

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio N° **11998**

05 de noviembre del 2013
DCA-2763

Actuario
Eduardo Zumbado Jiménez
Instituto Nacional de Seguros

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza al Instituto Nacional de Seguros la compra directa de dos inmuebles a las empresas Tinetana S.A. y Dafa S.A. para la construcción del parqueo de las oficinas centrales de ese Instituto, por un monto total de ¢428.376.275,19.

Damos respuesta a su oficio G-04984-2013 de 04 de octubre de 2013, mediante el cual solicita la autorización prevista por los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 inciso j) de su Reglamento, para adquirir los inmuebles propiedad de la firma Dafa S.A., con una medida de 224.09 m², matrícula folio real N° 1-019170-000, por un monto de \$296.919,25 y propiedad de la firma Timetana S.A con una medida de 415m², matrícula folio real 1-018469-000 por un monto de \$549.875,00.

El oficio fue complementado a solicitud nuestra mediante oficio G-05364 de 22 de octubre de 2013.

I. Antecedentes y justificación.

1. Se indica en su gestión que mediante Licitación Pública N°2012LN-112004-UL se compró un terreno para albergar un parqueo para oficinas centrales del INS. En el cartel se pidió una cabida máxima de 3000 metros cuadrados, y se adjudicó la compra de un inmueble de 2.256,81 m², al Consorcio Hotel Rey Amón S.A y Walter Kileen Corporation of Costa Rica Tip S.A.
2. Que en el oficio G-04984-2013 se nos informó en términos generales la importancia de adquirir los terrenos para agrandar el área ya adquirida, haciendo alusión a maximizar el terreno a construir, mayor comodidad y seguridad para parquear tanto para funcionarios como visitantes. Que por su ubicación, naturaleza y demás condiciones es el idóneo para lo propuesto.
3. Como respuesta a nuestro oficio DCA-2555 de 15 de octubre, ese Instituto respondió mediante oficio G-05364-2013, que en vista de que lo que se pretende construir es una torre de parqueo, el área que la Unidad Usuaria Departamento de Ingeniería y Mantenimiento considera idóneo, según oficio G-05364-2013, es un inmueble con

una cabida cercana a los tres mil metros cuadrados. Los terrenos de las firmas Timetana S.A. y Dafa S.A aumentan la cabida original en 636.09 m², para un total de 2895.90 m².

4. En el oficio G-05364-2013 se expone que en aras de una mayor protección al ambiente, la disposición del parqueo debe tomar en cuenta la administración de fila de los vehículos para ingresar y salir, por lo que se requiere de una amplitud en metros suficiente para realizar adecuadamente esa administración. En práctica arquitectónica e ingenieril para desarrollar un proyecto vertical como el que se pretende la cabida ideal ronda los 3.000 metros. También se debe tomar en cuenta las construcciones complementarias como planta eléctrica, sistema de bombeo de agua potable, incendio y otros como espacios insonorizados. Además los terrenos a comprar son colindantes con el que se adquirió mediante la Licitación Pública N°2012LN-112004-UL, por lo que lo planeado resulta procedente.
5. Adicionalmente y justificando lo requerido por el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, podemos agregar que el oficio G-05364-2013 indica que al poder adquirir el terreno adicional que se propone, el diseño del estacionamiento se podrá desarrollar en menos infraestructura vertical lo que reduce los costos de la obra de construcción al presentarse una capacidad de soporte menor.
6. El avalúo de los inmuebles se realizó por el arquitecto de planta José Rafael Navarro Herra (A-10033) en setiembre de 2013.
7. En cuanto a los gravámenes se indica en el oficio G-05364-2013, lo siguiente: **“Punto g. Mediante oficios INGM-03382-2013 de 17 de octubre de 2013; la Unidad Usuaria en este caso el Departamento de Ingeniería y Mantenimiento, indica lo siguiente: En cuanto a los gravámenes indicados en los estudios registrales correspondientes a las siguientes fincas: Finca 1-019170-000 cita 2013-245676-01-0004-001 y Finca 1-018469-000 cita 2009-286993-01-0004-001. Es un trámite de rectificación de medida, ya que por ser un terreno consolidado dentro de un cuadrante existen diferencias de medida respecto a su medida original (por construcción de tapias o cualquier otro factor). Adicionalmente la unidad usuaria en su oficio INGM-03431-2013 del 22 de octubre de 2013, manifiesta que los gravámenes no afectan la disposición y disfrute de las propiedades.”**
8. Que existe contenido presupuestario para la erogación. Suma ¢438.166.000,00 en la partida 5.03.01.01-0108-20110, centro gestor 010809, Departamento de Ingeniería.
9. Que mediante notas de fecha 18 de octubre de 2013, y adjuntas al oficio G-05364-2013, los representantes legales de las compañías Timetana S.A. y Dafa S.A, aceptan el precio del avalúo.
10. Se adjuntan con el oficio G-05364-2013, todos los documentos de respaldo solicitados en nuestro oficio DCA-2555-2013, entre otros se cuenta con declaraciones juradas de los representantes legales de las sociedades dueñas de las propiedades de marras, en relación con que no están inhabilitados para contratar con el Estado y no los cubren las prohibiciones de los artículos 22 y 22 bis de la LCA. Planos catastrados de las propiedades, Certificaciones del Registro Público sobre personería jurídica de las sociedades Timetana S.A. y Dafa S.A, Certificaciones del Registro Nacional sobre los inmuebles, Certificación de contenido presupuestario, Certificaciones de la Caja Costarricense de Seguro Social y explicación de las sociedades de por qué no aparecen registradas como patronos. Original del avalúo.

II. Criterio de la División.

En la gestión en estudio, lo que pretende la Municipalidad es la compra directa de un bien inmueble, situación que se encuentra regulada por el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, en concordancia con el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la misma.

De conformidad con las normas mencionadas, este órgano contralor podrá autorizar la compra directa de un bien inmueble, únicamente cuando la Administración demuestre con su solicitud que el terreno que se desea adquirir, resulta por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, el más apto para alcanzar la finalidad propuesta.

Los inmuebles objeto de esta autorización son el terreno perteneciente a la firma Dafa S.A., con una medida de 224.09 m², matrícula folio real N° 1-019170-000, plano catastrado SJ-904566-90, por un monto de \$296.919,25 y el inmueble propiedad de la firma Timetana S.A con una medida de 415m², matrícula folio real 1-018469-000, plano catastrado con número de catastro 1-2468440, por un monto de \$549.875,00.

El Instituto Nacional de Seguros, Departamento de Ingeniería y Mantenimiento, presenta avalúo de los inmuebles antes citados, realizado por el arquitecto José Rafael Navarro Herra (A-10033), de fecha setiembre de 2013, el cual arroja para su valoración un área total de 639.09 m² y un valor hasta ¢750.000.00 por metro cuadrado. No obstante que los oferentes aceptan un precio menor de ¢670.291.00 por metro cuadrado para un total de ¢428.376.275,19(\$846.794,25).

En este orden de cosas la firmas Dafa S.A. en nota sin fecha y recibida en el INS el 18 de octubre del presente año, manifestó: *“En este acto, expresamente manifiesto en nombre de mi representada, la anuencia a vender el inmueble Folio Real 1-019170-000, en la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE DÓLARES CON VEINTICINCO CENTAVOS, moneda del curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica”*. La firma Timetana S.A indicó en nota de 16 de octubre de 2013: *“Asimismo, expresamente manifiesto que mi representada está de acuerdo en vender la finca San José, matrícula DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE- CERO CERO CERO en la suma de QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES (\$549,875.00).”*

En el oficio G-04984-2013 manifiesta ese Instituto en relación con la necesidad de adquirir los inmuebles objeto de esta autorización: *“...el Instituto tiene la necesidad de ampliar el área de ese terreno, con el objetivo de maximizar el uso del parqueo que proyecta construir, de forma tal que se amplíe la cobertura de servicio a usuarios, visitantes y colaboradores. [...] Para el Instituto la principal ventaja que motiva la adquisición de éstos inmuebles es su ubicación, ya que como indicamos supra colindan con el terreno recién adquirido lo cual permite ampliar la cobertura del servicio(...) permite un rápido traslado a nuestras Oficinas Centrales, brindando el servicio con un adecuado control de seguridad”*

En oficio EG-05364-2013 de 22 de octubre 2013, y en relación con el dictamen técnico que presupone el artículo 157 del RLCA, se estipuló: *“El fin principal de la Administración Superior de adquirir los terrenos es dotar a la institución de un parqueo para flotilla y para clientes. [...] en cumplimiento del estudio de impacto ambiental que en su momento se debe realizar sobre el proyecto como parte de la etapa de estudios preliminares es necesario disponer de un área*

suficiente para realizar una adecuada administración [...] Al contar con un terreno más amplio se puede trabajar en diseño de distribución de equipos sin afectar la cantidad de estacionamientos que se requiere para suplir las necesidades requeridas. Otro aspecto adicional es que al poder adquirir terreno adicional el diseño del estacionamiento para la capacidad de vehículos planteada se podrá desarrollar en menos infraestructura vertical lo que reduce los costos de la obra de construcción al presentarse una capacidad soportante menor”

Dadas las razones que nos expone la Administración, considera este órgano contralor que efectivamente con la compra de estos dos inmuebles que se proponen, el Instituto dispondrá de un inmueble con la cabida total final que es la ideal para ubicar el parqueo objeto de la compra. Los inmuebles efectivamente se visualizan como los idóneos tanto por ser colindantes con el terreno que ese Instituto ya adquirió a través de la Licitación Pública N°2012LN-112004-UL, como por presentar un metraje ideal para ajustar la medida ideal que desde el inicio consideró el INS comprar. Asimismo ha quedado demostrado la necesidad para funcionarios, clientes y usuarios de los servicios del INS la ventaja en economía de tiempo y seguridad que proporciona un parqueo con las características que se proponen. Además desde el punto de vista técnico se han indicado justificaciones de interés como es la incidencia del tamaño del terreno tanto para conseguir un estudio de impacto ambiental positivo como la ventaja estructural de construir en un terreno más amplio.

Tal como manifestó el Departamento de Ingeniería y Mantenimiento (oficio G-05364-2013) en relación con los gravámenes indicados en los estudios registrales correspondientes a las siguientes fincas: Finca 1-019170-000 cita 2013-245676-01-0004-001 y Finca 1-018469-000 cita 2009-286993-01-0004-001, dichas anotaciones son un trámite de rectificación de medida, ya que por ser un terreno consolidado dentro de un cuadrante, existen diferencias de medida respecto a su medida original (por construcción de tapias o cualquier otro factor). Adicionalmente se nos afirma en el oficio G-05364-2013 que esa unidad usuaria en su oficio INGM-03431-2013 del 22 de octubre de 2013, manifiesta que los gravámenes no afectan la disposición y disfrute de las propiedades. Así las cosas la compra de los inmuebles se autoriza bajo la responsabilidad de esa Administración de que la rectificación de cabida no afecta a las propiedades en su uso y disposición.

III. Condicionamientos.

No obstante que se autoriza la contratación solicitada, se deja condicionada a los aspectos que se indican seguidamente, los cuales serán responsabilidad del Actuario Eduardo Zumbado Jiménez, Subgerente de ese Instituto, o en su defecto quien ocupe ese cargo. En caso que no le corresponda tal verificación, deberá instruir o comunicar a las instancias competentes para el seguimiento correspondiente:

1. Se autoriza la compra de dos inmuebles: perteneciente a la firma Dafa S.A., con una medida de 224.09 m², matrícula folio real N° 1-019170-000, plano catastrado SJ-904566-90, por un monto de \$296.919,25. Un inmueble propiedad de la firma Timetana S.A con una medida de 415m², matrícula folio real 1-018469-000, plano catastrado con número de catastro 1-2468440, por un monto de \$549.875,00.

2. Los inmuebles deben adquirirse libres de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su uso y posesión plena por parte de la Administración.
3. 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 a cada compra.
4. De todo lo actuado debe conformarse un expediente administrativo, en orden cronológico y foliado.
5. En virtud del artículo 32 de la Ley de Contratación Administrativa, y el artículo 190 del Reglamento a dicha norma, el contrato de propiedad deberá ser formalizado en escritura pública. De acuerdo con lo que establece el artículo 12 inciso 2) del Reglamento sobre el Refrendo de las contrataciones de la Administración Pública si la escritura se formaliza ante la Notaría del Estado no se requiere de refrendo previo.
6. De conformidad con el artículo 157 del RLCA, de previo a la compra, deberá quedar constancia en el expediente de la 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.
7. Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que el contratista en cada caso no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado en los términos regulados por los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa. Así como que no se encuentre inhabilitado para contratar con la Administración Pública.
8. Es deber de la Administración, verificar que el propietario de cada inmueble, se encuentre debidamente al día en la cancelación de las contribuciones sociales derivadas del artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense del Seguro Social, o en su defecto, las razones por las cuáles no está inscrito.
9. De igual forma se deja bajo responsabilidad de la Administración la verificación del cumplimiento de las obligaciones previstas por el artículo 22 de la Ley No. 5662, en cuanto encontrarse al día con el pago con el FODESAF. Lo anterior, siempre y cuando esta obligación resulte aplicable, lo cual también deberá verificar la Administración.

Atentamente,

Elard Gonzalo Ortega Pérez
Gerente Asociado

Berta María Chaves Abarca
Fiscalizadora