

## DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

---

Al contestar refiérase  
al oficio No. **08962**

20 de setiembre, 2010  
**DJ-0033**

Señor  
Leonardo Garnier Rímolo  
Ministro  
**Ministerio de Educación**

Estimado señor:

**Asunto:** Se otorga autorización de forma condicionada para la compra 21.272,00 m2 del inmueble inscrito bajo la matricula el Folio Real 053201-000.

Nos referimos a su oficio DM-4488-08-10, de fecha 30 de agosto de 2010, recibido en esta Contraloría General el día 3 de septiembre de de 2010, complementada mediante el oficio DIEE-2067-10 de misma fecha, por medio de los cuales solicita nuestra autorización para la compra de 21.272 m2 del inmueble inscrito bajo la matricula el Folio Real 053201-000, con la finalidad de construir las instalaciones del Colegio Técnico Profesional de Aserrí, por un monto de ¢ 382.896.000.00.

### **I. Antecedentes**

Se tiene que la solicitud de compra de marras ya había sido presentada por la Administración en dos ocasiones anteriores, en las cuales no fue posible otorgar la autorización solicitada toda vez que se requirió información adicional que no pudo ser brindada por la Administración, hasta ahora. Así las cosas, se procede a estudiar de forma integral toda la información que sobre el caso de mérito, ha sido entrega en esta Contraloría General. Información de la cual se desprende los siguientes aspectos de interés:

1. Que la Administración pretende comprar 21.272,00 m2 del inmueble inscrito en el Registro Público, partido de San José, matricula Folio Real número 053201-000, de naturaleza terreno para la agricultura, situada en el distrito 1 Aserrí, Cantón 6- Aserrí, de la provincia de San José. (ver consulta al Registro Nacional por número de finca al folio 44 y 45 del expediente de solicitud).
2. Que mediante el oficio DIEE-0603-2010, de fecha 10 de mayo de 2010, suscrito por el Lic. Rigoberto Villalobos González, la Administración informó a esta Contraloría General que con la finalidad de verificar las medidas del inmueble de marras, se realizó un nuevo levantamiento topográfico; en el cual se determinó que el inmueble mide 21.272 m2 y ésta es la cantidad a adquirir. (documentación que consta el archivo de esta Contraloría General

bajo el documento No. 05682-2010). Asimismo la Administración aportó copia del plano SJ-1428445-2010, en el cual se indica que el área es de 21.272 m<sup>2</sup> y que el inmueble es parte del Folio Real: 1053201-000, área 21.597,79 m<sup>2</sup>.

3. Que la Administración aporta copia del oficio DIEEE-DP-1293-2010, de fecha 30 de agosto de 2010, suscrito por el Geog. Rigoberto Villalobos González del Departamento de Proyectos, en el cual se indica que fue inspeccionado el lote propiedad del señor Olmán Abarca Sandi, el cual posee una superficie de 21.272,00 m<sup>2</sup>, al efecto se remite al plano catastrado SJ-14285475. Asimismo se indica en dicho oficio que, el inmueble posee dos frentes de calle el primero hacia el oeste con 193,56 m y el otro hacia el noreste con 12,56 m, y se concluye que el terreno inspeccionado cumple con las características básicas para ser utilizado en la construcción de un centro educativo a nivel de secundaria, pero que es necesario efectuar pruebas de suelos para determinar la calidad de las terrazas implementadas. (ver copia de ambos documentos a folio 09 a 12 del expediente de solicitud).
4. Que mediante el oficio No. DIEE AL-695-2010, de fecha 26 de abril de 2010, suscrito por el Ing. Carlos Villalobos Arguello, Director de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del MEP; la Administración aportó copia del oficio CENIFE-1306-2007 de fecha 23 de abril de 2007, suscrito por el Geog. Rigoberto Villalobos González. Asimismo, la Administración aportó el oficio DIEE-0603-2010, de fecha 10 de mayo de 2010 suscrito por el Ing. Carlos Villalobos Arguello, Director de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del MEP. Documentación de la cual se desprende que además del inmueble de marras, la Administración inspeccionó otros tres terrenos, con la finalidad de ubicar el centro educativo y recomendó que se contactará a los propietarios de los inmuebles identificados como lotes 1 y 2, con la finalidad de determinar su intencionalidad real de vender. Siendo que, según indica la Administración, los propietarios de dichos inmuebles no estuvieron anuentes a vender al precio que señalase el avalúo, por lo que se descartó continuar con la gestión. En cuanto al inmueble identificado como el lote 3, se tiene que éste no fue recomendado porque se encontraba contiguo al Colegio y se consideró que no era adecuado pensar en dos instituciones similares una contigua a la otra (documentación que consta el archivo de esta Contraloría General bajo el documento No. 05682-2010).
5. Que la Administración aporta copia del avalúo administrativo No. SJ-239-2010, con fecha 7 de julio del corriente realizado a la finca 1-053201-000, localizada en el distrito de Salitrillos en el Cantón de Aserri, avalúo realizado por el señor Manuel Humberto Morales Zepeda, Profesional en Ingresos. Avalúo en el cual se consigna que la propiedad de marras tiene un área total de 21.272,00 metros cuadrados, según plano catastrado SJ.1428475-2010, mismo que indica el perito le entregó la Institución solicitante, y se concluye que el valor por cada metro cuadrado del terreno de marras es de ¢. 18.000,00, monto que multiplicado por 21.272,00 m<sup>2</sup>, da como resultado la suma de ¢. 382.896.000,00 (ver folio 29 a 33 del expediente de solicitud).
6. Que en la certificación de contenido presupuestario No. DF-CERT-029-2010, suscrita por la señora Carmen Villalobos Arias, Directora Financiera del Ministerio de Educación, el día doce de agosto de 2010, el disponible del programa 554: Infraestructura y Equipamiento del Sistema Educativo, Subpartida 50301 Terreno, tiene un disponible presupuestario de “ (...) ¢. 838.055.077,10 (...) suficiente para garantizar el respaldo presupuestario de la solicitud para la compra de terreno para el centro educativo Colegio Técnico Salitrillos de Aserri, San José estimado en un monto de ¢. 328.896.000,00 (...)” (ver certificación al folio 19 del expediente de solicitud).

7. Que en escrito de fecha 2 de septiembre del 2010, el señor Olman Abarca Sandí, manifiesta que acepta el avalúo realizado la finca 1-053201-000, en el cual se establece que el monto total a pagar por 21.272 m2 es la suma total de ¢.382.896.000,00 (ver nota folio 05 del expediente de solicitud).
8. De la consulta realizada mediante la página web del Registro de la Propiedad, a la finca de marras se desprende que en la misma existe un gravamen consistente en una servidumbre de paso, inscrita bajo las citas 2009-109933-01-0002-001. Al respecto, en el oficio DIEE-0875-2010, de fecha 10 de mayo de 2010, la Administración indicó que, existe una información que no aparecía anteriormente en cuanto a la existencia de gravámenes en la propiedad, información que indica la Administración anteriormente no se señalaba en la consulta que había realizado (documentación que consta el archivo de esta Contraloría General bajo el documento No. 05682-2010).
9. Que la Administración aporta declaración jurada rendida por el señor Olman Abarca Sandi, el día tres de septiembre de 2010, en la cual indica que no se encuentra afectado por ninguna causal de prohibición para contratar con la Administración Pública de conformidad con los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento y reformas. (ver nota folio 06 del expediente de solicitud).

## II. Criterio del Despacho

En el caso de marras, la Administración solicita a esta Contraloría General autorización para contratar directamente la compra de 21.272 m2, que forman parte del inmueble inscrito bajo la matrícula Folio Real 053201-000, con la finalidad de que dicho terreno sea utilizado para la construcción de las instalaciones del Colegio Técnico Profesional de Aserrí; y así contar con la infraestructura necesaria para atender el derecho a la educación en los términos que exige la Constitución Política.

Sobre los procedimientos de contratación, debe indicarse que si bien el artículo 182 de la Constitución Política establece como regla general, que toda contratación administrativa debe celebrarse por medio de los procedimientos ordinarios que correspondan de acuerdo al monto; dicho sistema ordinario se complementa con el procedimiento de contratación directa, como mecanismo de excepción (Votos 998-98 y 13910-05 de la Sala Constitucional).

En ese sentido, la contratación directa procede precisamente ante circunstancias calificadas en las que no resulta conveniente implementar un procedimiento ordinario para atender debidamente el interés público; toda vez que como ha indicado la Sala Constitucional su implementación ocasionaría *“un serio entorpecimiento en el cumplimiento del fin público encomendado a la Administración Pública, donde el cumplimiento “per se” de exigencias legales más bien podría traducirse en serias alteraciones al orden institucional establecido en la propia Constitución Política.”*(Voto 5947-98, reiterado en el Voto 13910-05 ambos de la Sala Constitucional).

En virtud de lo anterior, la Ley de Contratación Administrativa (LCA), así como su Reglamento establecen los supuestos en razón de los cuales, la Administración está facultada para contratar directamente. Propiamente, la compra directa de bienes inmuebles está regulada en el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, en concordancia con el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la misma.

De dichas normas se desprende que, este órgano contralor autorizará la compra directa de un bien inmueble, únicamente cuando la Administración demuestre con su solicitud que el terreno que se desea adquirir, resulta por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, el más apto o el único para alcanzar la finalidad propuesta.

Al respecto, indica la Administración en su solicitud que requiere la compra del terreno inscrito bajo la matrícula Folio Real 053201-000, toda vez que un sitio como en el que se ubica éste, resulta difícil encontrar propietarios dispuestos a vender sus inmuebles.

Sobre este punto, se tiene que de conformidad con lo señalado en el oficio CENIFE-1306-2007, la Administración valoró con anterioridad tres inmuebles, sin embargo el lote identificado en dicho oficio como lote 3 no fue recomendado por estar contiguo al Colegio y en relación a los lotes identificados en dicho oficio como 1 y 2, según se indica en el oficio DIEE-0603-2010, no se obtuvo la anuencia de los propietarios, para venderlos en el precio que determinará el avalúo a realizar.

En relación con este punto, debe indicarse que el propietario del inmueble inscrito bajo la matrícula Folio Real 053201-000, está anuente a la venta de los 21.272 m<sup>2</sup>, en la suma total de \$382.896.000,00; precio total consignado en el avalúo administrativo No. SJ-239-2010.

De la documentación aportada por la Administración se desprende que con la finalidad de encontrar un terreno en el cual construir las instalaciones del Colegio Técnico Profesional de Aserri, adicional al inmueble inscrito bajo la matrícula Folio Real 053201-000, fueron inspeccionados tres terrenos según consigna la Administración en el oficio CENIFE-1306-2007. Siendo que, el inmueble identificado en dicho oficio como lote 3 no fue recomendado ya que se ubicaba contiguo al Colegio y que los propietarios de los lotes identificados como 1 y 2 en el oficio CENIFE-1306-2007, no estuvieron anuentes a venderlos en el precio que eventualmente determinaría el avalúo respectivo. Según consigna la Administración en el oficio DIEE-0603-2010.

Por ende, considera esta Contraloría General que el inmueble inscrito bajo la matrícula Folio Real 053201-000, se configura por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación en el único propio para satisfacer la finalidad propuesta, ya que la Administración, inspeccionó en la zona otros inmuebles sin obtener resultados positivos.

Aunado a lo anterior, debe acotarse que en el informe de inspección del inmueble a adquirir, oficio DIEE-DP-1293-2010, la Administración indica que *“el terreno inspeccionado cumple con las características básicas para ser utilizado en la construcción de un centro educativo a nivel de secundaria (...).”* Explicación de la cual se desprende que el inmueble es apto para satisfacer la necesidad de la Administración, consistente en la compra de un terreno para la construcción de las instalaciones del Colegio Técnico Profesional de Aserri. Aunado a que, en el oficio DIEE-0603-2010, con la finalidad de explicar la idoneidad del inmueble la Administración indicó que el terreno cuenta con dos frentes de calle, dispone de servicios de electricidad, alumbrado, agua potable, teléfono móvil y fijo, y se ubica en el distrito de Salitrillos, en el cual no existe ninguna institución secundaria. Frentes de calle que según lo consignado en el oficio DIEE-DP-1293-2010, uno va hacia el oeste con 193,56 m y el otro hacia el noreste con 12,56 m.

En cuanto a que la Administración pretende comprar 21.272 m<sup>2</sup> de conformidad con el nuevo levantamiento topográfico que realizó al inmueble y del cual se desprende el plano SJ-1428475-2010, cantidad de terreno que es menor a la que de conformidad con la consulta realizada por número de finca al Registro Nacional, forma parte de la finca de marras, puesto

que en ella se indica que el inmueble mide 21.597,63 m<sup>2</sup>, plano catastrado SJ- 0995854-2005; entiende esta Contraloría General que dicha diferencia se da en razón de que la Administración lo que pretende comprar es el parte del inmueble inscrito bajo la matrícula 053201-000. Lo anterior en razón que en la copia del plano SJ-1428478-2010, se indica que es parte del Folio Real: 1053201-000, área: 21.597.73 m<sup>2</sup>.

Así las cosas con fundamento en el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa en concordancia con el artículo 131 inciso j del Reglamento a la misma, esta Contraloría General, concede autorización para la compra de 21.272 m<sup>2</sup> del inmueble inscrito bajo el la matrícula 053201-000, por la suma de ¢ 382.896.000,00, de conformidad con el avalúo No. SJ-239-2010.

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

La verificación de las condiciones a las cuales queda sujeta la presente autorización y que de seguido se detallan, es responsabilidad exclusiva del señor Leonardo Garnier Rímolo, en su carácter de Ministro de Educación y solicitante de la autorización. En caso de que el señor Garnier Rímolo, no resulte competente para verificar éstos condicionamientos, será su responsabilidad instruir a la dependencia que le corresponda ejercer el control sobre los mismos.

1. Se autoriza a la Administración para que contrate directamente la compra de 21.272 m<sup>2</sup> del inmueble inscrito bajo la matrícula Folio Real 053201-000, por la suma de ¢ 382.896.000,00, de conformidad con el avalúo No. SJ-239-2010; con la finalidad de que en dicho terreno se construyan las instalaciones del Colegio Técnico Profesional de Aserri.
2. Es exclusiva responsabilidad de la Administración, contar con el disponible presupuestario necesario para hacer frente a la compra de los 21.272 m<sup>2</sup> del inmueble inscrito bajo la matrícula Folio Real 053201-000, conforme lo indicado en la certificación No. DF-CERT-029-2010, suscrita por la señora Carmen Villalobos Arias, Directora Financiera del Ministerio de Educación.
3. Es responsabilidad del Ministerio realizar previo a la adquisición del inmueble las pruebas de suelos para determinar la calidad de las terrazas implementadas, según se desprende del oficio DIEEE-DP-1293-2010, de fecha 30 de agosto de 2010, suscrito por el Geog. Rigoberto Villalobos González del Departamento de Proyectos. Lo anterior, con la finalidad de verificar que el inmueble cumple efectivamente con lo requerido por la Administración e indicado por el geólogo mencionado.
4. Se advierte a la Administración que debe adquirir el inmueble libre de todo gravamen. Por ende, no se incluye en el inmueble cuya compra se autoriza, la servidumbre de paso, que tiene inscrita el inmueble de marras bajo las citas 2009-109933-01-0002-001, y de cuya existencia la Administración es conciente (ver oficio DIEEE-0875-2010, de fecha 10 de mayo de 2010).
5. En virtud del artículo 32 de la Ley de Contratación Administrativa, y el artículo 190 del Reglamento a dicha norma, el contrato deberá ser formalizado en escritura pública ante la Notaría del Estado.

6. De todo lo actuado durante el procedimiento de contratación directa deberá levantarse un expediente administrativo, en el que consten con claridad las decisiones tomadas por la Administración.
7. El régimen de prohibiciones y sanciones para contratar con la Administración deberá ser respetado. Al efecto, la Administración deberá realizar las verificaciones respectivas, más haya de la declaración jurada rendida por el propietario del inmueble.
8. La Administración deberá velar que el contratista cumpla con sus obligaciones sociales con la Caja Costarricense de Seguro Social.

Atentamente,

Elard Gonzalo Ortega Pérez  
**Gerente Asociado**

Olga Salazar Rodríguez  
**Fiscalizadora Asociada**

*OSR/fjm*

**CI:** Archivo Central  
**NI:** 16860  
**G:** **2010000728-3**