

## DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

---

Al contestar refiérase  
al oficio No. **01276**

11 de febrero, 2011  
DCA- 0356

Ingeniero  
Carlos Villalobos Argüello  
Director  
Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo  
**Ministerio de Educación Pública**  
Fax: 2221-9831

Estimado señor:

**Asunto:** Se concede autorización para la compra directa del inmueble inscrito en el Registro de la Pública, Folio Real 3-107938-000, por un monto máximo de ¢153.706.350,00 (ciento cincuenta y tres millones setecientos seis mil trescientos cincuenta colones exactos), para la construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela Calle Mesén.

Damos respuesta a su oficio DIEE-3522-10 del 20 de diciembre del 2010, recibido en esta Contraloría General el 22 de diciembre siguiente, ampliado a solicitud nuestra a través del oficio DIEE-0306-2011 del 28 de enero anterior, mediante los cuales solicita la autorización de este órgano contralor para la compra directa de un terreno para la construcción del centro educativo Escuela Calle Mesén, con fundamento en el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa.

Se agrega que la finca que se pretende adquirir, se encuentra inscrita en el Registro de la Pública, Folio Real 3-107938-000, localizada en el Distrito (02) San Diego, Cantón (03) La Unión, Provincia (03) Cartago, 200 mts al oeste del puente sobre el Río Tiribí a Calle Mesén, con una superficie de 10.247,09m<sup>2</sup> y colinda al norte con calle pública, al sur con el Río Tiribí, al este con Antonio Richmond Mesén y al oeste con Sucesión de Roberto Conejo Calvo.

### **I. Justificación de la solicitud**

El Ministerio de Educación Pública, fundamenta su necesidad de realizar de forma excepcional un procedimiento de contratación directa en los siguientes hechos:

- 1) Que el objetivo de la adquisición del inmueble es el desarrollo del centro educativo Escuela Calle Mesén.

- 2) Que en un sitio como el que se encuentra el bien inmueble que se planea adquirir, es difícil encontrar otras opciones de terrenos cuyos propietarios estén dispuestos a vender, por lo que representa una gran oportunidad para el MEP.
- 3) Que la DICE, órgano competente para realizar el estudio y avalar la compra, brindó el criterio que requiere el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
- 4) Que actualmente, es necesario adquirir el terreno para construir las nuevas instalaciones de la Escuela Calle Mesén, ya que como todo centro educativo necesita una infraestructura donde brindar el servicio público educativo que exige la Constitución Política.
- 5) Que el monto de la compra sería de ¢153.706.350,00 tal y como se fijó en el avalúo administrativo realizado por la Dirección de Tributación del Ministerio de Hacienda (AV.ADM. No. C-117-2010, suscrito por Ing. Luis Alfonso Mata Solano, Perito Valuador del Ministerio de Hacienda, Administración Tributaria de Cartago, folio 19 del expediente administrativo).
- 6) Que en cuanto al contenido presupuestario, aportan la Certificación No. DF-CERT-05-2011, emitida el 28 de enero anterior por la MBA. Carmen Villalobos Arias, en su calidad de Directora Financiera a.i. certifica que existe suficiente disponible presupuestario para garantizar el respaldo presupuestario de la solicitud para la compra de terreno para el centro educativo Escuela Calle Mesén, ubicada en San Diego, La Unión de Cartago, estipulado en un monto de ¢153.706.305,00.
- 7) Oficio DICE-DP-1037-2010, suscrito por la Arq. Catalina Salas Hernández de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública (ver folio 10 del expediente administrativo).
- 8) Que se adjunta los siguientes documentos: a) Avalúo AV.ADM. No. C-117-2010 suscrito por el Ing. Luis Alfonso Mata Solano, Perito Valuador del Ministerio de Hacienda, Administración Tributaria de Cartago, b) Oficio DICE-DP-1037-2010 suscrito por la Arq. Catalina Salas Hernández de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública, c) Certificación literal de la propiedad que se adquiere (folio 25 del expediente administrativo) y d) Copia del Plano Catastrado (folio 01 del expediente administrativo).

## **II. Criterio del Despacho**

Como regla general de principio consagrada en nuestra Constitución Política, todas las compras realizadas con fondos públicos, deben observar el procedimiento ordinario de licitación que corresponda aplicar de acuerdo al monto.

No obstante, preponderando el interés público de los habitantes sobre los formalismos que pretenden garantizar ese interés, entendiendo que estos son un medio pero no el fin en sí mismo de la contratación, el legislador moldeó en los artículos 2 bis inciso c) de la Ley de Contratación Administrativa y el 138 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, la facultad de la Contraloría General para autorizar de forma excepcional la contratación directa o el uso de procedimientos sustitutivos a los ordinarios cuando existan razones suficientes para considerar que es la mejor o la única forma de satisfacer el interés general o de evitar daños o lesiones a los intereses públicos.

Adicionalmente, tratándose de la compra de inmuebles, se debe observar lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, numeral que versa sobre la adquisición de objetos por cuya naturaleza o circunstancias concurrentes resultan ser incompatibles con los procedimientos concursales. Al respecto, en lo que interesa el artículo 130, inciso j) a la letra manifiesta lo siguiente:

“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 la Tributación. / La Administración podrá pactar el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, según los términos que las partes convengan. / 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.”

Una vez vistas las normas aplicables, que dictan la competencia de este órgano para el conocimiento de la presente gestión, dentro del cuadro fáctico que se nos presenta, observamos que se pretende comprar un terreno para la construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela Calle Mesén. De manera tal que la presente contratación, considerando que se trata de un inmueble en el que se pretende trasladar un centro educativo, cuyas instalaciones no cumplen con las condiciones adecuadas para cumplir con el objetivo para el que ha sido creada, adquiere especial relevancia de conformidad con lo estipulado en el artículo 78 de la Constitución Política<sup>1</sup>.

Con respecto a las razones expuestas por parte el Ministerio de Educación para efectos de adquirir específicamente el terreno detallado en la presente gestión, además de indicar que se trata del inmueble que por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se convierte en el único inmueble propio para la finalidad propuesta, se cuenta con el criterio de la Arq. Catalina Salas Hernández del Departamento de Proyectos de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del MEP, quien mediante el oficio DIEE-DP-1037-2010, determinó lo siguiente:

“(…) Efectuada la visita al campo y realizado el análisis correspondiente, se puede señalar que el inmueble N°2, cumple con las características adecuadas para ser utilizado para construir la planta física de la Escuela Calle Mesén, en el cantón de La Unión. / Tomando en cuenta la matrícula actual de la institución, la cual es de 240 estudiantes, aproximadamente, el área permitirá a futuro planificar el crecimiento que se prevé tendrá el centro educativo, esto debido al crecimiento de urbanizaciones en los alrededores. / Los movimientos de tierra serán mínimos en este terreno ya que al ser bastante plano no requiere un terraceo muy complejo. La Junta de Educación debe velar lo más pronto posible que se finiquite el

---

<sup>1</sup> La educación preescolar y la general básica son obligatorias. Estas y la educación diversificada en el sistema público son gratuitas y costeadas por la Nación. / En la educación estatal, incluida la superior, el gasto público no será inferior al seis por ciento (6%) anual del producto interno bruto, de acuerdo con la ley, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 84 y 85 de esta Constitución. / El Estado facilitará la prosecución de estudios superiores a quienes carezcan de recursos pecuniarios. La adjudicación de las becas y los auxilios estará a cargo del Ministerio del ramo, por medio del organismo que determine la ley.

traspaso. Por otra parte, el levantamiento topográfico si debe realizarse, para luego, realizar un diseño en sitio con el fin de que el aprovechamiento del inmueble sea idóneo, además de los respectivos estudios de geotecnia (...)"

En ese orden de ideas, en virtud del cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para este tipo de autorizaciones, este órgano contralor considera que la situación de marras se enmarca dentro de las circunstancias excepcionales que ameritan conceder la autorización para adquirir directamente el terreno en comentario.

### **III. Condiciones bajo las cuales se otorga la autorización**

1. Se autoriza la compra directa de la finca inscrita en el Registro de la Público, Folio Real 3-107938-000, localizada en el Distrito (02) San Diego, Cantón (03) La Unión, con una superficie de 10.247,09m<sup>2</sup>, avaluada por parte de la Dirección de Tributación Directa mediante el AV.ADM. No. C-117-2010, suscrito por Ing. Luis Alfonso Mata Solano, Perito Valuador del Ministerio de Hacienda, Administración Tributaria de Cartago, folio 19 del expediente administrativo en ¢153.706.350,00. Queda bajo exclusiva responsabilidad de la Administración la razonabilidad del precio del objeto contratado y su conformidad con los avalúos realizados por parte de la Dirección de Tributación Directa.
2. Es responsabilidad exclusiva de la Administración, atender lo dispuesto tanto en el avalúo administrativo (AV.ADM. No. C-117-2010) como en el criterio técnico sobre las condiciones del terreno (DIEE-DP-1037-2010), en cuanto al límite sur del inmueble. En el avalúo administrativo se indica que: "(...) En su límite sur se ve afectada por el río Tiribí, mismo que inunda dicho sector de la finca en época lluviosa por lo que es zona de alto riesgo, esto afecta negativamente el área efectiva del inmueble (...)". Mientras que en el criterio técnico se expresa que: "(...) Condiciones de Sanidad y Vulnerabilidad a los Desastres: Al momento de efectuar la inspección no se detecta vulnerabilidad a los desastres ni de sanidad. Sin embargo y como se muestra en el plano #2, en las conclusiones, la Comisión Nacional Emergencias, ha determinado áreas vulnerables: fallas y áreas de inundación que deberán tomarse en cuenta para el diseño de la infraestructura (...)".
3. Las modificaciones en fase de ejecución contractual, incluyendo aumentos y disminuciones se regirán únicamente por lo dispuesto en los artículos 12 de la Ley de Contratación Administrativa y 200 de su Reglamento, sin que para el ejercicio de esa potestad se requiera autorización de esta Contraloría General.
4. Queda bajo exclusiva responsabilidad de la Administración, la verificación efectiva de la existencia de contenido presupuestario suficiente y disponible para hacer frente a la totalidad de las erogaciones derivadas de la presente autorización.
5. De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar libre de todo gravamen, anotación y arrendamiento.
6. Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a esta contratación.

7. En virtud del artículo 32 de la LCA y el artículo 190 del RLCA, así como de conformidad con el Decreto Ejecutivo No. 15371-J que reforma el Reglamento al inciso c) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, el contrato deberá ser formalizado en escritura pública ante la Notaría del Estado. Así las cosas, de conformidad con el artículo 12 inciso 2) no resultará necesario contar con el refrendo y por lo tanto no se deberá remitir el borrador respectivo a la Contraloría General de la República.

Atentamente,

Lic. Elard Gonzalo Ortega Pérez  
**Gerente Asociado**

Lic. Alfredo Aguilar Arguedas  
**Fiscalizador**

AAA/chc  
Ci: Archivo Central  
NI: 24732 (DCA-0356)  
G: 2010003291-1