

## **R-DCA-548-2015**

**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. División de Contratación Administrativa.**

San José, a las quince horas con quince minutos del veintidós de julio del dos mil quince.-----

**RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la empresa **DESARROLLOS FENIX S.A.** en contra del acto de readjudicación del ITEM 3 de la **LICITACIÓN PÚBLICA 2014LN-000003-01**, promovida por el **INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)** para la “Compra de terrenos para la construcción de oficinas territoriales en Paquera, Turrialba y Coto Brus”, acto recaído en el ITEM 3 en favor de **JEAN FRANCOIS BERTRAND** por un monto de ¢125.198.470,60. -----

### **RESULTANDO**

**I.** Que el veintisiete de mayo del dos mil quince, la empresa Desarrollos Fénix S.A. presentó ante esta Contraloría General recurso de apelación en contra del acto de readjudicación del ITEM 3 de la licitación pública 2014LN-000003-01 promovida por el Instituto de Desarrollo Rural para la “Compra de terrenos para la construcción de oficinas territoriales en Paquera, Turrialba y Coto Brus”. -----

**II.** Que mediante auto de las trece horas del nueve de junio del dos mil quince, esta División confirió audiencia inicial a la Administración licitante y al adjudicatario con el objeto de que manifestaran por escrito lo que a bien tuvieran con respecto a los alegatos de la empresa recurrente, y para que ofrecieran las pruebas que consideraran oportunas, lo cual fue atendido mediante escritos agregados al expediente de la apelación. -----

**III.** Que mediante auto de las trece horas del dos de julio del dos mil quince, esta División confirió audiencia especial a la Administración para que ampliara su respuesta al contestar la audiencia inicial, lo cual fue atendido mediante escrito agregado al expediente de la apelación.--

**IV.** Que mediante auto de las diez horas del seis de julio del dos mil quince, esta División confirió audiencia especial apelante para que se refiera a lo manifestado por las partes al momento de contestar las audiencias, y confirió audiencia especial a la adjudicataria para que se refiriera a lo manifestado por la Administración sobre su oferta al contestar las referidas audiencias, las cuales fueron atendidas mediante escritos agregados al expediente de la apelación. -----

**V.** Que mediante auto de las nueve horas y diez minutos del quince de julio del dos mil quince, esta División confirió audiencia final a las partes para que se formularan sus conclusiones sobre el fondo del asunto, lo cual fue atendido mediante escritos agregados al expediente de la apelación. -----

VI. Que para emitir esta resolución se han observado las prescripciones constitucionales, legales y reglamentarias. -----

### CONSIDERANDO

**I. HECHOS PROBADOS:** Para la resolución del presente asunto, se tienen por demostrados los siguientes hechos de interés: **1)** Que la empresa Desarrollos Fénix S.A. indicó en su oferta lo siguiente: *“Desarrollos Fénix S.A. ofrece un terreno de 3,992.65 m2, que se encuentra dentro de la Cabecera del Cantón de Coto Brus, a unos 500 metros sur del parque de San Vito, 200 metros antes de llegar al hospital de San Vito, en la entrada a la Urbanización San Vito nuevo.”* (folio 306 del expediente administrativo). Además dicho oferente indicó en su oferta lo siguiente:

Opción N°	Ubicación exacta	Número de plano catastrado	Propietario	Área	Costo por m2	Costo total
1	500 sur del parque de San Vito	P-0740753-2001	Desarrollos Fenix, Sociedad Anónima	3.992,65 m2	¢34.813.971 Treinta y cuatro mil ochocientos trece colones con novecientos setenta y un céntimos.	¢139.000.000,313. Ciento treinta y nueve millones un colón con trescientos trece céntimos.

(ver folio 308 del expediente administrativo). **2)** Que el señor Jean Francois Bertrand indicó en su oferta lo siguiente: *“1. OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN. Que para el objetivo principal de la licitación, en este acto presento mi oferta de mi finca, inscrita a mi nombre en el Folio Real Partido de Puntarenas seis-132146-000, respectivo para el ítem número 3: Terreno en Coto Brus Puntarenas. Descripción que se detalla en el estudio registral adjunto.”* (ver folio 395 del expediente administrativo). También dicho oferente indicó en su oferta lo siguiente:

Opción Item #3	Ubicación exacta	Número de plano catastrado	Propietario	Área	Costo por metro cuadrado	Costo total
Coto Brus Folio Real 6-132146-000	200 metros Norte del Hospital	P-511438-1998	Jean Francois Bertand	4292.19 m2	¢31.745.00 (treinta y un mil	¢136.255.571,55. (ciento treinta y seis millones

	Nuevo, San Vito, Coto Brus, Puntarenas		Pasaporte de Francia, actual de ese país número 07 ad 02720		setecientos cuarenta y cinco colones)	doscientos cincuenta y cinco mil quinientos setenta y un colones con cincuenta y cinco céntimos)
--	--	--	---	--	---------------------------------------	--

(ver folio 397 del expediente administrativo). **3)** Que el señor Jean Francois Bertrand aportó junto con su oferta la certificación registral número RNPDIGITAL-2809512-2014 la cual corresponde a una impresión del plano catastrado 6-511438-1998, y la certificación registral número RNPDIGITAL -2809510-2014 la cual corresponde a la finca inscrita en el Registro Nacional, Provincia de Puntarenas, sistema de folio real, matrícula 132146-000. (ver folios 407 al 411 del expediente administrativo). **4)** Que mediante el oficio AT-594-2014 del 18 de diciembre del 2014, los ingenieros Jimmy Garita Hernández, Jefe Área Topografía, y Rodolfo Schmidt Segura, Jefe Departamento Formación Asentamientos del Instituto de Desarrollo Rural, le manifestaron a Santiago Mesén Madrigal, Director Nacional Agrario, lo siguiente: *“Estimado señor: En atención al oficio DNA-586-2014 y al acuerdo de Junta Directiva Artículo 5, Sesión Ordinaria 043-2014, celebrada el 15 de diciembre de 2014, relacionados con la ‘Compra de terrenos para la construcción de oficinas territoriales de Paquera, Turrialba y Coto Brus’, le informo lo siguiente: (...) Predio para la Oficina de Coto Brus; sito en el Distrito San Vito, Cantón Coto Brus, Provincia de Puntarenas, con el siguiente detalle.*

*Área según plano P-511438-98: 4292,19 m<sup>2</sup>*

*Área medida por el Inder: 3943,88 m<sup>2</sup>*

*Área en contra del Inder: 348,31 m<sup>2</sup>*

*Información de levantamiento, cálculo y dibujo suministrada por el Ing. Top. Juan Carlos Cubero Lj, ....”* (ver folio 1154 del expediente administrativo). **5)** Que mediante la resolución R-DCA-207-2015 de las quince horas con treinta minutos del doce de marzo del dos mil quince, la Contraloría General de la República declaró con lugar un recurso de apelación interpuesto por la empresa Desarrollos Fénix S.A. en contra del acto de adjudicación del ítem 3 de la licitación pública 2014LN-000003-01 promovida por el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) para la compra de terrenos para la construcción de oficinas territoriales en Paquera, Turrialba y Coto Brus.” (ver folios 1270 al 1294 del expediente administrativo). **6)** Que la resolución de la

Contraloría General No. R-DCA-207-2015 de las quince horas con treinta minutos del doce de marzo del dos mil quince le fue notificada a la Administración el 16 de marzo del 2015 (ver folio 1269 del expediente administrativo). **7)** Que mediante el oficio DRB-0467-2015 de fecha 22 de abril del 2015, el licenciado Álvaro Chanto Ureña, Director de la Región Brunca del Instituto de Desarrollo Rural, le indicó a Karen Valverde Castro lo siguiente: *“Para su consideración en el proceso de adjudicación en la Licitación pública Nacional 2014LN-000003-01, se remite acta de análisis de ofertas recibidas para terreno en San Vito de Coto Brus, destinado a la Construcción de las instalaciones de la Oficina Subregional.”* (ver folio 1326 del expediente administrativo). **8)** Que mediante el documento denominado “Acta Análisis Oferta Terreno” de fecha 20 de abril del 2015, suscrito por Álvaro Chanto Ureña y Margarita Elizondo Jiménez, funcionarios de la Dirección Regional Brunca del INDER, se emitió el resultado del estudio realizado a las ofertas presentadas por Desarrollos Fénix S.A. y Jean Francois Bertrand para un terreno localizado en San Vito de Coto Brus, esto dentro de la licitación pública nacional 2014LN-000003-01. En dicho oficio se indicó lo siguiente: *“Oferta número 6. Realizada por **Desarrollos Fénix S.A.**, con cédula jurídica número 3-101-017907./ 1- Ofrece un lote de 3.992,65 m<sup>2</sup>, con un Valor total de ₡139.000.0001,31, para un valor por metro cuadrado de ₡34.813,971./ 2- En informe del Ingeniero Juan Diego Jiménez Palma, IPAC-1056-2014, se indica que gran porcentaje del terreno se ve afectado por problemas de escorrentía, que podría afectar significativamente cualquier desarrollo constructivo que se pretenda ejecutar en la reducida área aprovechable, lo que sugiere en términos generales inversiones considerables para mitigar tales efectos./ Para ampliar los elementos que permitan brindar nueva recomendación y considerando las observaciones vertidas por el Órgano Contralor, cuando anula la adjudicación dictada, se solicitó al Área de Topografía del Inder realizar levantamiento detallado de curvas de nivel al terreno ofertado por Desarrollos Fénix S.A., trabajo encomendado al Topógrafo Francisco Murillo, cuyo resultado se adjunta al oficio IPAC-187-2015, suscrito por el Ing. Jorge Coto Muñoz, del área de Infraestructura y Planificación de Asentamientos, quien señala que en el terreno de Desarrollos Fénix S. A y analizado, ‘se confecciona una modelación de la micro cuenca interna del terreno, en la que se aprecia que las aguas tanto llovidas como depositadas en el terreno confluyen en un punto en el cual se presenta la única parte plana y aprovechable del inmueble’ (sic). Por lo que si se pretendiera construir en este predio se deben realizar obras complementarias, en primer lugar encausar las aguas para evitar problemas de socavamiento de posibles futuras edificaciones, además por el tipo de topografía, se deberían incluir obras de*

corte y relleno de tierra, incluyendo labores de estabilización de taludes, para aprovechar al máximo el terreno./ Continua manifestando el Ing. Coto Muñoz, con respecto al área aprovechable, definida en el Cartel como aquella con una pendiente inferior al 10%, se determina en el terreno ofertado por **Desarrollos Fénix S.A.**, basándose en el estudio realizado por el Topógrafo Murillo, que la misma es de aproximadamente 1.700 metros cuadrados (Ver levantamiento de curvas de nivel)./ De lo expuesto por el Ing. Coto Muñoz en el informe de marras, se desprende que en el terreno convergen aguas llovidas y depositadas, por lo que se requiere realizar obras complementarias, para encausar las aguas y evitar problemas de socavamiento de posibles futuras edificaciones, además obras de corte y relleno de tierra para aprovechar al máximo el terreno, todo lo cual incide negativamente en el presupuesto que debe destinarse para la construcción de la obra prevista y afecta las condiciones físicas del terreno./ La topografía del terreno, conforme se aprecia en las curvas de nivel, facilita que tanto las aguas llovidas como depositadas confluyan sobre el mismo, ante lo cual es oportuno tener presente que la Real Academia de la Lengua Española define la Escorrentía como 'Agua de lluvia que discurre por la superficie de un terreno', consecuentemente, es una afectación al terreno que requiere la construcción de obras de mitigación./ 3- La documentación aportada en la oferta cumple con los requisitos indicados en el Cartel./ **Ponderación características del terreno:** a- Ubicación en área estratégica, 40 puntos (está ubicado en el área comprendida en el Ítem 9.5), a menos de quinientos metros del Hospital de San Vito./ B- Área del terreno, 30 puntos (está dentro del rango 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup>)./ c- Características físicas del terreno, corresponden. Puntos. Área con pendiente superior al 10%, 57,42% del área total (2.292,65 metros cuadrados), por lo que el área con problemas por este rubro es de 57.42% del área total del terreno y descontando 5% por cada 10%, se obtiene calificación de 1.29 puntos para este rubro, de los 30 posibles. Debe agregarse que en este rubro se cuenta con afectación en el área plana por escorrentía, lo cual conduce a una condición desfavorable en la totalidad del terreno.

Criterio	Valor
Ubicación área estratégica	40
Área terreno	30
Características físicas	1.29
Total	71.29

**Oferta número 7.** Realizada por **Jean Francois (nombre) Bertrand (apellido)**, ciudadano francés, con pasaporte de su país de origen número 07AD02720./ 1- Ofrece un lote de 4.292,19 m<sup>2</sup>, con un Valor total de ¢136.255.571,55, para un valor por metro cuadrado de ¢31.745,00./ 2- En informe del Ingeniero Juan Diego Jiménez Palma, IPAC-1056-2014, señala la existencia de una construcción, lo cual a su criterio genera incumplimiento a lo estipulado en el apartado 10.1.1 del cartel de licitación, sin embargo en el folio 05 de la oferta del señor Bertrand se indica que renuncia a ella, no fue considerada al ofertar, por lo que para los efectos de la Oferta su valor es de cero colones. Se considera como una instalación sin valor. Ítem 10.1.1./ 3- El área aprovechable conforme a estimación que se realiza con levantamiento de GPS es de 1.859 metros aproximadamente y se ubica en el sector sureste del terreno. Las áreas no aprovechables corresponden a terreno con topografía ondulado quebrado. El terreno se encuentra sobre el nivel de la calle. El área aprovechable cumple con el mínimo establecido en el Cartel. Ítem 10.1.6 y 10.1.7./ 4- La documentación aportada en la oferta cumplió con los requisitos indicados en el Cartel, después que atendió prevención que se le hiciera con el Oficio DRB-1437-2014, de forma que se certifica que el terreno es apto para construcción y no se encuentra en ninguna zona de riesgo según el Mapa de amenazas potenciales de Coto Brus./

**Ponderación características del terreno:** a- Ubicación en área estratégica, 40 puntos (está ubicado en el área comprendida en el Ítem 9.5), a menos de quinientos metros del Hospital de San Vito./ B- Área del terreno, 30 puntos (está dentro del rango 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup>)./ c- Características físicas del terreno, corresponden. Puntos. Área con pendiente superior al 10%, 56,69% del área total (2.433.19 metros cuadrados, por lo que el área no aprovechable representa el 56.69% del área total del terreno y descontando 5% por cada 10%, se obtiene calificación de 1.66 puntos para este rubro, de los 30 posibles.

Criterio	Valor
Ubicación área estratégica	40
Área terreno	30
Características físicas	1.66
Total	71.66

**EVALUACIÓN POR PRECIO.**/ Aplicando la fórmula establecida en el cartel, la oferta número 6 de **Desarrollos Fénix S.A.**, en la evaluación por precio alcanza un puntaje de 98, y la oferta 7 de **Jean Francois (nombre) Bertrand (apellido)**, un cien por ciento./Sobre este ítem,

es necesario puntualizar que con base a las características del terreno, ambas ofertas arrijan resultados semejantes, todo ello sin desconocer que la oferta siete tiene un puntaje mayor, a lo que se agrega que el rubro de precio favorece la oferta siete y sustenta la presente recomendación./ Recomendación. Analizadas las ofertas 6 y 7 recibidas en la Licitación Pública Nacional 2014LN-000003-01, la oferta número 7 presentada por **Jean Francois (nombre) Bertrand (apellido)**, supera en la ponderación a la oferta número 6 de Desarrollos Fénix S.A., en condiciones generales del terreno y precio. Debe indicarse que conforme se acredita en avalúo practicado por el Ing. José Manuel Fernández Godínez, Perito Valuador de la Región Brunca, el precio ofertado en la 7 es inferior al monto estimado en el avalúo. Además como lo indica el oferente, renuncia a las edificaciones existentes, sea una casa de habitación en buen estado y una bodega, en regulares condiciones, por lo que las mismas para efecto de la compra no tienen valor./ Para la oferta número 6 de Desarrollos Fénix S.A., el precio del avalúo resulta inferior a la oferta, constituyéndose en inconveniente para su recomendación, aunado al hecho de las condiciones del terreno y resultados inferiores en la ponderación de los rubros objeto de análisis.” (ver folios 1327 al 1332 del expediente administrativo). **9)** Que mediante el oficio IPAC-187-2015 del 8 de abril del 2015, el ingeniero Jorge Coto Muñoz, del Área de Infraestructura y Planificación de Asentamientos del INDER, emitió criterio técnico con respecto al terreno ofertado por la apelante. En dicho oficio indicó lo siguiente: “Adjunto encontrará el informe técnico sobre la problemática existente en la compra de terrenos para la construcción de oficinas territoriales en Coto Brus./ (...) III. Conclusiones. Para aclarar los puntos anteriores la Administración designa al topógrafo Francisco Murillo Vargas funcionario del Área de topografía del INDER para realizar un levantamiento detallado de curvas de nivel del inmueble en mención, para tal efecto se usa el programa Auto Cad Civil 3D-2014. (Ver Anexo). Del análisis de dicha información se concluye lo siguiente: Con respecto al punto a) de la apelación, se confecciona una modelación de la micro cuenta interna del terreno, en la cual se aprecia que las aguas tanto llovidas como depositadas en el terreno confluyen en un punto en el cual se presenta la única parte plana y aprovechable del inmueble, por lo tanto, si se pretende construir en este precio se deben de realizar obras complementarias, en primer lugar encausar las aguas para evitar problemas de socavamiento de posibles futuras edificaciones, además, por el tipo de topografía se deberían incluir obras de corte y relleno de tierra para aprovechar al máximo el terreno, incluyendo labores de estabilización de taludes./ Punto b) con respecto al área aprovechable, la cual se define en el Cartel como aquella con área al menos 1000m<sup>2</sup> con una

*pendiente inferior al 10%, se determinar con base al estudio hecho por el Topógrafo Murillo que la misma es de aproximadamente 1700 metros cuadrados.”* (ver folios 1333 al 1334 del expediente administrativo). Adicionalmente, se anexa a dicho documento unos planos de curvas de nivel. (ver folios 1335 al 1338 del expediente administrativo). **10)** Que mediante el oficio ACS-325-2015 del 06 de mayo del 2015, la licenciada Karen Valverde Soto, Coordinadora del Área de Contratación y Suministros del Instituto de Desarrollo Rural, le indicó a Walter Mora Leiva, Gerente General a.i. del INDER, en lo que interesa lo siguiente: *“La compra del terreno de Coto Brus no se concretó al haberse presentado un Recurso de Apelación en contra del acto de adjudicación en la Contraloría General de la República por parte de la empresa Desarrollos Fénix S.A. esto ameritó que el proceso se demorara más de lo previsto al deberse atender las audiencias dadas por el ente contralor, aportar las pruebas y responder los alegatos de la empresa señalada anteriormente./ (...) Al declararse con lugar aspectos en dicha resolución y anularse la adjudicación, retrotrae los efectos hasta la etapa de evaluación, por consiguiente, en este punto, el Instituto a través del cuerpo colegiado técnico de análisis y evaluación de ofertas de la Región Brunca, procedió a realizar nuevamente el análisis de ambas ofertas (la oferta del Desarrollos Fénix S.A. y la de Jean Francois Bertrand), etapa que se tomó su tiempo por la tecnicidad que conlleva el análisis./ (...) Por lo anteriormente esbozado y en virtud de que la normativa establece que en caso de existir ofertas elegibles y convenientes a sus intereses, la Administración puede adoptar de (sic) un nuevo acto de adjudicación, el plazo de un mes para dictar el acto de readjudicación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 bis de la Ley de Contratación Administrativa y 95 del Reglamento a dicha ley, es insuficiente, por lo que de conformidad con lo expuesto anteriormente se hace necesario e indispensable para la administración del Instituto amplíe el plazo por un mes adicional, hasta el 16 de mayo 2105 (sic), para dictar el acto de readjudicación correspondiente.”* (ver folios 1348 al 1352 del expediente administrativo). **11)** Que mediante la resolución N° 7 del 06 de mayo del 2015, emitida por Walter Mora Leiva, Gerente General a.i. del INDER, se acordó lo siguiente: *“POR TANTO. Artículo 1.- Aprobar el Presupuesto Institucional de la subpartida 5-03-01 Terrenos, solicitada por el Área de Contratación y Suministros según oficio ACS-325-2015, para iniciar el proceso de contratación para ampliación del plazo por un mes adicional para efectos de readjudicar el ítem 3 de la Licitación Pública N° 2014LN-000003-01 ‘Compra de terrenos para construcción de las Oficinas Territoriales en Paquera, Turrialba y Coto Brus’, con fundamento en los Artículos 42 bis de la Ley de Contratación Administrativa y 85 y 95 del Reglamento a la*



*Ley de Contratación Administrativa.*” (ver folios 1355 al 1357 del expediente administrativo). **12)** Que mediante el oficio ACS-326-2015 de fecha 06 de mayo del 2015, la licenciada Karen Valverde Soto, Coordinadora del Área de Contratación y Suministros del Instituto de Desarrollo Rural, le remitió a Walter Mora Leiva, Gerente General a.i., el resumen del análisis, evaluación y recomendación técnica de las ofertas de Desarrollos Fénix S.A. y Jean Francois Bertrand recibidas para el ítem 3 de la licitación pública 2014LN-000003-01. En lo que respecta a la calificación de la I Etapa, según ubicación, área y características, indicó lo siguiente:

Parámetro de evaluación	Puntaje asignado según cartel	Oferta 6 Desarrollos Fénix S.A.	Oferta 7 Jean Francois Bertrand
Ubicación en zona estratégica	40	40	40
Área del terreno	30	30	30
Características físicas del terreno	30	1.29	1.66
Total puntaje	100%	71.29%	71.66%

En lo que respecta a la Calificación de la II etapa, según precio por metro cuadrado, indicó lo siguiente:

Evaluación por precio del metro cuadrado	Puntaje asignado según cartel	Oferta 6 Desarrollos Fénix S.A. Costo por metro cuadrado: ¢34.813.97	Oferta 7 Jean Francois Bertrand Costo por metro cuadrado: ¢31.745.00
Total puntaje	100%	98%	100%

(ver folios 1358 al 1364 del expediente administrativo). **13)** Que mediante el oficio ACS-327-2015 del 07 de mayo del 2015, la licenciada Karen Valverde Soto, Coordinadora del Área de Contratación y Suministros del Instituto de Desarrollo Rural, le indicó a Cecilia Sansonetti Tinoco, Apoderada Generalísima de Desarrollos Fénix S.A. lo siguiente: *“Consulta 2. El anular la adjudicación, retrotrae los efectos hasta la etapa de evaluación, por consiguiente, en este punto, el Instituto a través del cuerpo colegiado técnico de análisis y evaluación de ofertas de la Región Brunca, debe proceder a realizar nuevamente el análisis de ambas ofertas, etapa que se toma su tiempo por la tecnicidad que conlleva el análisis./ La normativa establece que en caso de existir ofertas elegibles y convenientes a sus intereses, la Administración puede adoptar de (sic) un nuevo acto de adjudicación, para lo cual cuenta con un plazo de un mes para dictar el acto de reajudicación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 bis de la Ley de Contratación Administrativa y 95 del Reglamento a dicha ley, plazo que de ser*

*insuficiente, puede ampliarse por un mes adicional, siendo que la Resolución fue notificada el 16 de marzo 2015, el plazo máximo para readjudicar vence el 16 de mayo 2015, ampliación que está debidamente autorizada por la Administración Superior, según Resolución N°7 de 2015 del 06 de mayo 2015, emitida por la Gerencia General del Inder, para lo cual puede consultar los folios 1355 al 1357 del Tomo 2 del expediente administrativo.” (ver folios 1365 al 1366 del expediente administrativo). 14) Que mediante acuerdo No.8 tomado por la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Rural en la sesión ordinaria 17 celebrada el 11 de mayo del 2015, se readjudicó el ítem 3 de la licitación pública nacional 2014LN-000003-01 de la siguiente manera: “1) Readjudicar el ítem N°3 de la Licitación Pública Nacional 2014LN-000003-01 para la compra terreno con una medida de 3.943,88 m2 y con un valor por metro cuadrado de \$31.745,00 (treinta y un mil setecientos cuarenta y cinco colones sin céntimos); para construcción de oficinas territoriales en Coto Brus a la oferta N°7, presentada por Jean Francois Bertrand, pasaporte número 07AD02720, por obtener el mayor puntaje de los factores evaluados. El monto a cancelar por el terreno ofertado es de \$125.198.470,60 (ciento veinticinco millones ciento noventa y ocho mil cuatrocientos setenta colones con 60/100).” (ver folio 1371 del expediente administrativo). -----*

**II. SOBRE EL FONDO:** Se observa que la apelante expone en su recurso una serie de argumentos con la finalidad de acreditar que su oferta debe ser la adjudicataria del concurso. En primer lugar, expone argumentos en contra de la oferta del adjudicatario, y que a su criterio generarían la exclusión de dicha oferta. En segundo lugar, rebate la calificación dada a su oferta por considerar que le corresponde una mayor puntuación. Finalmente cuestiona el accionar de la Administración con respecto a la fecha en que se emitió el acto de adjudicación y el plazo que la Administración tenía para resolver, lo cual a su criterio vicia de nulidad todo lo actuado. Así las cosas, se pasará de seguido a analizar cada uno de los argumentos que la empresa apelante expone en su recurso. **A) Contra la oferta del adjudicatario: La apelante** indica que la oferta del adjudicatario incumple con el punto 10.1.2 del cartel y por lo tanto debe ser excluida. Explica que la oferta del adjudicatario está inscrita en el Registro Nacional bajo la matrícula 6-132146-000 con una medida de 4.292,19 m2, según consta en los folios 409 y 411 del expediente administrativo, sin embargo, en los folios 1152 al 1159 del expediente la Administración reconoce –como consecuencia de la anulación del acto de adjudicación- que el área real de dicho inmueble es de 3.942,88 m2, lo cual implica que existe un área de 348.31 m2 que pertenece a otra persona y que dicha área está pendiente de ser segregada, lo cual

incumple con el punto 10.1.2 del cartel, el cual establece que el terreno no debe tener segregaciones pendientes. Que dicha situación implica la exclusión de dicha oferta. **La Administración** al contestar la audiencia inicial, indicó que para el caso de la oferta del adjudicatario el área del terreno después de verificado es de 3943.88 metros cuadrados, o sea 348.31 metros cuadrados inferior a lo que indica el plano catastrado P-5111438-1998, lo cual implica que se debe ajustar el valor a cancelar en caso de concretarse la adjudicación. Que no existe ningún terreno pendiente de segregar en el lote ofertado por el adjudicatario, la diferencia de área resulta de una inconsistencia entre el área registral y el área real, lo cual de concretarse la compra sería corregida. Que en los folios 409 y 411 del expediente existe información registral mediante la cual se comprueba que no existe segregación pendiente en el inmueble. **El adjudicatario** al contestar la audiencia inicial indicó que no es cierto que su propiedad tenga lotes pendientes de segregar. **Criterio de la División:** Con respecto a las características mínimas que debían cumplir los terrenos para ser admisibles, el punto 10.1.2 del cartel de la licitación estableció lo siguiente: *“10.1. Características mínimas que deben cumplir los terrenos para ser admisibles: 10.1.2. El terreno no debe tener limitaciones, segregaciones pendientes, deberá estar libre de gravámenes o anotaciones registrales o judiciales y estar al día con sus obligaciones de impuestos municipales, territoriales y nacionales, poseer planos y escritura.”* (ver folio 158 del expediente administrativo). Ahora bien, se tiene por acreditado el adjudicatario ofertó un inmueble inscrito a su nombre en el Registro Nacional, sistema de folio real, matrícula 6-132146-000, plano catastrado P-511438-1998 y con un área de 4292.19 metros cuadrados (ver hecho probado 2), sin embargo, mediante el oficio AT-594-2014 del 18 de diciembre del 2014, los ingenieros Jimmy Garita Hernández, Jefe Área Topografía, y Rodolfo Schmidt Segura, Jefe Departamento Formación Asentamientos del Instituto de Desarrollo Rural, le manifestaron a Santiago Mesén Madrigal, Director Nacional Agrario, que el predio para la Oficina de Coto Brus, según el plano P-511438-98 tiene un área de 4292,19 metros cuadrados, pero según la medida del INDER tiene un área de 3943,88 metros cuadrados, lo cual implica un área en contra del INDER de 348,31 metros cuadrados. (ver hecho probado 4). De conformidad con lo indicado en el citado oficio, la apelante considera que el área de 348,31 metros cuadrados pertenece a otra persona y por lo tanto estaría pendiente de segregar. Sin embargo, al contestar las audiencias conferidas en el trámite de este recurso, la Administración ha explicado que no existe ningún terreno pendiente de segregar en el lote ofertado por el adjudicatario, sino que la diferencia de área resulta de una inconsistencia entre el área registral y el área real, lo

cual de concretarse la compra sería corregido. En este sentido, manifestó lo siguiente: *“No corresponde con la realidad las afirmaciones de la recurrente cuando indica que existen áreas pendientes de segregación, toda vez que lo correcto es la existencia de una diferencia o disconformidad con el área inscrita. En ese sentido, el INDER realiza levantamiento topográfico y determina que el área real del terreno es de 3.943,88 metros cuadrados, sea 348.31 metros cuadrados inferior a lo que indica el plano catastrado P-511438-1998 (folio 1154): situación que exige un ajuste en el valor por cancelar para el caso de concretarse la adjudicación de la oferta del señor Jean Francois Bertrand, así el valor del inmueble es de 125,198.470.60 millones de colones. Considerando para ello el mismo valor por metro cuadrado.”* (ver folio 149 vuelto del expediente de la apelación). Adicionalmente, y como respaldo de la explicación dada, la Administración remite a la información registral que consta en los folios 409 y 411 del expediente administrativo, en los cuales consta la certificación registral número RNPDIGITAL-2809512-2014 la cual corresponde a una impresión del plano catastrado 6-511438-1998, y la certificación registral número RNPDIGITAL-2809510-2014 la cual corresponde a la finca inscrita en el Registro Nacional, Provincia de Puntarenas, sistema de folio real, matrícula 132146-000 (ver hecho probado 3), concretamente en la certificación de la finca se indica que no hay anotaciones, sobre el inmueble en cuestión. Además, se observa que el adjudicatario aceptó la nueva medida dada por la Administración, y en este sentido manifestó lo siguiente: *“...en la medida que hizo el INDER, dio un poco de metros menos, sin embargo, ya eso fue aclarado, en su momento la medida según entiendo el INDER midió nuevamente y con los nuevos liniamientos (sic) que prescribe la Ley, con relación a la medida del ancho de las calles, por eso la cantidad menos de metros, eso fue aceptado por mi representado.”* (ver folio 130 del expediente de la apelación). Así las cosas, y de conformidad con las explicaciones dadas tanto por la Administración como por el adjudicatario, y la información que consta en la certificación registral aportada al folio 411 del expediente administrativo, esta División considera que la apelante no acreditó que exista un área pendiente de segregación en el terreno ofertado por la adjudicataria, como lo alega, y por lo tanto no se ha demostrado que exista incumplimiento por parte de la oferta del adjudicatario al punto 10.1.2 del cartel. En razón de todo lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación en este extremo. **B) Sobre la indebida valoración y calificación de la oferta de la apelante por uso incorrecto del área registral y por uso de distinta metodología:** la apelante alega que la Administración realizó una calificación indebida de las ofertas, por cuando para efectos del cálculo del área aprovechable

utilizó métodos diferentes para la propiedad del adjudicatario y para su propiedad. Que en el documento denominado 'Acta Análisis Oferta Terreno' la Administración utilizó el método de 'levantamiento de GPS' para determinar el área aprovechable del terreno del adjudicatario, el cual se indica es de 1.859 m<sup>2</sup>, mientras que la Administración utilizó el método de 'curvas de nivel' para determinar el área aprovechable del terreno de su representada, y en donde determinó erróneamente que es de 1700 m<sup>2</sup> aproximadamente, cuando el área aprovechable correcta es de 2.988,23 m<sup>2</sup>. Como respaldo de su argumento aporta un levantamiento de curvas de nivel de su propiedad realizado por el Ing. Topógrafo Héctor Esquivel Pirola. Además indica la apelante que como consecuencia del resultado obtenido de las curvas de nivel preparadas por la Administración, ella obtuvo un puntaje de 1.29 en el rubro denominado 'Características físicas del terreno', pero si se utiliza el levantamiento de curvas de nivel por ella presentado, su oferta obtiene un resultado de 17.42 puntos y no 1.29 puntos, lo cual significa que el puntaje final de su oferta debe ser de 87.42 sobre los 71.66 obtenidos por la adjudicataria, lo cual la acredita como la mejor oferta. **La Administración**, al contestar la audiencia inicial, indicó que la recomendación brindada para la readjudicación del concurso fue emitida con base en el oficio IPAC-187-2015 suscrito por el Ingeniero Jorge Coto Muñoz, y el levantamiento topográfico fue realizado por el Área de Topografía del INDER, por ello se le solicitó a dicho funcionario que emitiera criterio sobre el área aprovechable considerando las afirmaciones de la recurrente. Que en respuesta a dicha consulta se emitió el oficio IPAC-561-2015 mediante el cual se determina que para el caso de la oferta de Desarrollos Fénix S.A. el área con pendiente inferior al 10% es de 1836 metros cuadrados, y para el caso de la oferta de Jean Francois Bertrand el área aprovechable que no excede el 10% de pendiente es de 1746 metros cuadrados. Que dicha situación modifica los parámetros que la Comisión tuvo para emitir el informe de recomendación del 20 de abril del 2015, y por lo tanto se modifica la evaluación de las ofertas en el rubro denominado 'características físicas del terreno' quedando la oferta de Desarrollos Fénix S.A. con un puntaje de 2.99 para un total de 72.99, y la oferta de Jean Francois Bertrand con un puntaje de 2,14 para un total de 72.14. **El adjudicatario** indicó que el estudio topográfico realizado por la Administración es correcto, y que el argumento de la apelante se basa en la libre interpretación que realiza la apelante. **Criterio de la División**: Con respecto a la forma en que se evaluarían las ofertas, el punto 12 del cartel estableció lo siguiente: ***“12. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS. A. Aceptabilidad Legal y Técnica: La aceptabilidad legal y técnica implica que las ofertas se ajusten en forma detallada a***

los requisitos del presente cartel, y sean conformes con el ordenamiento jurídico aplicable. **B. Evaluación. (Ponderación de Factores, Ubicación, Área y Características Físicas):** Las ofertas que cumplan con los requisitos mínimos Aceptabilidad Legal y Técnica del punto anterior, pasarán a ser evaluadas posteriormente con una serie de parámetros basados en los requisitos indicados en el punto 10.1, solo continuarán en el proceso de selección aquellas ofertas que en este punto de evaluación superen una calificación total mínima del 70%.

Parámetros de evaluación	Puntaje
B1. Ubicación en zona estratégica	40%
B2. Área del terreno	30%
B3. Características físicas del terreno	30%
Total Puntaje	100%

**B.1 UBICACIÓN EN ZONA ESTRATÉGICA (40%). (...)** **B.2. AREA TOTAL DEL TERRENO (30%). (...)** **B.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO (30%)** Se asignará 30% al terreno que cumpla en al menos el 80% con las características deseables para construcción y topografía indicadas en el punto 10.1.6 y 10.1.7./ Se aplicará un 5% menos adicional por cada 10% del terreno que no cumpla con las características de área apta para construir y topografía, hasta un 60% que es el porcentaje mínimo aceptable del terreno con características deseables./ **C. Selección (Menos precio por Metro Cuadrado):** Las ofertas que hayan superado los criterios anteriores de selección serán evaluadas según el siguiente parámetro de evaluación para determinar la oferta ganadora:

Factor de evaluación	Descripción del Factor	Puntos asignados
No.1	Precio por metro cuadrado	100
TOTAL		100

Para determinar la puntuación obtenida por cada oferente en cada línea, se aplicarán las siguientes fórmulas. No.1 Precio por metro cuadrado (100).  $FP = \{1 - [(Px - Pmin) / Pmin]\} * 100$   
 Donde: FP: Puntaje obtenido por el factor precio. Px: Precio total ofrecido por la oferta en evaluación. Pmin: Precio total de la oferta con el precio más bajo por metro cuadrado.” (ver folios 161 al 163 del expediente administrativo). Como puede observarse, el cartel estableció que la evaluación de las ofertas estaría compuesta de tres etapas, la primera etapa correspondiente a la aceptabilidad legal y técnica, la segunda etapa corresponde a la evaluación de las ofertas basada en tres parámetros, a saber ubicación en zona estratégica,

área del terreno y características físicas del terreno, y sólo continúan en el proceso de selección aquellas ofertas que en este punto superen una calificación total mínima de 70%; y la tercera etapa corresponde a la selección de la oferta ganadora para lo cual se utilizaría como parámetro de evaluación el precio por metro cuadrado. Ahora bien, se tiene por acreditado que el primer acto de adjudicación emitido por la Administración fue apelado ante la Contraloría General de la República y declarado con lugar mediante la resolución R-DCA-207-2015 del 12 de marzo del 2015 (ver hecho probado 5), lo cual hizo que la Administración procediera a realizar un nuevo estudio de las ofertas presentadas por la empresa Desarrollos Fénix S.A. y por Jean Francois Bertrand para el ítem 3 (ver hecho probado 7). También se observa que mediante el oficio IPAC-187-2015 del 8 de abril del 2015, el ingeniero Jorge Coto Muñoz, del Área de Infraestructura y Planificación de Asentamientos del INDER, emitió criterio técnico con respecto al terreno ofertado por la apelante y en dicho oficio indicó que realizó un levantamiento detallado de curvas de nivel del inmueble en mención y que determinó un área con pendiente inferior al 10% de aproximadamente 1700 metros cuadrados (ver hecho probado 9). Así las cosas, la Dirección Regional Brunca del Instituto de Desarrollo Rural emitió un nuevo estudio de las ofertas, ello mediante el documento denominado “Acta Análisis Oferta Terreno” de fecha 20 de abril del 2015, y en donde determinó que el terreno ofertado por la empresa apelante presentaba un área con pendiente superior al 10%, 57.42% del área total del terreno, lo cual le otorgaba una calificación de 1,29 puntos sobre los 30 posibles en el rubro denominado ‘características físicas del terreno’, para un puntaje total de 71.29 puntos correspondiente a la calificación de la segunda etapa de la evaluación de las ofertas. En lo que interesa, en dicho oficio se indicó sobre la oferta de la apelante lo siguiente: **“Ponderación características del terreno:** a- *Ubicación en área estratégica, 40 puntos (está ubicado en el área comprendida en el Ítem 9.5), a menos de quinientos metros del Hospital de San Vito./ B- Área del terreno, 30 puntos (está dentro del rango 2.000 a 5.000 m2)./ c- Características físicas del terreno, corresponden. Puntos. Área con pendiente superior al 10%, 57,42% del área total (2.292,65 metros cuadrados), por lo que el área con problemas por este rubro es de 57.42% del área total del terreno y descontando 5% por cada 10%, se obtiene calificación de 1.29 puntos para este rubro, de los 30 posibles. Debe agregarse que en este rubro se cuenta con afectación en el área plana por escorrentía, lo cual conduce a una condición desfavorable en la totalidad del terreno.*

<i>Criterio</i>	<i>Valor</i>
<i>Ubicación área estratégica</i>	<i>40</i>
<i>Área terreno</i>	<i>30</i>
<i>Características físicas</i>	<i>1.29</i>
<i>Total</i>	<i>71.29</i>

(ver hecho probado 8). Por su parte, en lo que respecta a la calificación de la oferta del adjudicatario, en el mismo documento la Administración determinó que el terreno ofertado por el adjudicatario presentaba un área con pendiente superior al 10%, 56.69% del área total del terreno, lo cual le otorgaba una calificación de 1,66 puntos sobre los 30 posibles en el rubro denominado 'características físicas del terreno', para un puntaje total de 71.66 puntos correspondiente a la calificación de la segunda etapa de la evaluación de las ofertas. En lo que interesa, en dicho oficio se indicó sobre la oferta del adjudicatario lo siguiente: ***"Ponderación características del terreno: a- Ubicación en área estratégica, 40 puntos (está ubicado en el área comprendida en el Ítem 9.5), a menos de quinientos metros del Hospital de San Vito./ B- Área del terreno, 30 puntos (está dentro del rango 2.000 a 5.000 m2)./ c- Características físicas del terreno, corresponden. Puntos. Área con pendiente superior al 10%, 56,69% del área total (2.433.19 metros cuadrados, por lo que el área no aprovechable representa el 56.69% del área total del terreno y descontando 5% por cada 10%, se obtiene calificación de 1.66 puntos para este rubro, de los 30 posibles.***

<i>Criterio</i>	<i>Valor</i>
<i>Ubicación área estratégica</i>	<i>40</i>
<i>Área terreno</i>	<i>30</i>
<i>Características físicas</i>	<i>1.66</i>
<i>Total</i>	<i>71.66</i>

(ver hecho probado 8). Ante tal situación, la empresa apelante en su recurso cuestiona el estudio de curvas de nivel realizado por la Administración para determinar el área aprovechable del terreno por ella ofertado, y que si se utiliza el levantamiento de curvas de nivel presentado junto con su recurso su oferta obtendría un resultado de 17.42 puntos y no 1.29 puntos, lo cual significaría que el puntaje final de su oferta debe ser de 87.42 sobre los 71.66 obtenidos por la adjudicataria. Como prueba de su argumento, se observa que la apelante aportó junto con su



recurso un informe sobre la finca inscrita al folio real 6-020333-000, elaborado por el ingeniero topógrafo Héctor Esquivel Pirola (ver folios 91 y 92 del expediente de la apelación). La Administración, por su parte, solicitó al ingeniero Jorge Coto Muñoz un nuevo criterio considerando las afirmaciones de la recurrente (al respecto ver folio 152 del expediente de la apelación). Como respuesta, dicho funcionario emitió el oficio IPAC-561-2015 del 23 de junio del 2015 mediante el cual determinó que el área aprovechable del terreno de la oferta presentada por la apelante que no excede el 10% de pendiente es de 1836 metros cuadrados, y el área aprovechable del terreno de la oferta presentada por el adjudicatario que no excede el 10% de pendiente es de 1746 metros cuadrados. En lo que interesa, en dicho oficio se indicó – en lo que interesa- lo siguiente: *“Estimado señor: Adjunto encontrará el informe técnico sobre la problemática existente en la compra de terrenos para la construcción de oficinas territoriales en Coto Brus./ I. Antecedentes. (...)/ II. Resumen apelación. El demandante apela: a) se da una indebida valoración y apreciación del supuesto problema de escorrentía en el terreno ofertado por el apelante. b) Se da una indebida valoración del área aprovechable./ III. Conclusiones. Como se mencionó en el informe anterior, cuando se produce la primera apelación la Administración designa al topógrafo Francisco Murillo Vargas funcionario del Área de topografía del INDER para realizar in situ un levantamiento detallado de curvas de nivel del inmueble en mención, para tal efecto se usa el programa Auto Cad Civil 3D-2014. (Ver Anexo). Del análisis de dicha información se concluye lo siguiente: Con respecto al punto a) de la apelación, se confecciona una modelación de la micro cuenta interna del terreno, en la cual se aprecia que las aguas tanto llovidas como depositadas en el terreno confluyen en un punto en el cual se presenta la única parte plana y aprovechable del inmueble, por lo tanto, si se pretende construir en este precio se deben de realizar obras complementarias, en primer lugar encausar las aguas para evitar problemas de socavamiento de posibles futuras edificaciones, además, por el tipo de topografía se deberían incluir obras de corte y relleno de tierra para aprovechar al máximo el terreno, incluyendo labores de estabilización de taludes./ Punto b) con respecto al área aprovechable, la cual en el informe anterior se había determinado que era de 1700 metros cuadrados, se procede a recalcular la misma incluyendo nuevos ejes de referencia para definir mas perfiles que nos permitan obtener áreas más exactas. Del análisis anterior se deriva que el área aprovechable en la oferta presentada por la Empresa Fénix S.A. es de 1836 metros cuadrados en la cual no se excede el 10% de pendiente, como lo exige el Cartel de Licitación. Para el caso de la oferta presentada por el Señor Jean Francois Bertrand el área aprovechable*

que no excede el 10% de pendiente es de 1746 metros cuadrados.” (ver folios 156 y 157 del expediente de la apelación). El criterio técnico emitido en el citado oficio IPAC-561-2015 hizo se modificara la calificación de la segunda etapa de la evaluación de las ofertas. En lo que interesa, en el oficio DRB-0752-2015 del 23 de junio del 2015, la Dirección Región Brunca manifestó lo siguiente: “e) A partir de lo anterior para efecto del cálculo del área aprovechable para la oferta de Desarrollos Fénix S.A., es de 1836 metros cuadrados, lo que conduce a que del área del terreno de 3992.65 metros cuadrados, corresponde un 45.98% a área aprovechable y un 54.02% a área no aprovechable. (Mayor 10% de pendiente) aprovechable./ Para el caso de la oferta del señor Jean Francois Bertrand, considerando el área real del terreno, después de la verificación de medida, de 3943.88 metros cuadrados el área aprovechable es de 1746 metros cuadrados, equivalente al 44.27%, por su parte el área no aprovechable es de 55.73%./ Con base a lo descrito la ponderación de las ofertas varia de la siguiente forma:

*Oferta de Desarrollos Fénix S.A.*

<i>Criterio</i>	<i>Valor</i>
<i>Ubicación área estratégica</i>	<i>40</i>
<i>Área terreno</i>	<i>30</i>
<i>Características físicas</i>	<i>2.99</i>
<i>Total</i>	<i>72.99</i>

*Oferta de Jean Francois Bertrand*

<i>Criterio</i>	<i>Valor</i>
<i>Ubicación área estratégica</i>	<i>40</i>
<i>Área terreno</i>	<i>30</i>
<i>Características físicas</i>	<i>2.14</i>
<i>Total</i>	<i>72.14</i>

En resumen la oferta de Desarrollos Fénix obtiene una ponderación para este rubro de 72.99 puntos y no los 87.42 puntos que afirma la recurrente. Por su parte, la oferta del señor Jean Francois Bertrand obtiene 72.14 puntos, lo cual hace que las condiciones en ese parámetro guarden mucha semejanza, pese a que supera la oferta de Desarrollos Fénix S.A. (ver folio 152 del expediente de la apelación). De conformidad con lo expuesto hasta ahora, queda acreditado que durante el trámite de la apelación la Administración licitante modificó la calificación dada a

las ofertas de la apelante y del adjudicatario correspondiente a la segunda etapa de la evaluación, quedando la calificación de la apelante en 72.99 puntos y la calificación de la adjudicataria en 72.14 puntos. De esta manera, y si bien la apelante alega que a ella le corresponde una calificación de 87.42 puntos en esta etapa de la evaluación, esta División considera que resulta innecesario analizar los argumentos expuestos por la apelante en ese aspecto, ya que el cartel del concurso fue claro en indicar que “...solo continuarán en el proceso de selección aquellas ofertas que en este punto de evaluación superen una calificación total mínima de 70%.” (ver folio 161 del expediente administrativo), por lo cual lo que interesa en esta segunda etapa de la evaluación es que las ofertas superen una calificación mínima de 70 puntos, lo que efectivamente logró la oferta de la apelante al obtener una calificación de 72.99 puntos. Por la misma razón, considera esta División que es irrelevante entrar a analizar si el procedimiento topográfico de curvas de nivel utilizado por la Administración para determinar el área aprovechable del terreno ofertado por la apelante está correcto o no, ya que –repetimos- lo que importaba en esta etapa de la evaluación es que la oferta de la apelante superara la calificación mínima de 70 puntos, lo cual logró al obtener una calificación de 72.99 puntos. En razón de todo lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación en este extremo. **C) Sobre la determinación de la mejor oferta: la apelante** alega que al considerar el área aprovechable de ambas propiedades se tiene que su oferta es mejor que la oferta del adjudicatario, por cuanto el área aprovechable del terreno por ella ofertado es de 2.988.23 metros cuadrados, lo cual genera un valor por metro cuadrado aprovechable de ¢45.597,42, mientras que el área aprovechable del terreno de la adjudicataria es de 1859 metros cuadrados lo cual genera que el valor por metro cuadrado aprovechable del terreno del adjudicatario es de ¢73.295.50. **La Administración** indicó que el cartel de la licitación en el ítem 12 inciso C) establece como criterio de selección el menor valor calculado según se especifica por el menor valor por metro cuadrado de las ofertas, y aplicando la fórmula que detalla el cartel, y sobre la base de la oferta de Desarrollos Fénix S.A. con un valor por metro cuadrado de ¢34.813,971 y el valor por metro cuadrado de la oferta de Jean Francois Bertrand de ¢31.745, se le asigna a la oferta de Desarrollos Fénix S.A. un puntaje final de 90.33 puntos y a la oferta de Jean Francois Bertrand un puntaje final de 100 puntos. **El adjudicatario** al contestar la audiencia inicial indicó que no es cierto que la oferta de la apelante sea la mejor oferta con todos los defectos que tiene. **Criterio de la División:** Tal y como se indicó en el punto anterior, el cartel estableció que la evaluación de las ofertas estaría compuesta de tres etapas, la primera etapa correspondiente

a la aceptabilidad legal y técnica, la segunda etapa corresponde a la evaluación de las ofertas basada en tres parámetros, a saber ubicación en zona estratégica, área del terreno y características físicas del terreno, y sólo continúan en el proceso de selección aquellas ofertas que en este punto superen una calificación total mínima de 70%; y la tercera etapa corresponde a la selección de la oferta ganadora para lo cual se utilizaría como parámetro de evaluación el precio por metro cuadrado. Concretamente, en lo que respecta a la forma en que se seleccionaría a la oferta ganadora, el cartel estableció lo siguiente: **“C. Selección (Menos precio por Metro Cuadrado):** *Las ofertas que hayan superado los criterios anteriores de selección serán evaluadas según el siguiente parámetro de evaluación para determinar la oferta ganadora:*

<i>Factor de evaluación</i>	<i>Descripción del Factor</i>	<i>Puntos asignados</i>
<i>No.1</i>	<i>Precio por metro cuadrado</i>	<i>100</i>
<i>TOTAL</i>		<i>100</i>

*Para determinar la puntuación obtenida por cada oferente en cada línea, se aplicarán las siguientes fórmulas. No.1 Precio por metro cuadrado (100).  $FP = \{1 - [(Px - Pmin) / Pmin]\} * 100$*   
*Donde: FP: Puntaje obtenido por el factor precio. Px: Precio total ofrecido por la oferta en evaluación. Pmin: Precio total de la oferta con el precio más bajo por metro cuadrado.”* (ver folio 162 del expediente administrativo). Ahora bien, se tiene acreditado que la apelante ofertó un terreno de 3.992,65 metros cuadrados a un precio total de ¢139.000.001, 313 y a un precio por metro cuadrado de ¢34.813,97 (ver hecho probado 1), y la adjudicataria ofertó un terreno de 4292.19 metros cuadrados a un precio total de ¢136.255.571,55 y a un precio por metro cuadrado de ¢31.745 (ver hecho probado 2). Ahora bien, para determinar cuál es la oferta ganadora de este concurso, se debe aplicar el criterio de selección establecido en el punto 12, inciso c) del cartel, sea utilizando como parámetro de evaluación el precio por metro cuadrado. En este sentido, la Administración brinda la siguiente explicación: *“En el cartel de la licitación en el ítem 12 inciso C, se establece como criterio de selección el menor valor, calculado según se especifica por el menor valor por metro cuadrado de las ofertas, aplicando la fórmula que detalla el cartel, y sobre la base de la oferta de Desarrollos Fénix S.A. con un valor por metro cuadrado de 34.813,971 colones y el valor por metro cuadrado de la oferta de Jean Francois Bertrand de 31.745 colones, se le asigna a la oferta de Desarrollos Fénix S.A. 90.33 puntos en ese rubro y a la oferta del señor Jean Francois Bertrand 100 puntos.”* (ver folios 152 vuelto y 153 del

expediente de la apelación). Como puede observarse, la Administración aplicó la fórmula de evaluación establecida en el cartel, utilizando como parámetro de evaluación el precio por metro cuadrado ofertado por cada uno de los oferentes. De esta manera y de conformidad con la calificación otorgada por la Administración a las ofertas, se tiene por acreditado que la oferta del señor Jean Francois Bertrand obtuvo un puntaje total de 100 puntos, quedando en primer lugar, y la oferta de Desarrollos Fénix S.A. obtuvo un puntaje total de 90.33 puntos, quedando en segundo lugar. Así las cosas, y de conformidad con la calificación otorgada por la Administración se concluye que la oferta de Jean Francois Bertrand obtuvo la mejor calificación y por lo tanto es la oferta ganadora del concurso, tal y como en su momento lo determinó la Administración. Ahora bien, se observa que ni en el recurso ni en las audiencias posteriores dadas a la apelante en el trámite de este recurso la apelante rebatió esta calificación, únicamente se limitó a decir que su oferta es la mejor ya que ofrece un área aprovechable por metro cuadrado de ¢45.597,42 mientras que el área aprovechable por metro cuadrado del terreno del adjudicatario es de ¢73.295,50 (ver folio 10 del expediente de la apelación), aunque posteriormente aclara que el área aprovechable por metro cuadrado de su oferta es de ¢54.943,97 (ver folio 212 del expediente de la apelación), sin embargo, dicha argumentación no es de recibo para determinar cuál es la oferta ganadora del concurso, ya que –repetimos- el cartel estableció que el parámetro de evaluación era el precio por metro cuadrado, ante lo cual la Administración utilizó el precio por metro cuadrado ofertado por cada uno de los oferentes y no el precio por metro cuadrado del área aprovechable. En este sentido conviene mencionar que de conformidad con la fórmula de evaluación establecida en el cartel, sea “ $FP = \{1 - [(Px - Pmin) / Pmin]\} * 100$ ” y la definición de ‘Pmin’ como el precio total de la oferta con el precio más bajo por metro cuadrado (ver folio 162 del expediente administrativo), queda claro que el parámetro establecido en el cartel y que se debía tomar en consideración para aplicar la citada fórmula es el precio por metro cuadrado ofertado, y no el precio por metro cuadrado del área aprovechable. Por lo tanto, pierde importancia determinar cuál es la oferta que ofrece el menor precio por metro cuadrado del área aprovechable, tal y como lo alega la apelante, ya que –repetimos- el precio por metro cuadrado del área aprovechable no es el elemento a tomar en consideración para la calificación de las ofertas, sino el precio por metro cuadrado ofertado. También se observa que la apelante alega en su recurso que la Administración realizó una calificación indebida de la oferta del adjudicatario ya que utilizó el área registral y no el área real, el cual fue determinado por la propia Administración en 3943,88 metros cuadrados y no en

4292,19 metros cuadrados como se indicó en la oferta. En este sentido, la apelante manifiesta lo siguiente: *“En la nueva ‘Acta Análisis Oferta Terreno’ preparada por el Departamento de Asesoría Legal de la Región Brunca, a folio 1330 se indica erróneamente que el valor por metro cuadrado de la oferta nuevamente adjudicada es de CRC 31.745 (CRC 136.255.571 con 55 entre 4.292 con 19 m<sup>2</sup>) cuando lo correcto es que el valor por metro cuadrado de la oferta nuevamente adjudicada es de CRC 34.548 con 61 (3.292 con 19 m<sup>2</sup> dividido entre CRC 136.255.571 con 55) y el valor por metro cuadrado de la propiedad ofrecida por mi representada es de CRC 34.813 con 97 (3.992 con 65 m<sup>2</sup> dividido entre CRC 139.000.001 con 31).”* (ver folio 9 del expediente de la apelación). Al respecto hemos de indicar que el monto de ¢34.548,61 por metro cuadrado mencionado sigue siendo menor al monto de ¢34.813,97 por metro cuadrado ofertado por la apelante, por lo tanto si se aplica la fórmula del cartel utilizando como referencia dichos montos, como debe ser con las áreas reales, la oferta de Jean Francois Bertrand siempre obtendría un calificación final mayor y por lo tanto bajo ese supuesto la oferta del adjudicatario siempre se mantiene como la oferta mejor calificada. Así las cosas, y de conformidad con todo lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación en este extremo. **D) Sobre los problemas de escorrentía en el terreno ofertado por la apelante:** la apelante indica que en el documento denominado ‘Acta Análisis Oferta Terreno’ preparado por el Departamento de Asesoría Legal de la Región Brunca, se afirma que su terreno ‘cuenta con afectación en el área plana por escorrentía, lo cual conduce a una condición desfavorable en la totalidad del terreno’; sin embargo, sobre este aspecto remite a lo resuelto por la Contraloría General de la República en la resolución R-DCA-207-2015 y a lo acreditado técnicamente por ella en el recurso anterior, en el sentido de que dicho problema de escorrentía no existe. Además aporta como prueba el criterio técnico emitido por el ingeniero topógrafo Héctor Esquivel Pirola, en el cual indica que el terreno está totalmente seco y no presenta aguas que escurran a través de la propiedad. También menciona que en el anterior recurso aportó documentos del Área Rectora de Salud de Coto Brus y de la Municipalidad de Coto Brus mediante la cual acreditó que no existe problema alguno de escorrentía en su propiedad. **La Administración**, al contestar la audiencia inicial, indicó que la topografía del terreno graficado en el plano de curvas de nivel que consta en los folios 1335, 1337 y 1338 del expediente es un elemento técnico que permite sustentar el problema existente en el terreno ofertado por Desarrollos Fénix S.A. Que no resultan atendibles las afirmaciones del ingeniero Esquivel Pirola cuando concluye en su visita que el terreno está totalmente seco y que no presenta aguas que

escurran a través de la propiedad, ya que es una apreciación subjetiva sin respaldo técnico. Que no puede considerarse que la escorrentía de agua implique su depósito en el terreno, por cuanto una vez que pasa el hecho generador, la lluvia no permanece en el terreno. Que no se atribuye como elemento de valoración a las ofertas la existencia de aguas servidas o jabonosas que merezcan su calificación negativa. **El adjudicatario** al contestar la audiencia inicial indicó que el lote ofertado por la apelante presenta problemas de escorrentía por aguas llovidas y que dicho problema existe hoy en día. **Criterio de la División:** Con respecto a las características mínimas que debían cumplir los terrenos para ser admisibles, en el punto 10.1.1 del cartel se estableció lo siguiente: *“10.1.6 El terreno en al menos 1000m2 debe ser apto para la construcción, los suelos deben tener capacidad portante, no rellenos, aluviones, suamos o verse afectados por escorrentía y/o inundaciones, debe ser de fácil drenaje hacia la carretera de acceso. No se aceptará terrenos que no cumplan con este requisito al menos en un 60% del área total.”* (ver folio 158 del expediente administrativo). Además, dicho aspecto también sería calificado en la etapa de evaluación de las ofertas, ya que el cartel estableció que *“Se aplicará un 5% menos adicional por cada 10% del terreno que no cumpla con las características de área apta para construir y topografía, hasta un 60% que es el porcentaje mínimo aceptable del terreno con características deseables.”* (ver folio 162 del expediente administrativo). Como puede observarse, el punto 10.1.6 del cartel estableció como requisito de admisibilidad que el terreno ofertado no debía verse afectado por escorrentía; además en la etapa de evaluación el cartel se estableció que para valorar las características físicas del terreno se aplicaría un 5% menos adicional por cada 10% del terreno que no cumpliera con las características de área apta para construir y topografía. Ahora bien, en los documentos que constan en el expediente administrativo se observa que al momento de realizar el primer estudio de las ofertas, la Administración determinó que el terreno ofertado por la empresa apelante presentaba problemas de escorrentía. Concretamente mediante el documento denominado ‘Acta Análisis Oferta Terreno’ del 24 de noviembre del 2014, la Región Brunca del INDER indicó –en lo que interesa- lo siguiente: **“Oferta número 6. Realizada por Desarrollos Fénix S.A., con cédula jurídica número 3-101-017907./ 1- Ofrece un lote de 3.992,65 m2, con un Valor total de ₡139.000.0001,31, para un valor por metro cuadrado de ₡34.813,971./ 2- En informe del Ingeniero Juan Diego Jiménez Palma, IPAC-1056-2014, se indica que gran porcentaje del terreno se ve afectado por problemas de escorrentía, que podría afectar significativamente cualquier desarrollo constructivo que se pretenda ejecutar en la reducida área aprovechable, lo**

que sugiere en términos generales inversiones considerables para mitigar tales efectos. En inspección realizada por miembros de la Comisión se determina que el agua de escorrentía se origina en el vertido de aguas de una Urbanización ubicada en el costado Sur del terreno y en agua de la cuneta (lluvia) de la calle principal de San Vito Hospital, costado Oeste, que ingresa al terreno por cuneta inconclusa y menor nivel del terreno con relación a la calle en dichos sectores. Ítem 10.1.6.” (ver folio 729 del expediente administrativo). Tal situación hizo que en esa oportunidad, la Administración le rebajara varios puntos a la apelante en el rubro denominado ‘Características físicas del terreno’. En concreto, la Administración indicó lo siguiente: “Ponderación: a- Ubicación en área estratégica, 40 puntos (está ubicado en el área comprendida en el Ítem 9.5), a menos de quinientos metros del Hospital de San Vito./ B- Área del terreno, 30 puntos (está dentro del rango 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup>)/ c- Características físicas del terreno, corresponden -2.5 puntos. (Área con problemas de escorrentía, 20% del área total del terreno y área con pendiente superior al 10%, 54% del área total (2.139.7 metros cuadrados, por lo que el área con problemas alcanza el 64% del área total del terreno y descontando 5% por cada 10%, se obtiene calificación negativa de -2.5%).” (ver folio 730 del expediente administrativo). Sin embargo, ha quedado acreditado que posterior a la emisión de dicho estudio se anuló el acto de adjudicación del ítem 3 de este concurso (ver hecho probado 5), y que la Administración realizó un nuevo estudio de las ofertas presentadas para el ítem 3 (ver hechos probados 7 y 8). En el documento que sirve de fundamento para la emisión del nuevo acto de adjudicación, la Administración indicó sobre la oferta de la apelante, lo siguiente: “**Ponderación características del terreno:** a- Ubicación en área estratégica, 40 puntos (está ubicado en el área comprendida en el Ítem 9.5), a menos de quinientos metros del Hospital de San Vito./ B- Área del terreno, 30 puntos (está dentro del rango 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup>)/ c- Características físicas del terreno, corresponden. Puntos. Área con pendiente superior al 10%, 57,42% del área total (2.292,65 metros cuadrados), por lo que el área con problemas por este rubro es de 57.42% del área total del terreno y descontando 5% por cada 10%, se obtiene calificación de 1.29 puntos para este rubro, de los 30 posibles. Debe agregarse que en este rubro se cuenta con afectación en el área plana por escorrentía, lo cual conduce a una condición desfavorable en la totalidad del terreno.” (ver hecho probado 8). Como puede observarse, en el nuevo estudio de las ofertas realizado por la Dirección Regional Brunca del INDER si bien se menciona nuevamente que la propiedad del apelante presenta problemas de escorrentía ello no fue tomado en consideración al momento de calificar dicha oferta, sino que



los puntos que le fueron rebajados a dicha oferta lo fue únicamente por el área del terreno con pendientes superior al 10%, por lo tanto en este momento resulta irrelevante definir si el terreno de la apelante presenta o no problemas de escorrentía, ya que –repetimos- ello no fue tomado en consideración al momento de calificar dicha oferta. En razón de todo lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación en este extremo. **E) Sobre lo dispuesto por la Contraloría General de la República en la resolución R-DCA-207-2015: la apelante** indica que la Administración no atendió todas las solicitudes ordenadas por la Contraloría General en la resolución R-DCA-207-2015, razón por la cual solicita que se le exija a la Administración el debido cumplimiento o en su defecto se abra el procedimiento administrativo correspondiente. Concretamente menciona lo siguientes incumplimientos: a) que la Administración no acreditó ni legal ni técnicamente las razones por las cuales no resulta válida ni aceptable la información consignada en el oficio BRU-ARS-CB-ERS-078-2014 del 03 de noviembre de 2014 emitido por el Área Rectora de Salud del Ministerio de Salud, b) que la Administración no acreditó técnicamente si la cuneta inconclusa que se menciona en el informe técnico emitido por la Dirección Regional Brunca de fecha 24 de noviembre de 2014 se encuentra dentro o fuera de la propiedad de la apelante, c) que la Administración no acreditó cuál fue el cálculo o metodología utilizada para determinar que en el presente caso el problema de escorrentía representaba un 20% del área total del terreno ofertado, d) que la Administración no explicó ni acreditó técnicamente las razones por las cuales el croquis que consta en el folio 1021 del expediente administrativo no es válido o que la información que contiene no es correcta; e) que la Administración no dio explicación clara de por qué le dio validez a una fotocopia frente a un documento que se asume original, f) que la Administración no ha explicado dónde están los originales de los documentos que aparecen en los folios 746 al 753 del expediente, ni tampoco ha explicado por qué los documentos originales no se incorporaron al expediente administrativo. **La Administración**, al contestar la audiencia inicial, indicó que dicha solicitud de la apelante resulta incorrecta toda vez que la readjudicación ocurre con fundamento en un levantamiento topográfico de curvas de nivel y su valoración por parte del ingeniero Jorge Coto, del Departamento de Infraestructura y Planificación Institucional, y no en los otros documentos mencionados por la apelante. Por su parte, **el adjudicatario** al contestar la audiencia inicial no se refirió a estos aspectos. **Criterio de la División:** Si se revisa la resolución R-DCA-207-205 se puede observar que todas esas observaciones que menciona la apelante en esta oportunidad, las realizó esta Contraloría General en relación con los criterios

técnicos y demás documentos que fueron utilizados por la Administración como fundamento de la calificación dada a las ofertas y como fundamento del acto de adjudicación emitido en una primera oportunidad; sin embargo al emitir e nuevo acto de readjudicación, existe un nuevo estudio de las ofertas (ver hechos probados 7 y 8) y fue con base en ese nuevo estudio que emitió el acto de readjudicación (ver hechos probados 12 y 14). Así las cosas, es criterio de esta División que el hecho de que la Administración no haya aclarado o explicado los aspectos que este órgano contralor mencionó en la resolución R-DCA-207-2015 no afecta la validez del acto de readjudicación emitido, ya que –repetimos- ha quedado acreditado que el acto de readjudicación se fundamentó en un nuevo estudio de las ofertas y no en los documentos que originalmente fueron cuestionados por la Contraloría General en la citada resolución R-DCA-207-2015. De conformidad con lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación en este extremo. **F) Sobre la actuación de la Administración con respecto a la fecha de emisión del acto de adjudicación: la apelante** menciona que el acuerdo de adjudicación se emitió fuera del plazo establecido para ello. Que la resolución R-DCA-207-2015 fue notificada a la Administración el 16 de marzo del 2015 por lo que el plazo para readjudicar venció el 16 de abril del 2015, sin embargo, el INDER prorrogó el plazo el 06 de mayo del 2015, es decir tres semanas después del vencimiento del plazo de adjudicación, según lo reconoce la propia Administración en el oficio ACS-327-2015 del 07 de mayo del 2015. Que dicha actuación es irregular y genera la nulidad del acto impugnado. **La Administración**, al contestar la audiencia final, indicó que no existe actuación irregular ni mal manejo de los procedimientos de contratación administrativa del personal, toda vez que en el tomo dos del expediente administrativo consta la respectiva resolución motivada que amplió por un mes más el plazo para readjudicar. Que la resolución R-DCA-207-2015 fue notificada el 16 de marzo del 2015, que el plazo de un mes para readjudicar venció el 16 de abril del 2015, que la resolución de ampliación del plazo se emitió por la Gerencia General el 06 de mayo del 2015, que el plazo ampliado para readjudicar venció el 16 de mayo del 2015, y la resolución de readjudicación se emitió mediante acuerdo tomado por la Junta Directiva en el artículo No.8 de la sesión ordinaria 17 celebrada el 11 de mayo del 2015. Que lo anterior evidencia que la Administración actuó a derecho y dentro de los plazos conferidos por la normativa para emitir el nuevo acto de adjudicación. **El adjudicatario** al contestar la audiencia inicial no se refirió a este aspecto. **Criterio de la División:** De conformidad con la documentación que consta en el expediente administrativo aportado se tiene por acreditado que mediante la resolución R-DCA-207-2015 del

12 de marzo del 2015 la Contraloría General de la República declaró con lugar un recurso de apelación interpuesto por la empresa Desarrollos Fénix S.A. en contra del acto de adjudicación del ítem 3 de la licitación pública 2014LN-000003-01 promovida por el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) para la compra de terrenos para la construcción de oficinas territoriales en Paquera, Turrialba y Coto Brus, y dicha resolución le fue notificada a la Administración el 16 de marzo del 2015 (ver hecho probado 6). Ahora bien, en lo que respecta al plazo en el cual la Administración debe emitir el nuevo acto de adjudicación, el artículo 184 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa dispone lo siguiente: *“Cuando la resolución que declare con lugar el recurso, parcial o totalmente, la Contraloría General de la República anulará el acto impugnado en el tanto correspondiente y remitirá el expediente a la Administración para que, en caso de existir ofertas elegibles y convenientes a sus intereses, proceda a la adopción de un nuevo acto de adjudicación o, en su caso, a declarar desierto el concurso. En todo caso, la Administración deberá respetar las consideraciones y la parte dispositiva de la resolución. El nuevo acto deberá dictarse dentro del mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución, plazo que podrá ser prorrogado por un mes adicional en casos debidamente justificados mediante resolución motivada.”* (el subrayado no es del original). De conformidad con la norma citada, se puede concluir que la Administración debió emitir el nuevo acto de adjudicación dentro del plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución, o sea el 16 de abril del 2015, salvo que la Administración hubiera prorrogado dicho plazo por un mes más mediante resolución motivada, lo cual efectivamente ocurrió. En los documentos aportados al expediente administrativo, se tiene por acreditado que mediante el oficio ACS-325-2015 del 06 de mayo del 2015, Karen Valverde Soto le comunicó a Walter Mora Leiva, Gerente General a.i. del INDER, que se hacía necesario e indispensable para esa Administración ampliar por un mes adicional el plazo para dictar el acto de readjudicación (ver hecho probado 10), ante lo cual dicho funcionario emitió la resolución No.7-2015 del 06 de mayo del 2015 mediante la cual acordó la ampliación del plazo por un mes adicional para efectos de readjudicar el ítem 3 de la licitación pública 2014LN-000003-01 (ver hecho probado 11), lo cual implica que el plazo para emitir la readjudicación venció el 16 de mayo del 2015. Por su parte, se observa que la resolución de readjudicación se emitió mediante acuerdo tomado por la Junta Directiva en el artículo No.8 de la sesión ordinaria 17 celebrada el 11 de mayo del 2015 (ver hecho probado 14), razón por la cual la Administración considera que no existe ninguna actuación irregular de su parte, ya que la resolución final se emitió dentro del

plazo legal que tenía para resolver. Sin embargo, la actuación irregular que menciona la apelante no es con respecto a la fecha en que la Administración emitió el acto de readjudicación, sino con respecto a la fecha en que emitió la resolución de prórroga del plazo, ya que el plazo inicial de un mes venció el 16 de abril del 2015 y la resolución No.7 del 2015 fue emitida el 06 de mayo del 2015, sea 20 días naturales después del plazo establecido para emitir el acto de readjudicación. Al respecto hemos de indicar que si bien el artículo 184 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa no indica expresamente en qué momento la Administración debe emitir la resolución mediante la cual se decide prorrogar el plazo para emitir el acto de readjudicación, es lo cierto que una interpretación lógica y racional del citado artículo lleva a considerar que dicha resolución debe ser dictada por la Administración antes de vencido el plazo original de un mes con que cuenta para resolver. Así las cosas, es criterio de esta División que efectivamente resulta irregular la actuación de la Administración en el caso bajo análisis, ya que la resolución No.7-2015 mediante la cual se prorroga el plazo para emitir el nuevo acto de adjudicación fue emitida en fecha posterior al 16 de abril del 2015, que era cuando se vencía el plazo inicial de un mes para que la Administración emitiera el nuevo acto de adjudicación. Sin embargo, ello no genera la nulidad de lo actuado, tal y como lo alega la apelante, ya que resulta aplicable lo establecido en el artículo 63, inciso 2) de la Ley General de la Administración Pública, el cual establece lo siguiente: *“2. No se extinguirán las competencias por el transcurso del plazo señalado para ejercerlas, salvo regla en contrario.”* De conformidad con la norma citada, se concluye que en el presente caso la competencia de la Administración para emitir la citada resolución no se extingue por el transcurso del plazo establecido para tales efectos, por lo tanto la actuación de la Administración al emitir la resolución No. 07-2015 en fecha posterior al 16 de abril del 2015 no constituye motivo suficiente para declarar la nulidad de lo actuado. Así las cosas, se declara sin lugar el recurso de apelación en este extremo. **G)**

**Sobre la solicitud de la apelante de que la Contraloría General intervenga la Comisión del INDER encargada del trámite:** la apelante solicita como medida interlocutoria que la Contraloría General intervenga la Comisión que tiene a cargo el proceso licitatorio. **Criterio de la División:** Al respecto hemos de indicar que el recurso de apelación se encuentra regulado en los artículos 84 al 90 de la Ley de Contratación Administrativa, y en los artículos 174 al 184 del Reglamento a dicha ley, y en dichas normas no se contempla la posibilidad de la Contraloría General de intervenir a la Administración licitante, por lo tanto se rechaza la solicitud del apelante en este sentido. De conformidad con el artículo 183 del Reglamento a la Ley de

Contratación Administrativa se omite pronunciamiento sobre los demás aspectos debatidos en el recurso por carecer de interés práctico. **OBSERVACIONES DE OFICIO:** En vista de que la Administración determinó que la propiedad del adjudicatario presenta una diferencia de 348.31 metros cuadrados entre lo que aparece consignado en el plano catastrado de la propiedad y la medida real realizada por funcionarios del INDER (ver hecho probado 4), se advierte a la Administración que de previo a realizar la escritura de compraventa deberá verificar que se haya corregido la medida del terreno en el plano catastrado y en el folio real, de forma tal que en la escritura de compraventa se consigne el inmueble con la medida correcta y sobre lo cual se paga. Además, en vista de la forma poco ordenada en que la Administración ha manejado los documentos que conforman el expediente administrativo de esta contratación, que ha quedado en evidencia mediante las observaciones realizadas por esta Contraloría General en la resolución R-DCA-207-2015 del 12 de marzo del 2015, se le recuerda a la Administración que debe tomar las acciones pertinentes a fin de evitar que situaciones similares se repitan; además, para el trámite de contrataciones futuras sus funcionarios deberán cumplir con lo establecido en el artículo 11 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa el cual dispone lo siguiente: *“Una vez tramitada la decisión inicial, se conformará un expediente por la Proveeduría como unidad encargada de su custodia. Dicho expediente deberá estar debidamente foliado y contendrá los documentos en el mismo orden en que se presentan por los oferentes o interesados, o según se produzcan por las unidades administrativas internas. Los borradores no podrán formar parte de dicho expediente. La incorporación de los documentos al expediente no podrá exceder de dos días hábiles una vez recibidos por la Proveeduría. Para ello, la administración deberá adoptar las medidas necesarias a fin de cumplir la actualización del expediente. Las dependencias internas deberán remitir los estudios dentro de los dos días hábiles siguientes a su emisión.”* (el subrayado no es del original). -----

#### **POR TANTO**

De conformidad con lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 182, 183 y 184 de la Constitución Política, 85 y siguientes de la Ley de Contratación Administrativa, 174 y siguientes de su Reglamento, se resuelve: **1) DECLARAR SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por la empresa **DESARROLLOS FENIX S.A.** en contra del acto de readjudicación del ITEM 3 de la **LICITACIÓN PÚBLICA 2014LN-000003-01**, promovida por el **INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)** para la “Compra de terrenos para la construcción de oficinas territoriales en Paquera, Turrialba y Coto Brus”, acto recaído en el ITEM 3 en favor de **JEAN**

**FRANCOIS BERTRAND** por un monto de ¢125.198.470,60. **2)** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley de Contratación Administrativa se da por agotada la vía administrativa. -----

**NOTIFÍQUESE.**-----

Allan Ugalde Rojas  
**Gerente de División**

Marlene Chinchilla Carmiol  
**Gerente Asociada**

Elard Ortega Pérez  
**Gerente Asociado**

Estudio y redacción: Celina Mejía Ch.

CMCH/ksa

NN: 10473 (DCA-1791-2015)

NI: 13553, 14149, 14662, 15734, 16158, 17175, 17910, 17943, 18271, 18402, 18551, 18684

G: 2015000515-4