

DIVISIÓN JURÍDICA

Al contestar refiérase
al oficio No. **08830**

14 de setiembre de 2010
DJ-3654

Señor
Leonardo Garnier Rímolo
Ministro
Ministerio de Educación Pública

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza al Ministerio de Educación Pública para la compra directa de un inmueble para la construcción del Centro Educativo Escuela Conventillo en la provincia de Cartago, por un monto de ¢96.152.212.

Nos referimos a su oficio DM-4439-08-10 del 27 de agosto del presente año, mediante el cual solicita autorización para comprar directamente un inmueble para la construcción del Centro Educativo Escuela Conventillo, por un monto de ¢45.000.000. Dicho inmueble se encuentra ubicado en El Guarco de Cartago, en la comunidad de Conventillos.

I. Antecedentes y justificaciones.

1) El inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público bajo la matricula de folio real del Partido de Cartago 053177-000, propiedad del señor Alcides Tencio Calderón, cédula de identidad 3-0120-0308, plano catastrado C-1330878-2009, con un área de 6.000 metros cuadrados

2) El referido inmueble se encuentra libre de anotaciones. En el estudio registral del inmueble aparece registrada como gravamen la servidumbre citas 309-17941-01-0901-1. Sin embargo en nota aclaratoria suscrita por el señor Rigoberto Villalobos González de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del MEP, recibida en este despacho el día 10 de septiembre, aclara que *“revisado el plano de la propiedad global (plano catastro C-1330878-2009) se puede observar que efectivamente no existe ninguna servidumbre sirviente y que si la misma eventualmente existió fue en un determinado momento. Por otra parte, cuando se realizó la inspección del inmueble tampoco se constató la existencia de la misma. En la actualidad la propiedad de la cual se desprende el lote a comprara presenta frente a calle y las colindancias también por lo que no se hace necesaria la implementación de la servidumbre aludida. Por lo anterior se puede señalar que dicha servidumbre a pesar de estar indicada en la anotación registral, no afecta el inmueble a adquirir, en cuanto a su uso o posesión”*

3) Se practicó el avalúo administrativo AV-ADM-32-2010 del 22 de febrero de 2010, realizado por el perito valuador del Ministerio de Hacienda Héctor Fernández Godínez por un valor total de ¢45.000.000.

4) Se extiende la certificación de contenido presupuestario N° DF-CERT-026-2010 que respalda que se cuenta con suficiente presupuesto para la compra del inmueble.

II. Normativa que informa la materia.

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa dispone:

Adquisición de bienes inmuebles:

Artículo 71.- Procedimiento aplicable y límites: “Para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuesta 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”

El artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa dispone:

“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 la Tributación....En el caso de la compra de inmuebles se requiere adicionalmente de la autorización de la Contraloría General de la República, quien cuenta con un plazo máximo de diez días hábiles para analizar la gestión”

III. Criterio de la División.

Conforme la normativa anteriormente citada, este órgano contralor verificó que el inmueble en cuestión cumple los requerimientos para la aprobación de la compra directa. La ubicación y naturaleza del terreno es idónea para la el fin que se persigue, que es la construcción del Centro Educativo Escuela Conventillo, y según lo manifestado en el oficio DM-4439-08-10 es difícil encontrar en el lugar otras opciones de propietarios que estén dispuestos a vender. En el mismo orden de ideas, el precio a pagar por el terreno será el establecido en el avalúo administrativo realizado por el Ministerio de Hacienda.

Conforme al estudio registral y a la nota aclaratoria mencionada en el punto 2 de Antecedentes y justificaciones, este Despacho aprueba la compra directa del inmueble libre de anotaciones y gravámenes.

Así las cosas, es claro el interés público envuelto en la adquisición del inmueble, que es brindar a los estudiantes de la zona un centro educativo con las condiciones apropiadas para ejercer el derecho constitucional a la educación, según lo establece el artículo 78 de la Carta Magna.

IV. Condiciones bajo las que se otorga la autorización.

1) De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar libre de todo gravamen, anotación y arrendamiento y debe dedicarse exclusivamente para el fin aprobado por esta Contraloría General.

2) La ejecución de la compra directa aprobada debe realizarse a cabo dentro del presente periodo presupuestario, con los fondos garantizados en la certificación de contenido presupuestario mencionada supra.

3) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a la negociación, y el bien inmueble por adquirir se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad. Para cualquier trámite de formalización se deberá realizar la coordinación pertinente con la Notaría del Estado.

Atentamente.

Lic. Marco Vinicio Alvarado Quesada
Gerente Asociado

Ana María Lobo Calderón
Fiscalizadora asociada

AMLC/yhg
NI: 16717
Ci: Archivo central
G: 2010002157-1