

DIVISIÓN JURÍDICA

Al contestar refiérase
al oficio No. **04960**

26 de mayo, 2010
DJ-2074

Señor
Leonardo Garnier Rímolo
Ministro
Ministerio de Educación Pública

Señor
Gerardo Jiménez Picado
Presidente, Junta de Educación
Escuela Francisco Morazán Quesada
San Isidro, Pérez Zeledón

Estimados señores:

Asunto: Se autoriza a la Junta de Educación de la Escuela Francisco Morazán Quesada, San Isidro, Pérez Zeledón, la compra directa de un terreno ubicado en el distrito San Isidro del General de dicho cantón, para complementar y reubicar las instalaciones existentes de la Escuela Francisco Morazán Quesada, por un monto de ¢46.177.740,00 (cuarenta y seis millones ciento setenta y siete mil setecientos cuarenta colones exactos).

Damos respuesta a su oficio DM-2167-05-10 de fecha 07 de mayo de 2009, recibido en este órgano contralor en fecha 12 de mayo de 2010, por medio del cual con fundamento en los artículos 131 inciso j) y 157 del Reglamento de Contratación Administrativa, solicita nuestra autorización para adquirir en forma directa, un lote inscrito bajo la matrícula de folio real 1-253382-000, ubicado en el cantón de Pérez Zeledón de la provincia de San José, propiedad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón R.L.

I.-Justificación y antecedentes de la solicitud:

Indica que el objetivo de la adquisición es construir y reubicar, parte de las instalaciones que actualmente ocupa la Escuela Francisco Morazán Quesada ubicada en dicho cantón. A su vez, esta gestión fue complementada por el expediente administrativo que para dicho acto se configuró y que consta de documentos varios relacionados con la causa, entre ellos el avalúo del inmueble, oficios, certificaciones, copia del plano, opción de compra venta, entre otros.

Dentro de los antecedentes del caso, los cuales fueron referidos en el oficio DM-2167-05-10 y documentación que consta en el respectivo expediente, conviene destacar los siguientes:

1. Oficio DIEE-DP-0078-2010 de fecha 19 de enero de 2010, por medio del cual la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública, mediante el respectivo informe técnico, brindó criterio favorable respecto a la adquisición del citado inmueble, en los siguientes términos:

“(...) Conclusiones y recomendaciones:

1. *En el sector del río se recomienda valoración por parte de profesional idóneo por posible socavamiento.*
 2. *En general por ubicarse en colindancia y presentar topografía plana en relación con el terreno de la institución no presenta inconvenientes, por lo que es apto para construir infraestructura educativa (...)*”
2. Avalúo Administrativo C-187-2009 de fecha 3 de diciembre de 2009, expediente ATC-4753, elaborado por la Administración Tributaria de la provincia de Cartago, en el cual se concluye que el valor total de la propiedad por adquirir, equivalente a 1.683,62 m2 (mil seiscientos ochenta y tres metros con sesenta y dos decímetros) es de ¢46.177.740,00 (cuarenta y seis millones ciento setenta y siete mil setecientos cuarenta colones exactos).
 3. Opción de venta de fecha 14 de enero de 2010, suscrita por el señor Martín Ugalde Rodríguez, en su condición de Apoderado generalísimo y sin límite de suma de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón de Responsabilidad Limitada, propietaria del inmueble a adquirir y el Ministerio de Educación Pública, que se prórroga por ciento cincuenta días naturales, a partir de la promesa de venta efectuada en fecha 14 de enero de 2010 para los fines dichos, de un lote que mide 1.683,62 m2, inscrito bajo la matrícula de folio real N° 1-253382-000, el cual se encuentra referido por el plano catastrado SJ- 22462-2004, por un total de ¢46.177.740,00 (cuarenta y seis millones ciento setenta y siete mil setecientos cuarenta colones exactos).
 4. Certificación extendida por la Dirección Financiera del Departamento de Gestión de de la Administración Financiera del Ministerio de Educación Pública, bajo oficio DF-CERT-013-2010 de fecha 19 de abril de 2010, en donde se indica que bajo el número de subpartida 50301, la cual se describe como “terrenos”, cuenta con fondos suficientes para la compra y pago del terreno en mención por la suma de ¢46.177.740,00 (cuarenta y seis millones ciento setenta y siete mil setecientos cuarenta colones exactos).
 5. Se aprecian documentos de importancia para dicha compra, como lo es la Declaración Jurada del señor Martín Ugalde Rodríguez como apoderado generalísimo sin límite de suma de Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón Responsabilidad Limitada, donde declara bajo fe de juramento que su representada no cuenta con prohibición, ni inhabilitación para contratar con el Estado conforme a la Ley de Contratación Administrativa; Certificado de Uso de suelo N° CRT- 0758-2010- SPU emitido por la Municipalidad de Pérez Zeledón con respecto al bien inmueble del caso; Certificación del Registro Nacional del Poder Generalísimo del poderdante Cooperativa de ahorro y crédito Alianza de Pérez Zeledón R. L. donde figura como apoderado el señor Martín Ugalde Rodríguez; Acuerdo de la Junta de Educación de la Escuela Francisco Morazán Quesada, de fecha 03 de marzo de 2010 (Acta N° 53-201, en donde se indica que el inmueble en estudio se inscriba a nombre del Ministerio de Educación Pública).
 6. En oficio sin número de fecha 19 de febrero del 2010, suscrito por el señor Gerado Jiménez Picado, en su condición de Presidente de la Junta de Educación de la Escuela Francisco Morazán Quesada, por medio del cual solicita también nuestra autorización para efectuar la compra directa del inmueble en

cuestión, el cual se encuentra avalado por las autoridades respectivas del Ministerio de Educación Pública.

II.-Criterio del Despacho:

De la relación de los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa; se desprende la competencia de esta Contraloría General para autorizar la contratación directa de inmuebles, en aquellos en que la Administración interesada demuestre que el inmueble es el que resulta más apto en atención a su **ubicación, naturaleza, condiciones y situación**, es decir, que se constituye en el más apropiado para cumplir con el fin público que se pretende con su compra.

En el caso, tenemos que el Ministerio ha señalado como parte de las razones que sustenta su solicitud que: *“Justificamos la compra de ese lote por motivos que de la oportunidad que se nos presenta es muy cómoda para el MEP en cuanto a precio y factibilidad para construir y por el crecimiento de la población escolar que ya no cuenta con espacios ni zonas verdes para jugar o recrearse en los recreos y lecciones libres, entre otros...”*. Estas manifestaciones se complementan con los documentos aportados, en el sentido de que el inmueble en cuestión ofrece características que lo hacen adecuado para el fin propuesto, como es el caso de que sea un inmueble colidante a ese Centro Educativo y justamente satisface las necesidades de crecimiento de instalaciones de la Escuela Francisco Morazán Quesada, pese a que resulta necesario en razón del crecimiento estudiantil de los últimos años.

De esa forma, se justifica la solicitud en la colindancia del inmueble que se pretende adquirir, lo que lo hace el más apto para el fin propuesto, no sólo por la evidente cercanía con el centro educativo actual; sino también por el hecho que se expone, respecto de que su propietario es único de la zona cercana que ha accedido a vender por el monto indicado por el avalúo, rescatándose además, la topografía casi plana que presenta, lo que implicaría no tener que efectuar grandes movimientos de tierra. De esa forma, se confirma entonces que por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, dicho inmueble es el idóneo para el propósito propuesto por esa organización.

Sobre el particular se impone manifestar además, que las argumentaciones en torno a la aptitud del bien, provienen de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del MEP, dependencia técnica competente para emitir dictámenes como el indicado, por lo que no existe de la información remitida, mérito para asumir una recomendación diferente.

III.-Condiciones bajo las que se otorga la autorización:

1. La compra directa que se autoriza es para la finca inscrita bajo la matrícula de folio real N° 1- 253382-000, con una extensión de 1.683,62 m² (mil seiscientos ochenta y tres metros cuadrados con sesenta y dos decímetros), a la que corresponde el plano catastrado SJ- 22462-2004, y por un monto total de ¢46.177.740,00 (cuarenta y seis millones ciento setenta y siete mil setecientos cuarenta colones exactos), que corresponde a la suma fijada por el avalúo administrativo AV.ADM.C-187-2009, exp. 4753.
2. Debe contarse con la totalidad del contenido económico disponible para esa transacción, de conformidad con el monto certificado por la Dirección Financiera del Departamento de Gestión de la Administración Financiera del Ministerio de Educación Pública, bajo oficio DF-CERT-013-2010 de fecha 19 de abril de 2010, en donde se indica se cuenta con fondos suficientes para la compra y pago del terreno en mención por la suma de ¢46.177.740,00 (cuarenta y seis millones ciento setenta y siete mil setecientos cuarenta colones exactos).

3. El inmueble debe adquirirse con los tributos que le resulten aplicables al día y libre totalmente de cualquier tipo de gravamen, ya que como consta en certificación registral, la propiedad soporta un gravamen de “servidumbre trasladada” la cual deberá ser cancelada según como corresponda en ley, para que el Ministerio de Educación Pública lo adquiera sin gravamen alguno.
4. El acto de compraventa deberá ser debidamente protocolizado e inscrito, para lo cual debe gestionarse lo correspondiente ante la Notaría del Estado. En este sentido de dicho acto, no se requiere refrendo de esta Contraloría General.
5. De conformidad con lo indicado por la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo en el oficio DIEE-DP-0078-2010 del 19 de enero del 2010, queda claro entonces la indicación efectuada en el avalúo administrativo por parte del ingeniero Marco Vinicio Campos González, en el sentido que “**...En el sector del río se recomienda valoración por parte de profesional idóneo por posible socavamiento...**” (la negrita no es del original); siendo que este Despacho hace la observación según el artículo 157 del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa en su párrafo final, que literalmente manifiesta que: “**...deberá constar en el expediente una 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. Adquirir un bien sin que se haya realizado este estudio generará responsabilidad disciplinaria....**” (la negrita no es del original); lo citado anteriormente, a fin de que se tomen las previsiones del caso y se eviten inconvenientes a futuro, con respecto al bien inmueble que se pretende adquirir.
6. Finalmente, deberá esa Junta de Educación mantener una coordinación permanente con las autoridades respectivas del Ministerio de Educación Pública, a efecto que durante el proceso constructivo, se garantice la adecuada inversión de los recursos de frente a la necesidad pública que se pretende satisfacer.

Atentamente,

Lic. Elard Gonzalo Ortega Pérez
Gerente Asociado

Licda. Karen Susana Zamora Gallo
Fiscalizadora Asociada

Anexo: Expediente administrativo compuesto por 159 folios

KSZG/fjm

Ci: Archivo Central

Ni: 9193

G: 2010001272-1