

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

**Al contestar refiérase
al oficio No. 02757**

23 de marzo, 2011
DCA-0771

Señor
Leonardo Garnier Rímolo
Ministro
Ministerio de Educación Pública

Ing. Carlos Villalobos Arguello
Director de Infraestructura y Equipamiento Educativo
Ministerio de Educación Pública

Estimados señores:

Asunto: Se autoriza al Ministerio de Educación Pública para la compra directa de un inmueble para la construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela El Guarial en Paquera, Puntarenas por un monto de ¢131.110.800.00.

Nos referimos a su oficio DIEE-334-2011 del 1 febrero del 2011 en donde se incluye el oficio No DM-392-01-11 del 1 de febrero de 2011, suscrito por el señor Ministro, mediante el cual solicita autorización para comprar directamente un inmueble para la construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela El Guarial en Paquera, Puntarenas por un monto de ¢131.110.800.00. Además las respuestas a nuestra solicitud de información contenida en el oficio No DCA-380 del 15 de febrero de 2011 con el fax con el informe aclaratorio No DIEE-0648-2011 del 9 de marzo de 2011, completada la información hasta el día 11 de marzo de este año. Igualmente las solicitudes de ampliación de plazo contenida en el oficio No DIEE-565.2011 del 22 de febrero de 2011

I. Antecedentes y justificaciones.

1) Se trata de un inmueble inscrito en el Registro Público bajo las matrículas 175819-000. Son propiedad de la señora María Esther Mojica Camareno, cédula Número 6-087-514.

2) El inmueble se encuentran libres de anotaciones. En el estudio registral del inmueble aparece registrada como gravamen la reserva de la Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos citas 0464-00000579-01-00004-001 que afecta a la finca No 6-000109556 inicia el 2 de setiembre de 1998 pero la Administración ha manifestado que ésta no afecta a la finca para el uso que se le pretende dar. Que si bien es cierto el inmueble colinda con la quebrada Laberinto, en el costado norte de la propiedad en una distancia de 44.21 metros. Indican que más bien la quebrada los beneficia ya ahí

hasta se podrían descargar las aguas pluviales que se generan con el uso del inmueble. Que la Administración tiene claro que se debe respetar el retiro de ley. En este caso la propiedad proviene de la extensión de un título de propiedad de una tierra baldía o no titulada, que posee la presencia de un curso fluvial (quebrada) pero que finalmente les beneficia para evacuar las aguas pluviales que se generan con la nueva infraestructura que se pretende construir.

3) Se practicó el avalúo por la Dirección General de Tributación Directa Administración Tributaria de Puntarenas por un valor total de ¢131.110.800.00 por los ingenieros Rodolfo Muñoz Montero y Adolfo Araya Jiménez a solicitud de la Presidente de la Junta de Educación de la Escuela Guarial.

4) Se indica que actualmente la escuela se encuentra ubicada en un galerón de madera en las afueras de Paquera y que está en condiciones insalubres e inadecuadas que ponen en riesgo la salud de los usuarios. Que el terreno que se pretende adquirir, la propietaria está dispuesta a venderlo. Que las condiciones de sanidad son adecuadas, lejos de rellenos sanitarios y rodeada de población, que mantiene en forma adecuada la higiene y ornato. Que es el único apto para cumplir con el fin público. Que el mismo presenta óptimas condiciones por las condiciones del lote, su ubicación y su topografía y que se podría construir la escuela sin limitaciones de espacio y permitiendo cualquier crecimiento a futuro. El lote se encuentra en la zona más poblada de Paquera con urbanizaciones con más de 100 familias, lo que brindaría un servicio educativo directo a gran cantidad de beneficiarios.

5) Con respecto a nuestra solicitud de información en cuanto a *“Tampoco se han manifestado sobre lo que indica el Ingeniero Héctor Mendoza sobre la necesidad de hacer un “relleno en material granular que permita optimizar el adecuado funcionamiento de la institución disminuyendo la vulnerabilidad a inundaciones leves. Se recomienda además la realización de estudios usuales de topografía, análisis de suelos e infiltración, necesarios para el diseño de la infraestructura...” para lo cual requerimos que nos amplíe la justificación de la compra de dicho inmueble de conformidad con el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la ley de Contratación Administrativa. Además es importante que nos indique por qué razón no se han hecho los estudios recomendados de previo a esta solicitud de autorización, en especial porque estimamos que el resultado de los mismos puede impactar de manera definitiva la decisión de compra, en especial porque si los estudios de topografía, suelos e infiltración reflejan que hay que hacer grandes inversiones para poder utilizar el terreno, no resultaría viable la compra pues no sería razonable para la Administración por lo oneroso que podría resultar la construcción de una escuela en ese inmueble.”* Nos inicia que en el oficio No DIEE-129-2011 el Ingeniero Héctor Mendoza señala que el terreno se encuentra ubicado en la zona más densamente poblado de Paquera y que presenta condiciones óptimas para su utilización. Que el terreno presenta el mismo nivel que el resto de lotes y urbanizaciones circundantes y que debido a que la carretera fue lastreada quedaron los lotes unos centímetros más bajos que la calle y que al igual que las zonas rurales no se cuenta con un adecuado manejo de las aguas y en caso de aguaceros fuertes podría darse una escorrentía superficial que genere inundaciones leves. Por esa razón el ingeniero recomendó colocación de lastre para elevar el nivel de los pisos de las construcciones y asegurar un acceso seco. Que los estudios que sugiere son los normales que requiere todo diseñador, pero que se escogió el mejor lote posible, tomando en cuenta la oferta, la región y la ubicación. Que no se desmerita en nada la escogencia del lote particular.

6) Se aporta promesa de venta suscrita por la propietaria para la venta del inmueble.

7) Se aporta la certificación de disponibilidad presupuestaria del 9 de marzo de 2011 suscrita por la MBA. Carmen Villalobos Arias, Directora financiera a.i en donde se indica que hay disponible presupuestario suficiente en la subpartida de terrenos de ¢2.118.067.502.00, para garantizar el respaldo presupuestario de la solicitud para compra de terreno para la Escuela El Guarial Paquera Puntarenas, estimado en ¢131.110.800.

II. Criterio de la División.

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”

Visto la presente solicitud, la Administración ha demostrado que cuenta con una necesidad impostergable de contar con un inmueble que reúna una serie de requisitos para reubicar la escuela en forma inmediata, ya que la misma se encuentra en un galerón prestado que no cuenta con las condiciones mínimas sanitarias y se encuentra fuera del poblado. Además que se ha escogido un lote que cuenta, según se indica, con todas las óptimas condiciones y está rodeado de la población, al menos 100 familias. 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 se indica como idónea para el fin que se persigue, que es la construcción de Escuela El Guarial en Paquera, y según lo manifestado es difícil encontrar en el lugar otras opciones de propietarios que estén dispuestos a vender, aspectos que son de responsabilidad de esa Administración. En el mismo orden de ideas, el precio a pagar por el terreno será el establecido en el avalúo administrativo realizado por Tributación Directa del Ministerio de

Hacienda, por los ingenieros Rodolfo Muñoz Montero y Adolfo Araya Jiménez a solicitud de la Presidente de la Junta de Educación de la Escuela Guarial.

Conforme al estudio registral y a los oficios aclaratorios mencionados en los antecedentes y justificaciones, este Despacho aprueba la compra directa del inmueble, debiéndose adquirir 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.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización.

1. El monto autorizado de la compra de los inmuebles es de $\$131.110.800$, monto solicitado por esta Administración. La presente autorización se otorga condicionada a la efectiva existencia de disponible presupuestario, de acuerdo con la certificación que se aporta.
2. Es responsabilidad de esa Administración los estudios y las consideraciones que han tenido para la toma de la decisión de comprar dicho inmueble principalmente aquellos en donde se concluye la viabilidad del inmueble para la necesidad antes dicha.
3. La razonabilidad del precio quedará a entera responsabilidad de la Administración, lo anterior con base en el avalúo antes referenciado.
4. A efectos de confeccionar la escritura correspondiente deberá acudir a la Notaría del Estado.
5. La adquisición del inmueble, deberá ser libre de gravámenes y anotaciones.
6. No requiere del refrendo contralor aquellos contratos que se suscitan ante la Notaría del Estado, en razón de lo dispuesto en el artículo 12 inciso 2) del Reglamento de Refrendo.
7. El régimen de prohibiciones y sanciones para contratar con la Administración deberá ser respetado. Asimismo, la Administración deberá velar que el vendedor cumpla con las obligaciones sociales con la Caja Costarricense de Seguro Social.

Atentamente.

Lic. Marco Vinicio Alvarado Quesada
Gerente Asociado

Licda. Elena Benavides Santos
Fiscalizadora