

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **11011**

11 de noviembre, 2010
DCA-0529

Doctor
Leonardo Garnier Rímolo
Ministro
Ministerio de Educación

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza compra directa del terreno donde se pretenden construir las nuevas instalaciones de la Escuela Fraijanes de Alajuela, por un monto de ¢126.171.600,00 (ciento veintiséis millones ciento setenta y un mil seiscientos colones), propiedad de la sociedad 3-101-515204 Sociedad Anónima.

Nos referimos al oficio N° DM-4402-08-10, mediante el cual solicita autorización de contratación directa para adquirir un inmueble a efectos de la construcción del mencionado centro educativo.

A solicitud de este Despacho se amplió la información aportada mediante oficios DIEE-DP-2256-2010, DIEE-2384-2010, DIEE-2563-2010, DIEE-2695-2010.

I. Justificación de la solicitud:

Dentro documentos que nos fueron remitidos para realizar la solicitud se destaca lo siguiente:

- 1) Que el Ministerio de Educación Pública solicita autorización para la compra directa del terreno inscrito a nombre de la sociedad anónima 3-101-515204 en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Alajuela, matrícula 453722-000, para la construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela de Fraijanes de Alajuela.
- 2) Que a raíz del terremoto del 09 de enero del 2009, la Escuela de Fraijanes fue afectada directamente por lo que se han efectuado esfuerzos para poder disponer de un inmueble para poder reubicar el centro educativo.
- 3) Que se han inspeccionado cerca de seis lotes diferentes, incluyendo el que se pretende adquirir, algunos de ellos fueron desechados desde el inicio, y de los que se consideró factibles de adquirir se solicitó avalúo, sin embargo, una vez comunicado el mismo a los propietarios éstos no aceptaron el precio fijado, razón por la cual debieron ser descartados.
- 4) Que adicionalmente se valoró la posibilidad de adquirir un inmueble, dentro del contexto de desarrollo que se pretendía efectuar en la comunidad, el cual consistía en la

conformación de un pequeño pueblo. No obstante la propuesta no tuvo el visto bueno dentro de la Municipalidad de Alajuela y el proyecto no prosperó.

- 5) Que la Junta de Educación procedió a comunicar, después del sismo, y en forma verbal al seno de la comunidad que necesitaba adquirir un terreno para reubicar las instalaciones de la escuela. Una vez que se tenían a los propietarios interesados se procedió a señalar a cada uno de ellos que las propiedades serían inspeccionadas por personal de la DICE. De ahí que se logró contar con esas opciones que posteriormente fueron inspeccionadas, para determinar su idoneidad o no, para ser utilizadas para construir la infraestructura educativa.
- 6) Que no de todos los terrenos que se inspeccionan se produce a confeccionar un informe, ya que se considera que no es pertinente hacerlo, dado que algunos no presentan las características básicas para ser considerados técnicamente o por que como se indicó, no se llegará a un acuerdo con los propietarios, adicionalmente porque el tiempo que demanda la elaboración del mismo es alta.
- 7) Que en documento firmado por el señor Rigoberto Villalobos Gonzáles, se indica que ninguno de los propietarios, Transportes Estela, María de los Ángeles Chávez Solís y Roxana Chávez Chavarría, aceptó el avalúo administrativo.
- 8) Que en avalúo administrativo N° A-46-2010, Expediente A-45-2010, efectuado por la Administración Tributaria de Alajuela, del Ministerio de Hacienda, se indicó que el valor de la propiedad por adquirir, inscrita en el Registro Público, matrícula 2-453722-000, por 12.617,16 m2 alcanza la suma de ¢126.171.600,00.
- 9) Que el señor Oscar Solera Castro, en representación de la sociedad anónima 3-101-515204 acepta el avalúo efectuado sobre la finca propiedad de esta persona jurídica.

II. Criterio del Despacho:

A efectos de responder la gestión presentada por el Ministerio de Educación, resulta de gran importancia referenciar el marco jurídico que regula la materia, ello con la finalidad de dar una respuesta apegada al ordenamiento jurídico a la solicitud realizada.

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa en lo relevante dispone que: “... *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.*”

Por otra parte el artículo 131, inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) nos indica la posibilidad de contratar en forma directa la compra o arrendamiento de bienes en los siguientes términos: “*Artículo 131.-j) 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 Tributación...*”

Tal y como puede observarse, ambas normas disponen que el bien que se desea adquirir debe, en razón de una serie de factores, configurarse como el más apto para la finalidad propuesta, lo cual hace evidente la necesidad de parte de la Administración de estudiar el bien y de contar con una serie de posibilidades que le permitan escoger entre ellas, aquélla que presente las mejores condiciones según su ubicación, naturaleza, condiciones y situación.

Así, resulta necesario que la Administración valore una serie de terrenos que le permitan realizar la mencionada escogencia, y paralelo a ello es de suma importancia que la información quede debidamente acreditada en el expediente administrativo, en el cual se indique de manera clara y precisa cuál es la necesidad de la institución pública, y un estudio que permita dilucidar que el bien seleccionado se configura como el más apropiado para suplir la exigencia de la Institución.

En los documentos aportados por el Ministerio se apuntan una serie de razones que le permiten a este Despacho considerar que existe una necesidad que debe ser atendida de manera oportuna por la entidad gestionante, e igualmente se observa que se hicieron las investigaciones requeridas a efectos de contar con diversas posibilidades, con lo cual logra la Administración encontrar un terreno que cumple con los requisitos, es decir la finca por adquirir se presenta como el bien más apto para la finalidad propuesta, a saber, la construcción de las nuevas instalaciones la escuela de Fraijanes.

Al respecto, resulta oportuno destacar lo señalado en el oficio DIEE-DP-1970-2010 de 23 de agosto del 2010, suscrito por el Lic. Rigoberto Villalobos González, donde al referirse al terreno por adquirir expresa que: *“Efectuada la visita al campo y realizado el análisis correspondiente, se puede señalar que el inmueble que se está adquiriendo, cumple con las características adecuadas para ser utilizado para construir la planta física de la Escuela Fraijanes. Cabe agregar que por las condiciones de la zona no se logró contar con otras posibilidades que reunieran en forma básica los requerimientos que se necesitan para un lote para efectos educativos, así como por le hecho de que los propietarios no están dispuestos a vender al precio fijados por los diferentes avalúos.”*

Según las manifestaciones del Ministerio se concluye que se ha determinado que el inmueble por adquirir cumple con una serie de requisitos o características que lo configuran como un terreno apto para albergar el citado centro educativo.

Valga mencionar que en el citado informa de la DIEE se indica: *“Tal y como se indicó es conveniente se realicen estudio de suelos y geotecnia, con el fin de detectar eventuales fallas en la propiedad o alrededores [...] Asimismo es necesario efectuar un levantamiento de curvas de nivel, para luego realizar un diseño de sitio con el fin de que el aprovechamiento del inmueble sea el idóneo. Es necesario también que una vez traspasado el lote, inicien las gestiones correspondientes, para que se les asignen los recursos para ejecutar la construcción que se requiere implementar, ya que la misma es urgente llevarla a cabo.”*

Así las cosas, de conformidad con el texto de cita, de previo a efectuar la compra, la Administración deberá asegurarse que el bien inmueble por adquirir no presenta ningún tipo de condición o vicio que eventualmente imposibilite su efectiva utilización por parte del Ministerio, ejemplo de lo anterior se observa en el propio documento, en el cual se indica que deben efectuarse los estudios de suelo y geotecnia respectivo para descartar fallas en la propiedad o predios cercanos.

Para el caso en concreto resulta más que evidente la necesidad de la comunidad del citado lugar de contar con nuevas instalaciones que permitan llevar a cabo las funciones atinentes a todo centro de enseñanza de manera segura y que le permitan un desarrollo de las funciones administrativas y educativas de la mejor manera posible. Asimismo, este Despacho no desconoce la necesidad de ofrecer a las nuevas generaciones la oportunidad de acceder a la educación, la cual es pilar y base de la sociedad costarricense.

La autorización que aquí se otorga se condiciona a lo que de seguido se dirá, pero además se advierte que en forma alguna se podrá superar el monto de la suma del avalúo, -que en el presente caso no puede superarse la suma de ciento veintiséis millones ciento setenta y un mil seiscientos colones-, que la escritura se realice por quien tenga facultades legales para ello, y el traspaso debe realizarse libre de anotaciones y gravámenes, entre otras cosas.

Finalmente valga advertirle al Ministerio de Educación Pública que para futuras gestiones de este tipo, deberá quedar constancia de todo lo actuado en el expediente administrativo, así por ejemplo en el caso en que el propietario del terreno no acepte el avalúo efectuado por la entidad competente deberá acreditarse dicha situación mediante la manifestación de voluntad del dueño del terreno o bien levantarse un acta en la cual se haga constancia de esa situación, suscrita desde luego por funcionarios responsables.

Otro caso por ejemplificar se encuentra respecto a la forma en la cual se localizan los terrenos que se presentan como posibles por adquirir, así se deberá dejar constancia en la forma en la cual se hizo pública la necesidad o bien con base en qué se llegó a determinar que los mismos podrían configurar como una opción por adquirir.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización:

- 1) Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización y verificarse que el dinero puede legalmente destinarse para ese fin. Tal aspecto debe quedar debidamente acreditado antes de realizar la escritura correspondiente.
- 2) Bajo ningún concepto podrá superarse el monto fijado en el avalúo administrativo N° A-46-2010, exp. A-45-2010 de la Dirección General de Tributación de ciento veintiséis millones ciento setenta y un mil seiscientos colones
- 3) Es responsabilidad de la Administración comprobar que el avalúo administrativo N° A-46-2010, exp. A-45-2010 de la Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Alajuela del Ministerio de Hacienda es coincidente con el terreno que se pretende adquirir, plano A-1126086-2007.
- 4) Para realizar la compra, el bien inmueble debe estar libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra relación que pueda impedir su inmediato uso y posesión. Asimismo, la autorización se condiciona a que de previo a realizar la adquisición, se verifique que sea conforme con el Plan Regulador –si lo hubiera- emitido la Municipalidad en materia de urbanismo para el cantón.
- 5) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, de previo a la compra, deberá quedar constancia en el expediente de la justificación técnica en la cual se acredite que el bien es apto para la necesidad que se pretende satisfacer, haciendo referencia a la relación entre los fines y las características del inmueble. En igual sentido, deberá realizarse los estudios de suelos y geotecnia, con el fin de detectar eventuales fallas en la propiedad o alrededores, tal y como se indicó en el oficio DIEE-DP-1970-2010 de 23 de agosto del 2010.
- 6) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a las negociaciones, y el bien inmueble por adquirir se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad. Cualquier trámite de formalización deberá realizar la coordinación pertinente con la Notaría del Estado.

- 7) Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que el contratista no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado y que no se encuentre inhabilitado para contratar con la Administración Pública, de conformidad con lo dispuesto por el régimen de prohibiciones de la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

Andrés Sancho Simoneau
Fiscalizador Asociado

ASS/ymu

Ci: Archivo Central

NI: 16862-18435-18308-19593—20512-21503-

G: 2010002180-1