

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **05483**

21 de junio, 2011
DCA-1583

Señor
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 Nuevo Amanecer, por un monto máximo de ₡80.936.455,00 (ochenta millones novecientos treinta y seis mil cuatrocientos cincuenta y cinco colones), propiedad de Martín Valverde Porras, inscrito en el Registro Nacional, bajo el sistema de folio real matrícula 40915-000 del Partido de Limón.

Nos referimos al oficio N° DM-0438-04-11, mediante el cual solicita para adquirir mediante contratación directa un inmueble a efectos de la construcción del mencionado centro educativo.

I. Justificación de la solicitud:

Dentro de los documentos que nos fueron remitidos se destaca lo siguiente:

- 1) Que el Ministerio de Educación Pública solicita autorización para la compra directa del terreno inscrito a nombre del señor Martín Valverde Porras, en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Limón, matrícula 040915-000, para la futura construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela Nuevo Amanecer.
- 2) Que la propiedad que se desea adquirir es viable para ser utilizada como espacio para la construcción de infraestructura educativa, según se indica en el informe DIEE-DP-0423-2011, suscrito por el Lic. Rigoberto Villalobos González y el Arq. Geovanny Rodríguez Santamaría. (área, accesibilidad, ubicación, anuencia de la comunidad y del vendedor).
- 3) Que en dicha propiedad se piensa construir y ubicar la Escuela de Nuevo Amanecer, la cual debe ser reubicada, según se indica en el informe DIEE-DP-423-2011, suscrito por el Lic. Rigoberto Villalobos González y el Arq. Geovanny Rodríguez Santamaría.
- 4) Que la Junta de Educación procedió a comunicar en forma verbal al seno de la comunidad, de la necesidad de adquirir un terreno para construir las futuras instalaciones del centro educativo, y que por lo tanto los diferentes propietarios debían señalar si estaban interesados en vender sus propiedades. Sin embargo, se indica que no se logró contar con ninguna propuesta, por lo que se pensó en una parte de un lote colindante al centro educativo, pero el propietario no colaboró y rechazó los valores que arrojaron los avalúos.
- 5) Que existe un problema en cuanto a que el centro educativo se ubica en un sector muy definido que se encuentra al sur de la ruta 32, por lo que el terreno a considerar no puede situarse al otro lado de dicha vía por el peligro que esto conlleva, adicionalmente la Directora

de ese centro de educación señala que solamente dos estudiantes del sector norte acuden a esa Escuela.

- 6) Que la propiedad consignada en el avalúo AV. ADM. No. SJ-277-2010, Exp. ADM. No. 4510 es la inscrita en el Registro Nacional, en el folio real matrícula 7-040915-000, la cual coincide con la señalada en el informe DIEE-DP-0423-2011.
- 7) Que en avalúo administrativo No. SJ-227-2010, efectuado por la Administración Tributaria de San José, se indica que el valor de la propiedad inscrita en el Registro Nacional, sistema folio real, matrícula 7-040915-000 por adquirir es de ¢80.936.455,00.

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, aquella que presente las mejores condiciones según su ubicación, naturaleza, condiciones y situación.

Así, resulta necesario que la Administración indique de manera clara y precisa cuál es la necesidad de la institución pública, y que exista 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 –según manifestaciones de los miembros de la Junta de Educación–, que se hicieron investigaciones 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 localizó a partir de los esfuerzos realizados por la Junta de Educación para contar con diversas alternativas, encontrando de esa forma una opción que se presenta como la más apta para satisfacer la necesidad administrativa.

Al respecto, resulta oportuno destacar lo señalado en el informe DIEE-DP-0423-2011 de 20 de enero del 2011, suscrito por el Lic. Rigoberto Villalobos González y el Arq. Geovanny Rodríguez Santamaría, donde al referirse al terreno por adquirir expresan que:

“Este lote, posee características que lo hacen viable para ser utilizado como espacio para la construcción de infraestructura educativa, tales como área, accesibilidad, ubicación (se encuentra en las cercanías de donde se ubica en la actualidad el centro educativo, y eventualmente se podría obtener provecho de esta situación), la comunidad desea que el centro educativo se ubique en las cercanías de donde está el “centro” de la población, además existe anuencia de los propietarios para proceder a vender la propiedad, al precio fijado por el correspondiente avalúo de la Administración Tributaria. Además es factible disponer de las aguas pluviales, y su ubicación es óptima para ser accesado por los potenciales usuarios. Por lo tanto se recomienda su adquisición.”

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 su adquisición.

Por otra parte, valga mencionar, que en cuanto a la conveniencia que el terreno por adquirir cuente con una gramilla de céspede artificial, en el acta No. 0347 del día 01 de junio anterior, consta que la Junta de Educación de ese centro educativo expresamente acordó que:

“... no es ningún inconveniente el terreno a adquirir posea una cancha sintética mas bien será de un enorme provecho para el desarrollo de las clases de Educación Física y para organizar eventos deportivos estudiantiles y para la comunidad ya que en todo el sector sur de esta comunidad, no hay canchas de futbol y los niños y niñas para practicar el deporte deben ir al sector norte cruzando la pista y los padres no los dejan. En conclusión, los estudiantes y pobladores de esta zona no tienen un espacio para la práctica del deporte. Con la adquisición de este terreno con la cancha sintética se viene a solventar, en parte, esta situación. Por lo tanto es un valor con que contará la institución y la comunidad está muy ilusionada con esto.”

Así las cosas, de conformidad con el texto de cita, este Despacho entiende que para la Administración resulta de interés y utilidad el hecho que el inmueble que se desea adquirir cuente una cancha sintética para que los estudiantes puedan practicar en dicho espacio las actividades deportivas y así no tengan que trasladarse al sector norte, con el inconveniente, que como lo ha señalado la Junta de Educación y el Ministerio de Educación, se debe atravesar la ruta No. 32 que comunica San José con Limón.

Ahora bien, con relación al gravamen hipotecario que recae sobre la propiedad, la Administración en el oficio de la solicitud expresamente indicó:

“Es importante indicar que el bien inmueble que se pretende posee un gravamen que corresponde a una Hipoteca de primer grado, no obstante de darse la autorización por parte del ente contralor para la compra que se solicita en este acto, este Ministerio llevará a cabo el proceso necesario para que cuando se realice la inscripción ante la Notaria del Estado, el

bien inmueble sea inscrito libre de todo gravamen. (Ver nota de fecha 10 de febrero 2011 suscrita por Juan Arley Porras Carvajal, Gerente BNCR Siquirres)”

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 ochenta millones novecientos treinta y seis mil cuatrocientos cincuenta y cinco 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, que limiten el pleno derecho de uso y disfrute de propiedad.

Finalmente valga advertirle una vez más 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, con lo cual se pretende agilizar el conocimiento de la solicitud y atender en forma más pronta la necesidad administrativa.

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 en que se llegó a determinar que los mismos podrían configurar como una opción por adquirir, aparte de la justificación por la cual no se realiza el procedimiento ordinario correspondiente.

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. Tal aspecto debe quedar debidamente cumplido antes de realizar la escritura correspondiente.
- 2) Es responsabilidad de la Administración comprobar que el avalúo administrativo N° SJ-227-2010, exp. N° 4518 de la Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de San José del Ministerio de Hacienda es coincidentes con el plano L-1109386-2006, que corresponde al terreno que se desea adquirir. Bajo ningún concepto para la citada compra podrá superarse el monto fijado en este avalúo.
- 3) El bien inmueble debe adquirirse 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 que ha emitido la Municipalidad en materia de urbanismo para el cantón, si este existe, y demás estudios que lleven al convencimiento que el terreno pueda ser utilizado para la necesidad propuesta.
- 4) 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. Se advierte que adquirir un bien sin que se haya realizado este estudio genera responsabilidad disciplinaria, tal y como lo indica el artículo antes citado.

- 5) 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 a nombre de la Administración. Todo trámite de formalización deberá realizarse ante la Notaría del Estado.
- 6) 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: 7503-8705-9643
G: 2011001193-1