

## DIVISIÓN JURÍDICA

---

Al contestar refiérase  
al oficio No. **04350**

13 de mayo, 2010  
**DJ-1789**

Doctor  
Leonardo Garnier Rímolo  
Ministro  
**Ministerio de Educación**

Estimado señor:

**Asunto:** Se autoriza compra directa del terreno donde se pretende ubicar el Colegio Platanar de Florencia de San Carlos.

Nos referimos al oficio N° DM-7071-12-09 donde solicita autorización de contratación directa para adquirir un inmueble a efectos de la reubicación del Colegio Platanar de Florencia de San Carlos.

A solicitud de este Despacho se amplió la información aportada mediante oficios DIEE-AL-030-10, DIEE-AL-065-10, DIEE-AL-0132-10, DIEE-AL-146-10, oficio sin número de fecha 28 de abril anterior, CP-02-020-2010, DIEE-837-2010, así como documentación anexa.

### **I. Justificación de la solicitud:**

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

- 1) Que el Ministerio de Educación Pública solicita la compra de un terreno para la ubicar el Colegio de Platanar de Florencia de San Carlos.
- 2) Que para la adquisición del terreno se hace necesario tomar en cuenta que en un sitio como en el que se encuentra el inmueble es difícil de encontrar otras opciones de propiedades que sus dueños están dispuestos a vender, es el único que existe, por esto es que se considera que la compra es una excelente oportunidad, y así lo hace saber la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo (DIEE), ya que se estudiaron 4 terrenos ubicados en la zona, logrando determinar que el terreno descrito como terreno 4 es el que reúne las condiciones óptimas para albergar estudiantes de secundaria por su área, su accesibilidad, cercanía de la comunidad, la topografía plana y la evacuación de aguas pluviales.
- 3) Que en informe DIEE—DP-1003-2009, inspeccionaron los 4 terrenos mencionados en el punto anterior, y se llegó a la conclusión que el inmueble que presenta las mejores condiciones es el N° 4 para albergar el respectivo centro educativo.
- 4) Que el terreno por adquirir, es parte de la finca madre inscrita en el Registro Público de la Propiedad Partido de Alajuela, matrícula 303839-000, según plano catastrado número

A-02200614-1994, a nombre de Herminio Ávila Alpizar, el lote a segregarse es de un área de 20.000 m<sup>2</sup>, según plano catastro A-1400502-2010 levantado por el topógrafo asociado Gustavo Rodríguez.

- 5) Que en el avalúo A-055-2009, el Área de Valoración de la Administración Tributaria de Alajuela, del Ministerio de Hacienda, indica que el precio del terreno por adquirir es de ₡59.156.000,00. Dicho avalúo fue ampliado mediante nota A.T.A. 107-2010 por parte de dicho ente evaluador, a efectos de aclarar que la sección del terreno valorado es parte de la finca matrícula 2-303839-000, con el plano catastro N° A-220614-1994, y corresponde a un lote de 20.000,00m<sup>2</sup>, el cual está ubicado en la sección sur de la finca en mención, concretamente hacia el sur de los puntos 4 y 12 del derrotero del plano catastrado mencionado y colindando con la vía pública que se encuentra en lindero sur, además su ubicación y medidas del lote en mención son concordantes con las del plano sin catastrar levantado por el Topógrafo Asociado Gustavo Rodríguez.
- 6) Que en el acta N° 12 la Junta Administrativa acuerda la reubicación al bien inmueble que estaría adquiriendo el Ministerio de Educación Pública.

## II. Criterio del Despacho:

A efectos de responder la gestión presentada por el Ministerio de Educación, resulta de gran importancia referenciar el marco jurídico que regula la materia, ello con la finalidad de dar una respuesta apegada al ordenamiento jurídico a la solicitud realizada.

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa en lo relevante dispone que:

*“... para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuestas en leyes especiales. Podrá adquirir por compra directa, previa autorización de la Contraloría General de la República, el inmueble que, por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta.”*

Por otra parte el artículo 131, inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) nos indica la posibilidad de contratar en forma directa la compra o arrendamiento de bienes en los siguientes términos:

*“Artículo 131.-j) Arrendamiento o compra de bienes únicos: La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta. En estos casos, el precio máximo será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de Tributación...”*

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

Así, resulta necesario que la Administración valore diferentes terrenos que le permitan realizar la mencionada escogencia, y paralelo a ello es de suma importancia que la información quede debidamente acreditada en el expediente administrativo, en el cual se indique de manera clara y precisa cuál es la necesidad de la Administración, y un estudio que permita dilucidar que el bien seleccionado se configura como el más apropiado para suplir la exigencia de la Institución.

En los documentos aportados por el Ministerio se apuntan una serie de razones que le permiten a este Despacho considerar que existe una necesidad que debe ser atendida de manera oportuna por la entidad gestionante, e igualmente se observa que se hicieron las investigaciones requeridas a efectos de contar con diversas posibilidades, con lo cual logra la Administración encontrar un terreno que cumple con los requisitos de ley, es decir la finca por adquirir se presenta como el bien más apto para la finalidad propuesta, a saber, la reubicación del Colegio Platanar de Florencia de San Carlos.

Al respecto, resulta oportuno destacar lo señalado en el oficio DIEE-DP-1003-2009 de 26 de agosto del 2009, suscrito por el Lic. Rigoberto Villalobos González, donde se indica: *“Efectuada la visita de campo y realizado el análisis correspondiente, se puede señalar que de los inmuebles inspeccionados el que presenta mejores condiciones en el N° 4, ya que entre otras razones presenta un área adecuada, el acceso es satisfactorio, se encuentra más cerca de la parte central de la comunidad, posee una topografía muy plana por lo que no requiere realizar grandes movimientos de tierra, al tiempo que permite la evacuación de aguas pluviales, dispone de servicios público en frente de la propiedad por lo que no hay que realizar tendidos para obtener los servicios...”*

Según las manifestaciones del Ministerio se concluye que se ha determinado que el inmueble por adquirir cumple con una serie de requisitos o características que lo configuran como un terreno apto para albergar los mencionados centros educativos, ello se desprende del avalúo realizado por la Dirección General de Tributación, así como de las diversas valoraciones de los terrenos que se presentaron.

Para el caso en concreto resulta evidente la necesidad de la comunidad del citado lugar de contar con nuevas instalaciones que permitan llevar a cabo las funciones atinentes a todo centro de enseñanza de manera segura y que le permitan un desarrollo de las funciones administrativas y educativas de la mejor manera posible. Asimismo, este Despacho no desconoce la necesidad de ofrecer a las nuevas generaciones la oportunidad de acceder a la educación, la cual es pilar y base de la sociedad costarricense.

La autorización que aquí se otorga se condiciona a lo que de seguido se dirá, pero además se advierte que en forma alguna se podrá superar el monto de la suma del avalúo, -que en el presente caso no puede superarse la suma de cincuenta y nueve millones ciento cincuenta y seis mil colones-, que la escritura se realice por quien tenga facultades legales para ello, y el traspaso debe realizarse libre de anotaciones y gravámenes, entre otras cosas.

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

- 1) Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización. Tal aspecto debe quedar debidamente acreditado antes de realizar la escritura correspondiente.

- 2) Es responsabilidad de la Administración comprobar que el avalúo administrativo N° A-055-2009, exp. # A-045-2009 de la Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Alajuela del Ministerio de Hacienda es coincidentes con el plano A-1400502-2010.
- 3) De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra relación que pueda impedir su inmediato uso y posesión y con toda clase de tributos debidamente cancelados. Asimismo, la autorización se condiciona a que de previo a realizar la adquisición, se verifique que sea conforme con el Plan Regulador que ha emitido la Municipalidad en materia de urbanismo para el cantón –si lo hubiera-.
- 4) De conformidad con el artículo 157 del RLCA, de previo a la compra, deberá quedar constancia en el expediente de la justificación técnica en la cual se acredite que el bien es apto para la necesidad que se pretende satisfacer, haciendo referencia a la relación entre los fines y las características del inmueble.
- 5) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a las negociaciones, y al bien inmueble por adquirir se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad. El trámite de formalización deberá realizarse por la Notaría del Estado.
- 6) Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que el contratista no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado y que no se encuentre inhabilitados para contratar con la administración pública, de conformidad con lo dispuesto por el régimen de prohibiciones de la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol  
**Gerente Asociada**

Andrés Sancho Simoneau  
**Fiscalizador Asociado**

*ASS/ffm*

**Ci:** Archivo Central

**NI:** 25121 (2009), 1028-2679-5095-5944-7602-8134-8256-8841 (2010)

**G:** 200900003520-1