

Panamá, 14 de abril de 2023
DGCP-DJ-100-2023

Licenciada
BLASINA HERNÁNDEZ
Jefa de Bienes Patrimoniales
Banco de Desarrollo Agropecuario
E. S. D.

Licenciada Hernández:

Damos respuesta a su correo fechado 31 de enero de 2023, mismo que guarda relación con la venta de bienes mediante procedimiento excepcional, puntualmente respecto a fincas propiedad del Banco de Desarrollo Agropecuario que desde hace muchos años fueron invadidas y sobre las cuales han construido sus residencias actuales.

Indica en su escrito que, el tema de la disposición de bienes del Estado (venta) a través del procedimiento excepcional de contratación puede ubicarse en dos puntos del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020, a saber:

“PRIMER PUNTO:

Artículo 79: En este artículo, fundamentamos nuestra opinión concretamente en el ordinal uno (1) por lo siguiente: Pese a que las últimas reformas a la Ley de Contrataciones Públicas, se le hicieron modificaciones tendientes a “excluir” la venta; implícitamente ésta sigue estando presente por lo siguiente: La redacción inicial del ordinal 1, del artículo 79, está en plural, es decir: LOS DE ADQUISICION O ARRENDAMIENTO DE BIENES Y/O SERVICIOS EN LOS CUALES NO HAYA MÁS DE UN OFERENTE (PRIMERA ORACIÓN) O (SEGUNDA ORACIÓN) EN AQUELLOS CASOS QUE SEGÚN INFORME TÉCNICO FUNDADO, NO HAYA SUSTITUTO ADECUADO.

Como puede observarse se trata de dos oraciones con contenido distintos, y en donde la segunda, no está subordinada a la primera; unidas por la conjunción O lo que equivale, a decir, esta o aquella. En ese sentido, a los efectos nuestros, entendemos por sustituto adecuado, al ocupante o el poseedor del globo de terreno que tiene más de 20 años de estarlo utilizando, esta situación es justamente lo que origina lo excepcional del acto por lo que no puede llevarse a procedimiento de selección de contratista conforme al artículo 56, en este caso ordinal 6 (Subasta Pública). Hechos como estos, quedan referido por consiguiente a el Informe Técnico Oficial Fundado, que es el que va justificar finalmente,

por qué hay que realizarlo de esta manera, y cuando analizamos el artículo 80, donde desglosa “El Informe Técnico Fundado” queda claro y de manera muy explícita, que la venta de bienes del Estado si está contemplada; Véase párrafo siguiente al ordinal 6 del artículo 80.

En lo referente al ordinal 2, del artículo 79; nos refiere al ordinal 56, del artículo 2 de la referida Ley de Contrataciones Públicas y vemos aquí “que no permite conceder el tiempo necesario, para celebrar el acto público de selección de contratista”. En el caso del Banco de Desarrollo Agropecuario, tenemos fincas que fueron invadidas desde hace muchos años y han construido sus respectivas residencias, por lo que no vemos como justificar por medio de Urgencia evidente, el respectivo procedimiento de venta; al menos que ustedes nos instruyan sobre este particular.”

Primeramente, es menester informarle que la Dirección General de Contrataciones Públicas es el ente rector y fiscalizador de los procedimientos de contratación pública, con facultades destinadas a la adecuada implementación y aplicación de los preceptos legales contenidos en el Texto Único de la Ley No. 22 de 27 de junio de 2006, ordenado por la Ley No. 153 de 2020, por tanto, consideramos pertinente reproducir lo preceptuado en los numerales 1 y 2 del artículo 79 del Texto Único de la Ley 22 de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020, a saber:

"Artículo 79. Causales.

...

1. Los de adquisición o arrendamiento de bienes y/o servicios, en los cuales no haya más de un oferente o en aquellos que, según informe técnico fundado, no haya sustituto adecuado.

2. Cuando hubiera urgencia evidente, de acuerdo con el numeral 56 del artículo 2, que no permita conceder el tiempo necesario para celebrar el acto público de selección de contratista.

..."

Como se puede apreciar, el numeral 1 de la precitada norma esboza aquella causal de excepción que permite a las entidades públicas que se encuentran dentro del ámbito de la Ley en estudio, a contratar mediante procedimiento excepcional la adquisición o arrendamiento de bienes y/o servicios, aplicable en los casos en los cuales no haya más de un oferente o en aquellos que, según informe técnico fundado, no haya sustituto adecuado. Esta causal no prevé la disposición de bienes propiedad del Estado mediante venta, tal y como señalásemos a través de la Nota No.DGCP-DJ-159-2022 de 10 de agosto de 2022.

Así mismo, la causal enmarcada en el numeral 2 de la precitada excerpta legal, señala que las entidades también podrán contratar mediante procedimiento excepcional cuando hubiera urgencia evidente, de conformidad con la descripción que a esta figura esgrime el numeral 56 del artículo 2 de la ley en mención. Esta causal no vincula su aplicación a un objeto contractual específico, sino a que la entidad pueda sustentar de manera objetiva que la contratación que

pretende realizar se enmarca dentro de los supuestos de urgencia evidente predeterminados en la ley de contrataciones públicas.

“SEGUNDO PUNTO:

En este caso, tenemos el artículo 64 de la ley 22, para aquellos casos en donde se han declarados “DESIERTOS LOS ACTOS DE SUBASTAS PUBLICAS” hasta la segunda convocatoria, dándose así la posibilidad de procedimiento excepcional de contratación; no obstante, éste no es el caso, para las fincas objeto de la consulta, porque como hemos comentado anteriormente, las fincas están siendo ocupadas con familias, y por lo consiguientes no puede ser llevadas a una Subasta Públicas.

En virtud de lo anterior, elevamos la presente consulta, a fin de que nos ilustre sobre el particular con la mayor brevedad ya que habíamos contemplados 9 solicitudes de procedimientos excepcionales, para el periodo 2022 y no le hemos podidos dar respuesta; intensamente, los peticionarios llaman a diario para saber su trámite, los cuales contestamos, que estamos a la espera de una solución por parte de Contrataciones Públicas.”

Por otro lado, lo medular del artículo 64 del texto único de la Ley 22 de 2006, ordenado por la Ley 153 de 2020, es del siguiente tenor:

*“Artículo 64 Nueva convocatoria y venta de bienes por procedimiento excepcional. **Cuando se trate de bienes inmuebles, declarada desierta la primera convocatoria de la subasta de bienes públicos por falta de postores, se realizará una segunda convocatoria tomando como precio de venta las dos terceras partes del valor estimado del bien. De no concurrir proponentes, se procederá a la venta por procedimiento excepcional por un precio que sea igual o mayor del 50 % del valor estimado del bien utilizado en la primera convocatoria.***

...

La venta por procedimiento excepcional de bienes muebles o inmuebles a que se refiere este artículo requerirá las autorizaciones establecidas en el artículo 83 y no será necesaria la publicación del anuncio de intención de acogerse al procedimiento excepcional de contratación. No obstante, en cumplimiento del artículo 172, deberá registrarse todo lo actuado en el Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas “PanamaCompra”. (Lo resaltado es nuestro)

Tal y como se observa, la normativa instruye que, en los casos de disposición de bienes inmuebles mediante venta, habiéndose declarada desierta la primera convocatoria de la subasta de bienes públicos por falta de postores, la entidad procederá a realizar una segunda convocatoria, esta vez estableciéndole como precio de venta las 2/3 partes del valor estimado del bien. Si a dicha convocatoria tampoco concurren proponentes, la entidad queda facultada a

realizar una venta mediante procedimiento excepcional de contratación a un precio igual o mayor del 50% del valor estimado del bien fijado en la primera convocatoria.

El mismo artículo continúa señalando que, este tipo de venta por procedimiento excepcional requiere de las autorizaciones a las que se refiere el artículo 83 de la norma supra citada, no haciéndose necesaria se cumpla con la publicación del anuncio de intención de acogerse al procedimiento excepcional de contratación, sin embargo, debiendo registrar todo lo actuado en el Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas "PanamaCompra".

Siendo esto así, considerando lo que al respecto de la venta de bienes establece la Ley 22 de 2006, esta Dirección es del criterio que el Bando de Desarrollo Agropecuario podrá, de estimarlo conveniente, previo cumplimiento del procedimiento de subasta pública previsto en el artículo 64 del Texto Único de la Ley 22 de 2006, acogerse al procedimiento excepcional de contratación, siendo éste mismo artículo el adecuado y suficiente para fundamentar su solicitud.

No obstante, si luego de evaluar la opción descrita en líneas superiores, la entidad considera que existen razones fundadas para contratar directamente con algún oferente en particular utilizando para ello la vía del procedimiento excepcional, podrá optar por solicitar formalmente la autorización ante la autoridad competente, prestando especial atención a la naturaleza y finalidad de la contratación, a fin de seleccionar la causal de excepción que legalmente justifique su solicitud, de conformidad a los casos enmarcados en el artículo 79 de la norma ut supra.

Atentamente,

MARLENE AGUILAR P.
Directora Jurídica

Rmf/-.
RMF