

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **13960**

16 de diciembre, 2013
DCA-3213

Señora
Vera Barahona Hidalgo
Directora General a.i.
Instituto sobre Alcoholismo y Fármacodependencia

Estimada señora:

Asunto: Se autoriza compra directa del parte terreno inscrito en el Registro Nacional, Partido de Cartago, sistema de folio real matrícula 184280-000, plano catastrado C-1694106-2013, propiedad del señor Luis Diego Mora Cerdas, por un monto total de ¢167.766.100,00 (ciento sesenta y siete millones setecientos sesenta y seis mil cien colones), según avalúo Av. Adm.C-141-2013.

Nos referimos a oficio N° DG1042-11-13, recibido en este Despacho el 11 de noviembre del 2013, mediante el cual se solicita autorización de contratación directa para adquirir el inmueble indicado en el asunto.

A solicitud de este órgano contralor, se brindó información adicional mediante nota No. DG-1116-12-13 de 03 de diciembre de 2013.

I. Justificación de la solicitud

Dentro de los documentos que nos fueron remitidos para realizar la solicitud destaca lo siguiente:

- 1) Que el Instituto sobre Alcoholismo y Fármacodependencia presentó solicitud de autorización de contratación directa para compra de parte de un inmueble inscrito en el Registro Nacional, Partido de Cartago, sistema de folio real, matrícula 184280-000, según plano catastrado No. C-1694106-2013.
- 2) Que años atrás han realizado esfuerzos por adquirir un terreno que sea de utilidad para albergar las instalaciones de los Centros de Atención Integral en Drogas de Cartago, sin embargo por distintas razones no han podido adquirir un terreno que sea acorde al monto de los avalúos emitidos de frente al precio requerido por el propietario o bien que cumplan con los requisitos mínimos.
- 3) Que según informe técnico emitido mediante oficio No. AA-SG-573-11-2013 de fecha 29 de noviembre del año en curso, la compra del terreno plano C-169406-2013 es viable.
- 4) Que según avalúo administrativo realizado por la Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Cartago, No. Av. Adm. C-141-2013, el valor del inmueble cuyo plano catastro es el No. C-1694106-2013 es de ¢167.766.100,00.

II. Criterio del Despacho

A efectos de atender la gestión presentada por el Instituto sobre Alcoholismo y Fármacodependencia (IAFA), resulta relevante referenciar el marco normativo que regula la materia, ello con la finalidad de dar una respuesta apegada nuestro ordenamiento jurídico.

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa (LCA), entre otras cosas, dispone que: “... para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuestas en leyes especiales. 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.”

Por otra parte, el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) regula la posibilidad de contratar en forma directa la compra o arrendamiento de bienes en los siguientes términos: “Artículo 131.-j) Arrendamiento o compra de bienes únicos: La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta. En estos casos, el precio máximo será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de Tributación.”

Tal y como puede observarse, ambas normas disponen que el bien que se desea adquirir debe, en razón de una serie de factores, configurarse como el más apto para la finalidad propuesta, lo cual hace evidente la necesidad de parte de la Administración de estudiar el bien y de contar con una serie de posibilidades que le permitan escoger entre ellas, aquella que presente las mejores condiciones según su ubicación, naturaleza, condiciones y situación.

En la documentación remitida por el Instituto, se determinan una serie de razones que le permiten a este órgano contralor estimar la existencia de una necesidad que debe ser atendida en forma oportuna. Asimismo, se observa que el IAFA realizó una serie de procedimientos y acciones con la intención de contar con diversas opciones de terrenos, con lo cual la Administración logra encontrar un inmueble que cumple con los requisitos necesarios, es decir, la propiedad se presenta como el medio más apto para el cumplimiento de la finalidad propuesta.

Al respecto, resulta oportuno destacar lo señalado en el oficio No. DG 1042-11-13 de 07 de noviembre del 2013, suscrito por la señora Vera Barahona Hidalgo, donde al referirse al terreno por adquirir expresa que:

“Después de cinco años, de buscar en todo el Cantón Central una casa o terreno, se considera que esta opción es la más accesible e idónea para la ubicación de las instalaciones requeridas por el IAFA, ya que es un terreno ubicado en el centro de Cartago, a 150 metros del Hospital Max Peralta, contiguo al Colegio San Luis Gonzaga, una gran cantidad de paradas de autobuses (...) Según el criterio técnico de la Ingeniera Mariela Alfaro Días, funcionaria del IAFA, en oficio AA-SG-509-11-2013, establece que lo ideal sería la adquisición del terreno en su totalidad, sin embargo las posibilidades de la administración es la compra de una parte del mismo, por lo que se recomienda el terreno que corresponde al plano catastro C-1694106-2013 (...)”

Aunado a lo anterior, en el oficio No. AA-SG-573-11-2013 del 29 de noviembre del año en curso, emitido por la ingeniera Mariela Alfaro, se indica:

“Es por lo que lo que la compra del lote No C-1694106-2013 es viable para el Centro de Atención Integral de Drogas de la Regional de Cartago del IAFA”

A partir de las manifestaciones de la Administración se concluye que se ha determinado que el inmueble por adquirir cumple con una serie de requisitos que lo configuran como un terreno apto para albergar las instalaciones del CAID, de frente a otros inmuebles que fueron valorados.

Para el caso en concreto, a partir de las explicaciones realizadas, este órgano contralor entiende que el Instituto cuenta con la necesidad de construir las nuevas instalaciones en las cuales se ubique el Centro de Atención Integral de Drogas para la ciudad de Cartago, en el que se prestan una serie de servicios de prevención del consumo de drogas y la atención de pacientes, todo lo cual lleva a otorgar la autorización solicitada.

Así las cosas, se otorga autorización para que el IAFA adquiera parte del terreno inscrito en el Registro Nacional, Partido de Cartago, sistema de folio real matrícula 184280-000, plano catastrado C-1694106-2013, con un área de 498 m², propiedad del señor Luis Diego Mora Cerdas, por un monto total máximo de ¢167.766.100,00 (ciento sesenta y siete millones setecientos sesenta y seis mil cien colones), según avalúo Av. Adm.C-141-2013.

La autorización que aquí se otorga se condiciona a lo que de seguido se dirá, pero además se advierte que en forma alguna se podrá superar el monto de ciento sesenta y siete millones setecientos sesenta y seis mil cien colones. Además, la escritura debe ser realizada por quien tenga facultades legales para ello, y el traspaso debe realizarse libre de anotaciones y gravámenes que limiten el pleno derecho de propiedad de la Administración.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización

- 1) 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, así como que tales recursos puedan emplearse válidamente para ese fin.
- 2) Es responsabilidad de la Administración comprobar que el avalúo administrativo realizado por la Administración Tributaria de Cartago No. C-141-2013, es coincidente con el plano No. C-1694106-2013, correspondiente al terreno a segregarse de la finca inscrita en el Registro Nacional, Partido de Cartago, sistema de folio real matrícula 184280-000. Bajo ningún concepto podrá pagarse más de lo establecido en el citado avalúo.
- 3) De previo a realizar la compra, los bienes inmuebles deben 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. Cualquier hipoteca deberá ser cancelada de previo a la compra. 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.
- 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) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a las negociaciones.
- 6) 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. Los inmuebles deberán ser inscritos en el Registro Nacional a nombre del Instituto.
- 7) Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que el contratista no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado y que no se encuentre inhabilitado para contratar con la Administración Pública, de conformidad con lo dispuesto por el régimen de prohibiciones de la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento, así como que se encuentre al día en el pago de impuestos y con las obligaciones de la seguridad social de la CCSS y Fodesaf.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente oficio será responsabilidad de la señora Vera Barahona Hidalgo en su condición de Directora General a.i., 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 ejercer el control sobre los condicionamientos señalados anteriormente.

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

Andrés Sancho Simoneau
Fiscalizador

ASS/ksa
Ci: Archivo Central
NI: 28467-30092-30708
G: 2013003603-1