

## DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

---

Al contestar refiérase  
al oficio N° 12253

13 de noviembre, 2014  
**DCA-2975**

Señor  
Rafael Ángel Navarro Umaña  
Alcalde  
**MUNICIPALIDAD DE COTO BRUS**  
Fax 2773-3321

Estimado señor:

**Asunto:** Se deniega autorización para contratar en forma directa la compra de un inmueble, así como la Construcción y Equipamiento del Centro de Cuido para Adultos Mayores en el cantón de Coto Brus, por un monto de ¢200.000.000.00 (doscientos millones de colones exactos).

Nos referimos a su oficio No. MCB-PM-087-2014, recibido en este órgano contralor en fecha 30 de octubre del 2014, mediante el cual solicita la autorización indicada en el asunto.

### **I.-Antecedentes y justificación de la solicitud.**

Indica la corporación municipal entre otras cosas, que mediante Decreto Ejecutivo No. 36607-MP, se determina de interés público la conformación y desarrollo de la Red de Atención Progresiva para el cuidado Integral de las Personas Adultas Mayores en Costa Rica. Conforme a lo anterior, se establece impulsar la atención interinstitucional de las personas adultos mayores por parte de entidades públicas y privadas y así velar por el adecuado funcionamiento de los programas y servicios destinados a esa población.

Manifiesta que de conformidad con el decreto de cita, esa Municipalidad pretende desarrollar el proyecto titulado “*Compra y / o Construcción de Inmueble y Equipamiento del Centro de Cuido para Adultos Mayores, FODESAF, con la contribución económica del Gobierno Central para su ejecución durante el año 2014*”.

Ahora bien de forma conjunta señala la Municipalidad, que en la actualidad no se cuenta con un terreno idóneo para la construcción del Centro de Cuido del Adulto Mayor, no obstante se cuenta con la aprobación de la Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares según el oficio no. DSG N° 920-2014, para que se modifique el proyecto de la siguiente manera “*Construcción y Equipamiento del Centro Diurno para adultos mayores*” a “*Compra y / o Construcción de Inmueble y*

*Equipamiento del Centro de Cuido para Adultos Mayores*". Agrega que tomarán en consideración que para la compra del inmueble donde se construirá el centro, se debe contar con un avalúo respectivo.

Además señala que cuando el contrato se encuentre firmado, la Municipalidad dará la orden de inicio de la Compra y / o Construcción de Inmueble y Equipamiento del Centro de Cuido para Adultos Mayores. Lo anterior debe concederse por autorización de contratación directa concursada, tomando en cuenta que el factor tiempo es determinante en la consecución del objetivo propuesto pues la licitación pública es un proceso más extenso.

## **II. Criterio de la División.**

De una lectura de lo pretendido por la Municipalidad de Coto Brus, es claro que en la presente gestión lo que procura es que se les autorice en primera instancia, la compra directa de un inmueble para la construcción del centro de cuidado de interés, el que por demás, de lo manifestado por la misma Municipalidad se tiene, aún no ha sido identificado. Además, requieren la autorización para que de igual forma por contratación directa, se proceda a la adquisición de los servicios para la construcción y equipamiento del Centro de Cuido para los Adultos mayores del cantón en el inmueble que se definiría.

Ahora bien, bajo este orden de ideas y como punto de partida debemos indicar, que una Administración puede realizar la adquisición de un inmueble mediante la celebración de un procedimiento ordinario de contratación, o bien por medio del mecanismo de contratación directa. En lo particular el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, establece:

*“Artículo 71. Procedimiento aplicable y límites. Para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuesta en leyes especiales. Podrá adquirirse 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. / Nunca podrá adquirirse un bien inmueble por un monto superior al fijado en el avalúo, por el órgano administrativo especializado que se determinará reglamentariamente.”*

Es decir la norma transcrita, así como el artículo 131 inciso j) y 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, contempla la posibilidad para la Administración de comprar un inmueble por medio de una contratación directa, siempre y cuando la Administración determine que este, resulta en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, el más apto para la finalidad propuesta, para luego de ello presentar la respectiva solicitud de autorización de compra directa ante este órgano. Ello partiendo de la premisa, que la Administración precisamente cuenta con un inmueble identificado para el fin perseguido, y para lo cual ha efectuado el análisis de sus condiciones.

Por otra parte, si la Administración no posee esa referencia o identificación del inmueble, pero requiere de la adquisición de uno con determinadas características, bien podría recurrir al procedimiento de licitación pública, sin que para ello requiera de autorización previa de nuestra parte.

Bajo este escenario, resulta claro que la Municipalidad de Coto Brus no cuenta aún con la identificación de un inmueble particular, que pueda considerarse como el más apto para la finalidad propuesta, de forma tal, que permitiere eventualmente a este órgano otorgar la debida autorización para su compra.

Siendo así las cosas, al no contarse con un inmueble definido, no corresponde a este Despacho conceder alguna autorización sobre el particular.

Derivado de lo anterior, y siendo que la Municipalidad no cuenta en este momento con terreno alguno en dónde desarrollar el proyecto de construcción, ni se ha visualizado de su parte alguna proyección del tiempo en que podría disponer de este activo para la ejecución de esa obra, no encuentra procedente este órgano contralor otorgar de igual forma la autorización para contratar en forma directa a un proveedor para que se encargue de la construcción, toda vez que elemento esencial para este proyecto, es justamente el contar con el inmueble respectivo, que como ya se indicó, no se encuentra definido por la Administración ni en proceso de trámite de adquisición mediante un procedimiento ordinario.

Es por ello, que en el estado actual de las cosas, si se autorizare a esa Municipalidad a realizar mediante un procedimiento de contratación directa concursada, la adquisición de los servicios de construcción y equipamiento, se correría en criterio de este Despacho, el riesgo que en vista de la sumariedad de este proceso, se llegare a adjudicar un concurso sin contarse con un inmueble en donde llevar a cabo la ejecución de dicho contrato, riesgo que se eleva aún más, cuando la misma solicitante como se indicó, siquiera ha llevado a cabo un proceso de selección de algún predio o lote para ese fin, y en defecto de ello, tampoco se ha establecido una proyección razonable en el tiempo para su adquisición.

Por otra parte, no puede obviarse además por parte de este órgano contralor, que la esencia de conceder la autorización en los términos solicitados, es justamente para disponer en el menor tiempo posible de un centro de cuidado en pleno funcionamiento, que es lo que fundamenta el apartarse de los procedimientos ordinarios de concurso, aspecto este que en el caso descrito se torna incierto, tomando en consideración el escenario descrito por la Administración, desde el punto de vista que ni siquiera se conoce el lugar en el cual se llevaría a cabo este proyecto.

Por las razones expuestas, procede la denegatoria de la gestión presentada, no omitiendo manifestar este Despacho, la posibilidad de atender nuevamente una gestión futura sobre este mismo extremo, en el tanto esa Municipalidad aclare y resuelva los cuestionamientos expresados en el presente oficio.

Atentamente,

Lic. Edgar Herrera Loaiza  
**Gerente Asociado**

Licda. Adriana Artavia Guzmán  
**Fiscalizadora Asociada**

AAG/yhg  
Ci: Archivo Central  
NI: 26661  
G: 2014003096-1