

DIVISIÓN JURÍDICA

Al contestar refiérase
al oficio N° **04954**

27 de mayo de 2010
DJ-2071-2010

Sr. Leonardo Garnier Rímolo
Ministro
MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza la compra de un lote a segregar a la finca 85235-000 del partido de Puntarenas, con una medida de 5.005,11 metros cuadrados y un precio de ¢75.076.650

Nos referimos al oficio DM-1352-03-10 del 19 de marzo de 2010 en el que solicita autorización para comprar de forma directa un lote a segregar de la finca 85235-000 del partido de Puntarenas, cantón de Garabito, distrito Tárcoles. Además al oficio DIEE-887-2010 del 12 de mayo de 2010 en el que brinda información adicional sobre su gestión, todo con el propósito de reubicar la escuela de Capulín de Tárcoles.

Adjunta copia del avalúo practicado por el valuador Ing. Arturo Morales Meza, Avalúo Administrativo AA-94-2009, Expediente 099-2009, conforme la valoración practicada el 8 de octubre de 2009. El informe concluye que el valor del bien es ¢75.076.650,00.

También adjunta el informe DIEE-DP-0665-2009 del 9 de mayo de 2009 la que el Lic. Rigoberto Villalobos González emite criterio afirmativo para la compra del lote, de parte de la del Departamento de Proyectos de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo.

Por otro lado, aportó un plano sin catastrar sobre lote a comprar, elaborado en junio de 2009 elaborado por Randall Carranza Rodríguez, en el que se basó el avalúo, al señalar el informe de avalúo en la página No. 3 *“Se asume como correcta la información del plano sin catastrar, elaborado por Randall Carranza Rodríguez”*

I. Justificación de la solicitud

En la gestión se argumenta que en la zona de interés para reubicar la escuela de Capulín de Tárcoles es difícil encontrar propietarios de lotes aptos dispuestos a vender ¹, y a lo interno de la comunidad se promovió la compra de lote. Luego se valoraron dos opciones, y el Ministerio se está inclinando por la finca acerca de la cual se pide la autorización.

Explica que existe premura por la compra “... ya que en estos momentos, la institución labora en unas instalaciones, que se sitúan en las cercanías del río Grande de Tárcoles, por lo anterior se han visto perjudicados por desbordamientos que se han producido en dicho curso fluvial, provocando pérdidas materiales, y lo más grave exponiendo la población estudiantil, docente y administrativa a grandes riesgos, tanto por el desbordamiento, así como por el hecho de que dicho río presenta una alta contaminación. Además de la presencia de una explotación de material en el río, general problemas de contaminación atmosférica por la emisión de partículas de polvo y por emisión de ruido por parte de la maquinaria que labora en el sitio...”

Señala que si bien en la finca madre existen anotaciones de Ley de Aguas y Ley de Caminos, el lote a adquirir no está afectado por tales reservas.

En una reunión celebrada en el día martes 25 de mayo en el piso No. 7 de esta Contraloría General el Lic. Rigoberto Villalobos González del Departamento de Proyectos de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, explicó la necesidad latente de reubicar la escuela, la limitación en cuanto a lotes aptos para la ubicación de la escuela, y que resulta común a casos como este, que el avalúo administrativo se lleve a cabo con base en croquis o planos preliminares, con base en los cuales se hace el plano a catastrar con todos los requisitos, en caso de que la compra directa sea autorizada. Esto con el ánimo de no incurrir en erogaciones mayores, sin tener certeza sobre la autorización de compra del lote.

II. Criterio de la División

La contratación directa es un procedimiento excepcional para la elección de un contratante de la Administración, la cual puede llevarse a cabo cuando las condiciones especiales de la negociación así lo ameriten. Se trata de una excepción a un principio constitucional del artículo 182 (la licitación), y por ello únicamente procede en aquellos casos expresa y claramente dispuestos por una norma especial, como el es artículo 131 j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa para la compra de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como los más aptos para la finalidad propuesta.

En este caso, la motivación en cuanto a la necesidad de reubicar la escuela de Capulín y el limitado número de lotes adecuados, en virtud de la ubicación y condiciones requeridas, son motivos suficientes para autorizar la compra directa solicitada, pues las circunstancias llevan a concluir que es la manera más adecuada de satisfacer el fin público.

¹ La página dos del oficio dice que en Turrialba es difícil encontrar terrenos desocupados, lo que atribuimos a un error material.

Para esta Contraloría General resulta importante puntualizar la responsabilidad del Ministerio de que la finca que se llegue a comprar sea la identificada en el plano aportado, pues esta autorización está condicionada a ello.

Conforme la Guía de Valoración emitida por la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda, cuyo propósito es la uniformidad en la elaboración de los avalúos ²(<http://dgt.hacienda.go.cr/valoraciones/Normativavaloraciontribadmin/avaluoadministrativo/Valoraciones%20directr%20resumenes%20y%20decretos/DIRECTRIZ%20VA%20012008.doc>), el perito que lleva a cabo avalúos administrativos, como el practicado en la lote de interés, debe contar con plano catastrado o sin catastrar, con nombre y firma del profesional responsable, o al menos un croquis, indicando dimensiones, localización y área.

En vista de que el avalúo fue practicado con base en un plano sin catastrar es importante que el Ministerio constate que el plano catastrado con base en el cual se lleve a cabo la compra tenga las mismas dimensiones que el croquis usado en el avalúo, y que las limitaciones que pesan contra la finca madre no afecten el proyecto de construcción de la escuela para la comunidad de Capulín.

En conclusión, se brinda la autorización de compra directa solicitada, con fundamento en el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, bajo las condiciones que de seguido se detallan.

III. Condiciones bajo las cuales se brinda la autorización

1. El objeto contractual es la compra de un lote a segregar de la finca 85235 -000 del partido de Puntarenas, con una medida de 5.005,11 metros cuadrados y un precio de ¢75.076.650.
2. Las dimensiones y ubicación de lote deben ser las del plano sin catastrar aportado, realizado en junio de 2009 por Randall Carranza Rodríguez, y una medida total de 5.005,11 metros cuadrados
3. La finca deben adquirirse libres de gravámenes. En caso de que las anotaciones de la Ley de Aguas y Ley de Caminos se mantengan para el nuevo lote, conforme el plano a catastrar que se debe llevar a cabo, es condición esencial que acredite en el expediente administrativo que ello no afecta negativamente el proyecto de traslado de la escuela de Capulín.
4. De todo lo actuado debe conformarse un expediente administrativo, en orden cronológico y foliado.
5. Debe verificar el alcance de prohibiciones del artículo 22 de la Ley de Contratación Administrativa.

² La introducción del documento, señala en lo que interesa: “Esta guía ha sido preparada para su utilización por los valuadores de Dirección General de Tributación con el fin de promover la uniformidad en la valoración y establecer los principios generales aplicables para la valoración de bienes, tanto para la adquisición o venta por entes públicos por medios voluntarios, como para los casos de expropiaciones, y en general para cualquier solicitud de valoración administrativa que realicen los entes públicos a la Dirección General de Tributación. Además, en lo que corresponda y cuando así lo indiquen otras directrices, secciones de esta guía podrán ser aplicadas en avalúos cuyos usos sean distintos a los antes indicados”

6. Para efecto de protocolización de la compraventa, se deberá coordinar con la Notaría del Estado, con quien se determinará el mecanismo de formalización que para el caso concreta aplicará.
7. Que previo a la formalización de la compra, debe verificar, como requisito esencial, que conforme las disposiciones sobre planeamiento urbano y ambientales aplicables en el cantón de Garabito, la Municipalidad aprueba el uso de suelo para reubicar la escuela de Capulín.

Atentamente,

Lic. Marco Vinicio Alvarado Quesada
Gerente Asociado

Lic. Adrián Leitón Zúñiga
Fiscalizador

ALZ/mgs
C: Archivo Central
Ni. 7599, 9315
G: 2010001101-1