

DIVISIÓN JURÍDICA

Al contestar refiérase
al oficio No. **08416**

01 de setiembre, 2010
DJ-3473

Señor
Leonardo Garnier Rímolo
Ministro

Ingeniero
Carlos Villalobos Arguello
Director, Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo
MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA

Estimados señores:

Asunto: Se autoriza al Ministerio de Educación Pública, a realizar la compra directa de un terreno ubicado en el distrito de San Marcos, cantón Tarrazú de la provincia de San José, para complementar las instalaciones existentes del Liceo Sabana en San Marcos de Tarrazú, por un monto de ¢17.350.000,00.

Damos respuesta a su oficio DM-3807-07-10 de fecha 22 de julio de 2009, complementado mediante el oficio No. DIEE-1617-10 de fecha 28 de julio de 2010, recibido en este órgano contralor en fecha 30 de julio de 2010, por medio del cual solicita nuestra autorización para adquirir en forma directa, un inmueble para la construcción de las nuevas instalaciones del Liceo Sabana de San Marcos de Tarrazú, por un monto de ¢17.350.000,00 (diecisiete millones trescientos cincuenta mil colones exactos). En forma complementaria nos remitió el oficio No. DIEE-1844-2010, de fecha 17 de agosto de 2010.

I.-Justificación y antecedentes de la solicitud:

Indica que el objetivo de la adquisición es construir las nuevas instalaciones que ocuparía el Liceo Sabana ubicado 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-3807-07-10 y documentación que consta en el respectivo expediente, conviene destacar los siguientes:

1. Oficio DIEE-0846-2010 de fecha 05 de abril 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:

Efectuada la visita al campo y realizando el análisis correspondiente, se puede señalar que el inmueble que se inspecciono (sic), sin lugar a dudas es apto desde el punto de vista de sus condiciones físicas, para ser utilizado en la construcción de infraestructura, ya que el mismo es en donde se desarrollaran (sic) a futuro las nuevas edificaciones que se ocupen, dado que el lote actual se encuentra totalmente ocupado por las construcciones existentes.

Cabe aclarar que el lote actual es de reducida área, y como se indico (sic) está saturado, por lo que se hace imperativo poder contar con mayor área para planificar el desarrollo futuro de la institución, y no tener que ubicar las construcciones futuras en otros sitios más distantes, lo que desde todo punto de vista, afecta el funcionamiento de la institución como un todo, desde una perspectiva académica, administrativa y funcional.

Por lo tanto al ubicarse contiguo a la planta física que ocupa el centro educativo La Sabana de San Marcos de Tarrazú, es factible la compra directa del terreno...

*Por lo que por **su condición de inmueble colindante** con el que se posee, y el beneplácito de los propietarios de vender al precio señalado en el respectivo avalúo, lo hacen una opción excelente y única para los intereses de la institución, y por ende del Ministerio de Educación, por lo tanto se recomienda su adquisición. (...)*”

2. Avalúo Administrativo C-125-2009 de fecha 3 de agosto de 2009, expediente 4564, elaborado por la Dirección General de Tributación, en el cual se indica que se realizó el avalúo de un lote parte de las fincas al **folio real matrícula número 1-593883-000 y 1-547175-000** propiedad de Agrícola Dolma Limitada y Gabriel Calderón Zúñiga respectivamente, siendo que se pretenden comprar 301 m2 de la finca No. 1-547175-000 y 393 m2 de la finca 1-593883-000 para un área total de 694 m2, donde el avalúo en mención establece que el valor total del terreno es de ¢17.350.000,00 (diecisiete millones trescientos cincuenta mil colones exactos) que se comprenden de la siguiente manera: lote de la finca 1-547175-000 un valor de ¢7.525.000,00 (siete millones quinientos veinticinco mil colones exactos), lote de la finca 1-593883 un valor de ¢9.825.000,00 (nueve millones ochocientos veinticinco mil colones exactos).
3. Opciones de venta de fechas 02 de julio de 2010, suscritas por los señores Gabriel Calderón Zúñiga, cédula 3-355-288 y Dolores Calderón Monge, cédula 1-384-419, en su condición de Presidente de la Sociedad Dolma Limitada, propietarios de las fincas número 1-593883-000 y 1-547175-000, de donde se pretende segregar y adquirir por parte del Ministerio de Educación Pública el lote en estudio; opciones de venta en las cuales se observa que no cuentan con un plazo establecido de vigencia de las mismas y además se encuentran invertidos la cantidad de terreno y el precio que le corresponde a cada propietario en las opciones de venta; no obstante, siendo que hay una voluntad expresa de que se encuentran anuentes a realizar la venta y los montos de los terrenos como un todo se ajustan a lo establecido en el avalúo, este órgano contralor no encuentra inconveniente alguno.
4. Certificación Notarial de fecha seis de julio de dos mil diez, en donde se hace constar que el señor Gregorio Dolores Calderón Monge, tiene la representación con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada “Agrícola Dolma Limitada”, cédula jurídica 3-102-055504.
5. Certificación extendida por la Dirección Financiera del Departamento de Gestión de Juntas del Ministerio de Educación Pública, bajo oficio DF-DGJ-0313-2010 de fecha 09 de febrero de 2010, en donde se indica que los recursos para la compra de terreno desde el 27 de noviembre de 2009 se

encuentran depositados en la Tesorería Cantonal, disponiendo de un monto de ¢17.350.000,00 (diecisiete millones trescientos cincuenta mil colones exactos).

6. Copia de consulta realizada en el Registro Nacional de la Propiedad el día 02 de junio del año en curso, de las fincas número 1-593883-000 y 1-547175-000, en donde se constata que pertenecen a Agrícola Dolma Limitada y Gabriel Antonio Calderón Zúñiga respectivamente; además, que en las mismas se indican que existen gravámenes en ambas fincas, que refieren a Reservas y Restricciones.
7. De igual manera, se aprecian documentos de importancia para dicha compra, como lo es: la Declaración Jurada de los señores Gabriel Calderón Zúñiga y Dolores Calderón Monge (como apoderado generalísimo sin límite de suma de Agrícola Dolma Limitada), donde declaran bajo fe de juramento respectivamente que su persona y también la empresa representada no cuentan con prohibición, ni inhabilitación para contratar con el Estado conforme a la Ley de Contratación Administrativa; Por otra parte, constan las resoluciones Municipales de ubicación emitidas por la Municipalidad de Tarrazú, en las cuales se autoriza el permiso para construcción de aulas, por ser el uso conforme con la zona, con respecto a los bienes inmuebles del caso, de los cuales se pretende desagregar el terreno a comprar; Acuerdo de la Junta de Educación de la Escuela la Sabana, de fecha 02 de julio de 2010 (Acta N° 9-2010, en donde se indica que el inmueble en estudio se inscriba a nombre 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 apto 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: *“...Es necesario tomar en cuenta que en un sitio como en el que se encuentra el bien inmueble es difícil de encontrar otras opciones de propiedades que sus propietarios estén dispuestos a vender, es 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... les solicito que autoricen la compra directa del terreno donde se construirán las nuevas instalaciones del LICEO SABANA en San Marcos de Tarrazú en San José, ya que en la actualidad por ser un centro educativo necesita una infraestructura donde brindar el servicio público educativo que exige la Constitución Política...”*. 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 colindante a ese Centro Educativo y justamente satisface las necesidades de crecimiento de las instalaciones del Liceo Sabana.

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 sus propietarios son los únicos 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.

Además, se ha hecho la aclaración y manifestación expresa por parte del ingeniero Carlos Villalobos Argüello, Director de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo (mediante oficio DIEE-1844-2010), a solicitud de este Despacho, en cuanto al hecho de que las reservas y restricciones que pesan en las dos fincas de las cuales se pretende segregar el lote, y que se compraría por parte del Ministerio de Educación “...se refieren a las que pesaron en su momento en las fincas de las que se desprende ambas propiedades, y para efectos de Registro de la Propiedad los mismos se arrastran, sin embargo, hoy día y tomando en cuenta lo observado en campo, los lotes a comprar no presentan reservas y restricciones. Por lo que se puede señalar que los gravámenes existentes no afectan la finalidad para la cual se adquiere, por lo que se pueden adquirir sin ninguna objeción...”

En consecuencia, sobre el particular se impone manifestar 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:

La autorización conferida queda sujeta a las condiciones que en adelante se indican, cuya verificación será responsabilidad exclusiva del Ministro Leonardo Garnier Rímolo o el Ing. Carlos Villalobos Argüello, en el tanto suscriben la solicitud presentada o de la persona que ocupe su cargo. En caso de que estos funcionarios no resulten competentes para verificarlas, será su responsabilidad instruir a la dependencia que corresponda para ejercer el control sobre los condicionamientos señalados a continuación:

1. La compra directa que se autoriza es respecto a la finca para segregar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad, partido de San José que se describe así: distrito 1 San Marcos, cantón 5 Tarrazú, provincia San José, cuyos linderos son: por el norte: Sucesión de Leticia Parra Blanca, al sur con Gabriel Antonio Calderón Zúñiga y Agrícola Dolma Limitada, por el este Agrícola Dolma Limitada y por el oeste con la Junta de Educación y servidumbre de paso, con un área de 694 m² (que se divide de la siguiente manera: comprar 301 m² de la finca No. 1-547175-000 y 393 m² de la finca 1-593883-000), según plano catastrado 1-1363681-2009, a fin de construir las nuevas instalaciones del Liceo Sabana de San Marcos de Tarrazú, por un monto total de ¢17.350.000,00 (diecisiete millones trescientos cincuenta mil colones exactos), que corresponde a la suma fijada por el avalúo administrativo C-125-2009 de fecha 3 de agosto de 2009.
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 Juntas del Ministerio de Educación Pública, bajo oficio DF-DGJ-0313-2010 de fecha 09 de febrero de 2010, en donde se indica se cuenta con fondos suficientes para la compra y pago del terreno en mención por la suma de ¢17.350.000,00 (diecisiete millones trescientos cincuenta mil 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 consultas hechas al Registro de la Propiedad vía web que, las propiedades soportan un gravamen de “reservas y restricciones” 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 segregación y 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. Finalmente, deberá la Junta de Educación respectiva mantener una coordinación permanente con las autoridades 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 49 folios

KSZG/fjm

Ci: Archivo Central

Ni: 14704, 15720

G: 2010001927-1