

Al contestar refiérase  
al oficio No. **08895**

16 de junio de 2021  
**DCA-2395**

Señora  
Gabriela Brenes Mendieta  
Gerente General  
**Programa Integral de Mercadeo Agropecuario (PIMA)**

Estimada señora:

**Asunto:** Se otorga autorización al Programa Integral de Mercadeo Agropecuario (PIMA) para realizar una degradación del procedimiento de Remate para la venta del inmueble bajo el folio real 2-0327438-000, plano catastrado H-427176-1997, ubicado en San Luis, Santa Rosa, San Carlos.

Nos referimos a su oficio No. GG-212-21 del 19 de mayo del 2021, y recibido en esta Contraloría General de la República el día 21 del mismo mes y año, mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante el oficio No. 08029 (DCA- 2183) del 01 de junio del 2021, esta División le solicitó a la Administración que aportara información adicional, lo cual fue atendido mediante el oficio No. GG-230-21 del 02 de junio del 2021 recibido al día siguiente.

#### **I. Antecedentes y Justificación de la solicitud**

Como razones dadas para justificar la presente solicitud, esa Administración manifiesta lo siguiente:

1. Que con base en los artículos 30 de la Ley de Contratación Administrativa y 15 de su Reglamento, el Programa Integral de Mercadeo Agropecuario (PIMA) solicita autorización para proceder con el rebajo del monto base para el segundo remate correspondiente a la venta de la finca N° 2-0327438-000, considerando la declaratoria de infructuoso del procedimiento 2021RE-000001-0001600003).

2. Señala esa Administración que el proceso de remate se realizó de manera digital mediante la plataforma SICOP, estableciendo la apertura de las ofertas para el día 8 de abril del año en curso, con monto base de ¢13.688.000,00.
3. Que a esta contratación se le brindó la debida publicidad a través de la plataforma SICOP, página WEB de PIMA, perfil oficial de PIMA de Facebook, publicación en el diario Extra, comunicación en redes sociales e incluso un ejercicio persona a persona entre los vecinos de la zona.
4. Que el 18 de marzo del presente año se realizó la visita al sitio, en los términos indicados en el cartel del concurso; no obstante a esta diligencia no acudieron interesados o potenciales oferentes.
5. Que pese a que la apertura de las ofertas se estableció para el día 8 de abril del 2021, no se presentaron ofertas, por lo que el remate fue declarado infructuoso en aplicación del artículo 86 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
6. Que en acatamiento de la instrucción girada por el Consejo Directivo de PIMA, mediante acuerdo N° 3 de la Sesión Ordinaria 009-2021 del 27 de abril del año en curso, se solicita autorización para que se aplique una rebaja del veinticinco por ciento a la base del segundo remate del bien inmueble propiedad de PIMA, al amparo de lo establecido en el artículo 15 RLCA.
7. Que con ocasión de la presente autorización se pretende incentivar al mayor grado posible de oferentes, considerando que en el primer concurso no se presentaron oferentes y que es necesaria la enajenación del inmueble a efectos de generar recursos que permitan al PIMA contribuir a la seguridad alimenticia.
8. Que se desconoce las razones por las cuales no se presentaron ofertas al remate, sin embargo se presume que se debe a la falta de interés, el alto valor del inmueble considerando su ubicación geográfica y el tipo de construcción, además que el inmueble se ubica en una zona cuyas actividades económicas son la agricultura y la ganadería, con lo cual la población cercana es de escasos recursos económicos.
9. Que la escasa participación podría darse debido a que el proceso de remate se lleva a cabo por SICOP, para lo cual se necesita contar con firma digital, herramienta que la población cercana no posee debido a su costo y por no ser requerido en forma cotidiana.
10. Que a efectos de lograr la participación de oferentes, en el siguiente remate se pondrá en ejecución un plan de divulgación que además de utilizar los medios ya implementados, pondrá en uso los medios locales de comunicación, las redes sociales que conforman el Sector Agropecuario, así como invitaciones directas a las organizaciones de la zona.
11. Que María José Vargas Arias, ingeniera que realizó el avalúo para la enajenación del inmueble es parte de la planilla de funcionarios de PIMA, y dentro de sus funciones se encuentran la evaluación técnica y económica de terrenos propiedad de

la institución para su conversión o disposición. Se remite documentación que respalda las capacidades como perita valuatora y agremiada al CFIA.

## II. Criterio de la División

El artículo 30 de la Ley de Contratación Administrativa establece lo siguiente:

*“Artículo 30. Modificación del procedimiento en licitación infructuosa.  
Si se produce una licitación pública infructuosa, la administración podrá utilizar en el nuevo concurso el procedimiento de licitación abreviada.  
Si una licitación abreviada resulta infructuosa, la administración podrá realizar una contratación directa.  
En los casos anteriormente citados, deberá mediar autorización de la Contraloría General de la República, órgano que dispondrá de un término de diez días hábiles para resolver, previa valoración de las circunstancias que concurrieron para que el negocio resultara infructuoso.  
En el caso de un remate infructuoso, la administración podrá aplicar hasta dos rebajas a la base fijada por el avalúo respectivo, hasta en un veinticinco por ciento (25%) cada vez.”*

En relación con dicha norma, el artículo 15 del Reglamento a dicha ley dispone lo siguiente:

*“Artículo 15. Variación del procedimiento infructuoso.  
La licitación y el remate se considerarán infructuosos cuando no hubiere habido oferentes o los que se hubieren presentado hayan formulado sus ofertas en términos que contravinieren el cartel o resultaren inaceptables para la Administración.  
Si se produce una licitación pública infructuosa, la Administración podrá utilizar el procedimiento de licitación abreviada en el nuevo concurso.  
Si una licitación abreviada resulta infructuosa, la Administración podrá realizar una contratación directa concursada.  
En el caso de un remate infructuoso, la Administración podrá aplicar hasta dos rebajas a la base fijada por el avalúo respectivo, hasta en un 25% cada vez.  
En los casos anteriormente citados, deberá mediar autorización de la Contraloría General de la República, órgano que tendrá diez días hábiles para resolver, previa valoración de las circunstancias que concurrieron para que el negocio haya resultado infructuoso.  
La Contraloría General de la República, podrá denegar la autorización, si las causas del procedimiento fallido se encuentran en las propias actuaciones u omisiones de la Administración contratante, como la falta de claridad del cartel, el retardo en la calificación de ofertas, la ausencia de la publicidad del concurso, según corresponda. Para valorar esas circunstancias, con la respectiva solicitud, se enviará el expediente del concurso o remate.”*

En el caso bajo análisis, se tiene a la vista que el procedimiento de Remate fue implementado a través del Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP) bajo el número de

procedimiento 2021RE-000001-0001600003, referido al Remate de Inmueble ubicado en San Luis de Santa Rosa de Pocosal, San Carlos Alajuela.

Consta en el expediente del procedimiento los términos de referencia de la contratación, la ubicación del lote, plano y estudio registral, avalúo administrativo, así como el Acuerdo de Remate del Consejo Directivo, con lo cual cumple con todas las formalidades correspondientes al procedimiento de contratación, tal y como lo expone el artículo 15 RLCA.

En el sentido expuesto, consta que esa Administración brindó la formal publicidad al procedimiento de contratación administrativa a través de SICOP (10/3/2021). Aunado a lo anterior utilizó otros medios como el diario Extra (16/3/2021), el perfil de la institución en Facebook (12/3/2021) y en la página web de la institución (18/3/2021). Considerando que la apertura se estableció para el día 08 de abril del 2021, se tiene que existió respeto a los plazos y condiciones establecidas en los artículos 15 y 101 y siguientes del RLCA.

En consecuencia, no encuentra este Despacho actuación u omisión alguna por parte de la Administración que, con relación al presente concurso, haya perjudicado la correcta consecución del procedimiento administrativo de contratación, en contra del pretendido interés general.

Con base en los artículos 30 de la Ley de Contratación Administrativa y 15 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, se concede la autorización para aplicar una rebaja de un 25% sobre la base fijada por el avalúo que constan en el expediente administrativo, para que a tales efectos se establezca el monto de ¢10.266.000,00 (diez millones doscientos sesenta y seis mil colones exactos) como base para el nuevo remate.

No omitimos indicar que el avalúo que sirve de base al procedimiento de remate que ha sido declarado infructuoso y respecto al cual se brinda la presente autorización (AVALUO PROPIEDAD POCOSOL DE SAN CARLOS, suscrito por la Ing. María José Vargas Arias), si bien no indica plazo de vigencia, se tiene que el mismo fue confeccionado en diciembre del 2020, por lo que se considera que se encuentra dentro del año, plazo que es conforme de acuerdo a la Directriz N° VA-001-2012 del 15 de noviembre del 2012, "Guía de Valoraciones Administrativas, que en su artículo 3.4.5 indica lo siguiente:

*"La opinión de valor de un valuator en un informe se considera representa el valor únicamente para la fecha efectiva indicada en el mismo, no obstante que para efectos prácticos un avalúo puede considerarse vigente hasta por un periodo máximo determinado. Lo anterior, sujeto a que las condiciones de mercado y del mismo bien se mantengan sin modificaciones importantes. / **Para valoraciones de bienes inmuebles se consideran vigentes hasta por un año a partir de la fecha de la opinión de valor (fecha efectiva del avalúo).** Para valoraciones de bienes muebles, debido a que en general son bienes mucho más susceptibles a la depreciación física y a la obsolescencia funcional o económica, la vigencia puede ser hasta un máximo de seis meses luego de la fecha de la opinión de valor o fecha efectiva del avalúo."* (destacado agregado)

### III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización.

La autorización se deja condicionada a los siguientes aspectos:

- 1) Se autoriza al PIMA a la rebaja en un 25% del precio del bien inmueble folio real 2-0327438-000, plano catastrado H-427176-1997, ubicado en San Luis, Santa Rosa, San Carlos, sobre la base fijada por el avalúo que constan en el expediente administrativo, para que a tales efectos se establezca el monto de ¢10.266.000,00 (diez millones doscientos sesenta y seis mil colones exactos) como base para el nuevo remate.
- 2) Se deberá realizar una nueva publicación, invitando al procedimiento de remate con fundamento en esta autorización, lo cual debe hacerse a través del Sistema Integrado de Compras Públicas SICOP, según lo establece el artículo 102 del RLCA y por medio de cualquier otra vía que considere la Administración que resulte posible hacer la publicidad.
- 3) En la información a consignar en la publicación respectiva, debe indicarse lo establecido en el artículo 102 RLCA y sus incisos relacionados con el remate (lugar, fecha, hora) los bienes a rematar, su naturaleza y cualquier otra información necesaria (gravámenes o tributos que los afectan) y cualquier otro dato exigido por la norma.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad de Gabriela Brenes Mendieta en su condición de Gerente General o quien ejerza este 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,

Karen Castro Montero  
**Asistente Técnica**

Gerardo A. Villalobos Guillén  
**Fiscalizador**

GVG/KCM/mtch  
NI: 14471, 15769  
G: 2021002077-1  
Expediente: CGR-AUV-2021003427

