal de Buses de Buenos Aires, Puntarenas.

I. Antecedentes:

De conformidad con el expediente administrativo aportado se desprenden los siguientes hechos de interés:

1. Que la Municipalidad de Buenos Aires de Puntarenas promovió la Licitación Pública No. 2013LN-000001-01. Lo anterior con el objetivo de dar en arrendamiento varios locales comerciales ubicados en la Terminal de Buses de Buenos Aires, a saber:

Descripción	Tipología Constructiva	Área Constructiva m ²	Valor/m ²	Edad (años)	Valor ajustado/m ²	Precio Base para Ofertar
Local#1	LC03	36	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 6.237.000.00
Local#2	LC03	36	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 6.237.000.00
Local#3	LC03	36	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 6.237.000.00
Tiquetería	LC03	48	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 8.316.000.00

B. Sanitaria	VC04	48	¢ 250.000.00	1	¢ 248.000.00	¢ 11.904.000.00
--------------	------	----	--------------	---	--------------	-----------------

(ver folio 18 del expediente administrativo).

- En vista del procedimiento a tramitar se llevó a cabo el avalúo No. PUC/MBA/050-2012, con fecha 04 de setiembre de 2012, por parte del ingeniero Edgar González Jiménez del Área de Planificación Urbana y Control Constructivo, mediante el cual se determina una estimación de valor económico de las construcciones nuevas, de la Terminal de Buses de Buenos Aires a saber se determinó lo siguiente:

Descripción	Tipología Constructiva	Área Constructiva m ²	Valor/m ²	Edad (años)	Valor ajustado/m ²	Precio Base para Ofertar
Local#1	LC03	36	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 6.237.000.00
Local#2	LC03	36	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 6.237.000.00
Local#3	LC03	36	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 6.237.000.00
B. Sanitaria	VC04	48	¢ 250.000.00	1	¢ 248.000.00	¢ 11.904.000.00
Tiquetería	LC03	48	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 8.316.000.00
Torre A	LC03	48	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 8.316.000.00
Torre B	LC03	48	¢ 175.000.00	1	¢ 173.250.00	¢ 8.316.000.00

(ver folio 02 del expediente administrativo).

- Que para el citado concurso, la Administración comunicó la invitación a participar mediante publicación en La Gaceta No. 28, del 08 de febrero de 2013, fijando como fecha para la apertura de ofertas el día 1 de marzo de 2013, a partir de las 10:00 horas, en la Proveeduría Municipal. (ver folio 23 del expediente administrativo).
- Que para el citado concurso se retiraron once carteles. No obstante de lo anterior solo se presentaron dos ofertas. La primera oferta presentada por Transportes Costarricenses Panameños Limitada y por Jeannette Soto Navarro. (ver folios 24 y 64 del expediente administrativo).
- Que la Comisión de Adjudicaciones de la Municipalidad recomienda la adjudicación a la empresa Transportes Costarricenses Panameños Limitada y a la señora Jeannette Soto Navarro. Dicho acto de adjudicación se publica en La Gaceta No. 74, del 18 de abril de 2013 (ver folio 69 y 74 del expediente administrativo).
- El acto de adjudicación se le notifica a las oferentes adjudicados mediante oficio sin número del 6 de mayo de 2013 y a la vez se les concede un plazo hasta el 08 de mayo de 2013, para que hagan efectivo el depósito correspondiente al monto adjudicado. Aunado a lo anterior el día 18 de junio de 2013, el asesor jurídico de la Municipalidad de comunica al alcalde lo siguiente: "...siendo que dentro del proceso de Licitación Pública 2013LA-000001-01, para alquiler de locales comerciales, los oferentes no procedieron con la cancelación del monto por el que fue adjudicado cada local, lo procedente de acuerdo con el artículo 191 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa es declarar el proceso como insubstituible y ejecutar las garantías de participación con base a lo normado en el artículo 39 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa. (ver folio 75 y 78 del expediente administrativo).

7. En virtud de lo anterior el proceso se declara infructuoso y es necesario iniciar un nuevo procedimiento, por lo que la Administración solicita tramitar un remate con una disminución de un 25% del precio base fijado en el respectivo avalúo de acuerdo a lo normado en el artículo 15 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

II. Criterio de la División.

a) Competencia de la Contraloría General para autorizar lo solicitado.

La posibilidad de rebajar la base del precio de los bienes sujetos a remate se encuentra regulada en el artículo 30 de la Ley de Contratación Administrativa, el cual en lo que interesa, dispone:

“ARTICULO 30.- Modificación del procedimiento en licitación infructuosa.

Si se produce una licitación pública infructuosa, la Administración podrá utilizar en el nuevo concurso el procedimiento de licitación abreviada.

Si una licitación abreviada resulta infructuosa, la Administración podrá realizar una contratación directa.

(...)

En el caso de un remate infructuoso, la Administración podrá aplicar hasta dos rebajas a la base fijada por el avalúo respectivo, hasta en un veinticinco por ciento (25%) cada vez.”

En forma complementaria, el artículo 15 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa indica lo siguiente:

“Artículo 15. Variación del procedimiento infructuoso.

La licitación y el remate se considerarán infructuosos cuando no hubiere habido oferentes o los que se hubieren presentado hayan formulado sus ofertas en términos que contravienen el cartel o resulten inaceptables para la Administración.

(...)

En el caso de un remate infructuoso, la Administración podrá aplicar hasta dos rebajas a la base fijada por el avalúo respectivo, hasta en un 25% cada vez.

En los casos anteriormente citados, deberá mediar autorización de la Contraloría General de la República, órgano que tendrá diez días hábiles para resolver, previa valoración de las circunstancias que concurrieron para que el negocio haya resultado infructuoso.

La Contraloría General de la República podrá denegar la autorización, 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 de la publicidad del concurso, según corresponda. Para valorar esas circunstancias, con la respectiva solicitud, se enviará el expediente del concurso o remate.”

Es en virtud de las citadas normas es que se permite a la Administración aplicar hasta dos rebajas de un 25%, cada una, a la base fijada por el avalúo respectivo, siempre y cuando se tenga la autorización por parte de este Despacho.

En este caso, no se pierde de vista que la Municipalidad lo que promovió fue una licitación pública y no un remate, por lo que formalmente no se atiende el supuesto de la norma. No obstante, estima este órgano contralor que de conformidad el artículo 68 de la Ley de Contratación Administrativa, los procedimientos previstos para la enajenación de inmuebles son la licitación pública y el remate. Esta normativa se complementa con lo dispuesto por el artículo 158 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa que dispone los mismos procedimientos.

Como puede verse, la normativa vigente para la enajenación de inmuebles como es el caso del arrendamiento, contempla dos tipos de procedimientos que son diferentes; pero resultan los mecanismos para esa finalidad. Así entonces, la licitación pública resultaría un mecanismo más gravoso si se quiere que el remate, desde la óptica de las formalidades y de los plazos que deben respetarse; por lo que en este caso habría resultado más garantista para los potenciales interesados.

De esa forma, en este caso estima este órgano contralor que el hecho de que se haya promovido una licitación pública y ahora se requiera la rebaja a la base del avalúo para promover un remate; no significa que no pueda procederse a la autorización requerida. En ese sentido, estima esta Contraloría General que la aplicación del principio de eficiencia, debe anteponerse la lectura finalista del artículo 15 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa cuando dispuso la autorización del órgano contralor. En igual sentido, debe considerarse que tal y como establece el artículo 10 de la Ley General de la Administración Pública: *“La norma administrativa deberá ser interpretada en la forma que mejor garantice la realización del fin público a que se dirige, dentro del respeto debido a los derechos e intereses del particular”*; por lo que necesariamente debe estarse a la lectura de la norma reglamentaria, en el sentido de que pese a recibir ofertas, el procedimiento se declaró insubsistente en tanto los únicos dos oferentes no se apersonaron a la formalización y tampoco se contaba con otras ofertas para proceder a una nueva adjudicación. Es por ello entonces, que resultaría factible valorar la rebaja del monto del avalúo, aún y cuando no se haya promovido inicialmente un remate sino una licitación pública.

b) Sobre la procedencia de la autorización en este caso.

De conformidad con lo anterior a esta Contraloría General le corresponde valorar las circunstancias que concurrieron para que el negocio haya resultado infructuoso y se haga necesaria la rebaja solicitada por la Administración. Es así que se debe examinar algunos elementos esenciales del procedimiento realizado a fin de verificar la actuación de la Municipalidad en el concurso bajo estudio.

Este Despacho toma en consideración en primer lugar que, la Licitación Pública No. 2013LN-000001-01, efectuada por la Municipalidad de Buenos Aires, para el Alquiler de Locales Comerciales en la Terminal de Buses de Buenos Aires, cuenta con el respectivo avalúo administrativo que fijó el precio de alquiler de los inmuebles. Además se acredita que la Administración realizó la invitación a participar, la cual fue publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 28 del 08 de febrero de 2013.

Se toma en consideración además que se confeccionó un pliego cartelario y se cumplió con el plazo mínimo de quince días hábiles requerido entre la publicación y la presentación de ofertas, así

mismo el acto de adjudicación llevado a cabo por la Comisión de Adjudicaciones y que fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 74 del 18 de abril de 2013.

En virtud de lo anterior, se tiene que pese a que se cumplieron los requisitos que el ordenamiento jurídico dispone para la correcta realización del concurso, solo se presentaron dos ofertas y ambas resultaron adjudicatarias. No obstante de lo anterior, las ofertas adjudicadas no depositaron en la cuenta de la Municipalidad en el plazo señalado, el monto por el cual se les adjudicó en el concurso y en base a ello la Municipalidad procede a ejecutar la garantía de participación.

Es así que, está Contraloría General tiene por acreditado de conformidad con la revisión del expediente administrativo que, el procedimiento devino insubsistente y tampoco existían otras ofertas a las cuales adjudicar. No obstante, no se generó por la inobservancia de pautas procedimentales o de la suficiente publicidad por parte de la Administración; pues incluso se ejecutaron las garantías de participación.

Por lo tanto, al tenor de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Contratación Administrativa, se autoriza a la Municipalidad de Buenos Aires, Puntarenas, para que rebaje hasta un 25% el monto fijado en el avalúo para el alquiler de locales comerciales en la Terminal de Buses de Buenos Aires, Puntarenas.

III. Condiciones bajo las cuales se otorga la autorización:

La verificación del cumplimiento de las condiciones aquí indicadas será responsabilidad del señor Carlos Luis Mora Vargas en su condición de Alcalde de la Municipalidad de Buenos, o quien ejerza ese 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 para que realice el control sobre los siguientes condicionamientos:

- 1) Se autoriza a la Municipalidad Buenos Aires de Puntarenas, para que rebaje en un 25% el monto base fijado en el avalúo del procedimiento de Licitación Pública No. 2013LN-000001-01, para Alquiler de Local Comercial en la Terminal de Buses de Buenos Aires.
- 2) La Administración deberá realizar procedimiento de remate para el alquiler de los nuevos locales ubicado en la Terminal de Buses de Buenos Aires, siguiendo las reglas y formalidades establecidas en el artículo 102 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
- 3) En el cartel y en la publicación del nuevo remate deberá indicarse expresamente el nuevo precio base de los bienes, aplicando el monto rebajado.
- 4) La Administración deberá verificar y dejar debidamente acreditado en el expediente administrativo, que a los adjudicatarios no les afecta la prohibición para contratar con la

Administración establecida en los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa y que no se encuentran inhabilitados para contratar con la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 215 del Reglamento a la citada ley.

- 5) Además deberá verificar que los adjudicatarios se encuentren al día en el pago de sus obligaciones con el régimen de la Caja Costarricense del Seguro Social, en los casos en que tal obligación corresponda.
- 6) Es responsabilidad de la Administración, la verificación de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Impuesto a las Personas Jurídicas (Ley No. 9024)¹, a los eventuales oferentes que en esa condición presente ofertas en este concurso.

Atentamente,

Lic. Elard Gonzalo Ortega Pérez
Gerente Asociado

Licda. Adriana Artavia Guzmán
Fiscalizadora Asociada

Anexo: Expediente administrativo de la Licitación Pública No. 2013LN-000001-01, para Alquiler de Local Comercial en la Terminal de Buses de Buenos Aires (1 tomo)

AAG/chc
NI: 20443

G: 2013002465-1

¹ “Igualmente, los contribuyentes de este impuesto que se encuentren morosos no podrán contratar con el Estado o cualquier institución pública autónoma y semiautónoma.”