

DIVISIÓN JURÍDICA

Al contestar refiérase
al oficio No. **05368**

07 de junio, 2010
DJ-2225

Señor
Leonardo Garnier Rímolo
Ministro
MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA

Estimado señor:

Asunto: Se otorga autorización al Ministerio de Educación Pública para comprar en forma directa un inmueble ubicado en el Distrito Mercedes, Cantón Heredia, Provincia de Heredia, inscrito en el Registro Público bajo el folio real No.039935-0011 y 002, por un monto máximo de ¢605.347.200.

Damos respuesta a su oficio DM-1929-04-10 de fecha 19 de abril del año en curso, complementado con el oficio DIEE-1055-10 del 27 de mayo último, mediante el cual solicita la autorización de esta Contraloría General para que ese Ministerio pueda comprar en forma directa un inmueble ubicado en el Distrito Mercedes, Cantón Heredia, Provincia de Heredia, inscrito en el Registro Público bajo el folio real No. 039935-001 y 002, propiedad de La Trinitiva Sociedad de Responsabilidad Limitada y María Rosa Vargas Camacho, cédula 4-057-738.

I. Antecedentes y Justificaciones de su solicitud:

Como razones dadas para justificar la solicitud, nos indica lo siguiente:

1) Que la compra del terreno es para construir las nuevas instalaciones del Colegio Mercedes Norte de Heredia.

2) Que un sitio como en el que se encuentra el bien inmueble es difícil de encontrar otras opciones de propiedades y que sus propietarios estén dispuestos a vender, por lo que se considera que la compra es una excelente oportunidad, y así lo hace saber la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, órgano competente del Ministerio para realizar el estudio y avalar la compra.

3) Que en lo que respecta a la información registral del inmueble, nos indica que se encuentra inscrita en el Registro Público bajo el folio real 039935-001 y 002, sita en el Distrito 2 Mercedes, Cantón 1 Heredia, de la Provincia de Heredia, con un área de 13.452.16 metros cuadrados, plano

catastrado H-0935719-2004, y sus propietarios son María Rosa Vargas Camacho con cédula de identidad 4-0057-0738 y La Trinitiva Sociedad de Responsabilidad Limitada con cédula jurídica 3-102-548354.

4) En lo que respecta al precio a pagar por el inmueble, aporta copia del avalúo administrativo H-08-2010 de fecha 11 de febrero del 2010, realizado por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda, y en donde se determinó un valor del inmueble de seiscientos cinco millones trescientos cuarenta y siete mil doscientos colones (¢605.347.200).

II. Criterio de la División:

La adquisición de bienes inmuebles se encuentra regulada en el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, en los siguientes términos:

“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.

Nunca podrá adquirirse un bien inmueble por un monto superior al fijado en el avalúo, por el órgano administrativo especializado que se determinará reglamentariamente.”

Como bien se indica en la norma transcrita, para que esta Contraloría General autorice la compra en forma directa de bienes inmuebles, la Administración interesada debe demostrar que el inmueble que se desea adquirir, por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se configura como el único para la finalidad propuesta.

Ahora bien, en el caso bajo análisis ese Ministerio nos indica que el interés de adquirir dicha propiedad es para construir en él las instalaciones del Colegio Mercedes Norte de Heredia, y que el terreno en cuestión cuenta con el visto bueno de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del MEP.

Este Despacho requirió información adicional por lo que la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo de ese Ministerio, remite los oficios DIEE-1055-20 y DIEE-DP-0754-2010. En dichos oficios se nos indica que el colegio es nuevo y persigue satisfacer la alta demanda de matrícula en la zona, ya que los colegios más cercanos están saturados y sin posibilidad de crecimiento en sus plantas físicas. Que es una zona predominantemente urbanística, y esto complicaría bastante la aplicación de un concurso público. Que en el informe técnico presentado mediante el oficio DIEE-DP-0248-2010 se desprende el estudio de otros dos terrenos en la comunidad de Mercedes Norte que permitieron realizar la escogencia de un terreno apto para construir la infraestructura educativa. Además se indica que la Asociación de Desarrollo realizó un estudio en la zona con el fin de identificar propiedades disponibles y con las características básicas que solicita el DIEE, y el resultado de ese estudio determinó que existe muy poca oferta de terrenos aptos para este fin y que la mayoría de propietarios no están interesados en vender. Para este

Despacho tales argumentos resultan atendibles y aceptables para justificar la compra directa del citado inmueble.

En lo que respecta al precio máximo a pagar por el inmueble, nos aporta copia del avalúo administrativo H-08-2010 de fecha 11 de febrero del 2010, realizado por el ingeniero Celso Garita Jara, en donde se determinó un valor de la propiedad de seiscientos cinco millones trescientos cuarenta y siete mil doscientos colones (¢605.347.200).

Tomando en consideración todo lo expuesto, este Despacho con fundamento en los artículos 2 bis, inciso c) y 71 de la Ley de Contratación Administrativa y los principios que rigen la materia, considera procedente otorgar la autorización de compra directa solicitada, sujeta al cumplimiento de las condiciones que de seguido se exponen.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización:

- 1) Se autoriza al Ministerio de Educación Pública a comprar en forma directa el inmueble propiedad de La Trinitiva Sociedad de Responsabilidad Limitada, cédula jurídica 3-102-548354 y María Rosa Vargas Camacho, cédula de identidad 4-0057-0738, ubicado en el Distrito Mercedes, Cantón Heredia, Provincia de Heredia, inscrita en el Registro Público bajo el folio real, matrícula 039935-001 y 002, y con una medida registral de 13.452,16 metros cuadrados.
- 2) El precio máximo autorizado a pagar por dicho inmueble es de seiscientos cinco millones trescientos cuarenta y siete mil doscientos colones (¢605.347.200), monto que corresponde con el valor establecido en el avalúo administrativo H-08-2010 de fecha 11 de febrero del 2010 realizado por el ingeniero Celso Garita Jara, funcionario de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda.
- 3) De previo a realizar la compraventa, ese Ministerio deberá verificar que a los propietarios del inmueble no les alcanza ninguna de las prohibiciones para contratar con la Administración Pública establecidas en los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa.
- 4) La propiedad debe adquirirse libre de anotaciones y gravámenes y con los impuestos correspondientes al día.
- 5) De previo a formalizar la escritura de compraventa, ese Ministerio deberá verificar y acreditar que se cuenta con el contenido presupuestario suficiente y disponible para realizar la compra y que el bien es apto para cumplir la necesidad propuesta y que se apega al plan regulador, si lo hubiere.
- 6) Queda bajo la exclusiva responsabilidad de ese Ministerio las justificaciones técnicas que han brindado y que determinaron que este terreno es el más apto para la satisfacción del interés público.

- 7) La escritura de compraventa deberá ser realizada por la Notaría del Estado.
- 8) Posterior a realizarse la compraventa, ese Ministerio deberá verificar que se cumpla con los requisitos de traspaso y registrales correspondientes.
- 9) Una vez adquirida dicha propiedad, deberá ese Ministerio girar las instrucciones pertinentes y realizar las acciones respectivas para que en forma oportuna se utilice el terreno según la finalidad propuesta, sea construir el Colegio Mercedes Norte de Heredia.
- 10) Finalmente, se deberá dejar constancia en un expediente levantado al efecto, de todas las actuaciones relacionadas con esta contratación, ello para efectos de control posterior.

Atentamente,

Lic. German Brenes Roselló
Gerente de División

Licda. Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

CMCH/fjm

Ci: Archivo Central
NI: 8177, 9382, 10464
G: 2010001155-1