

**DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA**

---

**Al contestar refiérase  
al oficio No. 10008**

13 de octubre, 2011  
**DCA-2682**

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

Lic. Rigoberto Villalobos González  
Director  
**Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo**  
Fax: 2221-9831

Estimados señores:

**Asunto:** Se autoriza la compra directa del lote de 30.957 metros cuadrados, por segregar, de la finca inscrita en el Partido de Heredia, Cantón San Isidro, Distrito de San José, número 160081-000, por un monto total de ¢557.226.500.

Nos referimos a sus oficios DM-414-04-2011 del 12 de abril de 2011, DIEE 1147-2011 del 15 de abril del 2011, ambos de recibo en esta Contraloría General el 28 de abril del 2011, y DIEE-3083-2011 del 7 de octubre de 2011 recibido en esta Contraloría General por medio de fax el 10 de octubre del 2011, mediante los cuales solicitan autorización para comprar directamente el inmueble referido en el asunto.

**I. Antecedentes y justificaciones.**

1) Mediante los oficios DM-414-04-2011 del 12 de abril de 2011, DIEE 1147-2011 del 15 de abril del 2011, y DIEE-3083-2011 del 7 de octubre de 2011, el Ministerio de Educación Pública solicita autorización para adquirir un terreno de 30.957 metros cuadrados, por segregar, de la finca inscrita en el Partido de Heredia, Cantón San Isidro, Distrito de San José, número 160081-000, por un monto total de ¢557.226.500., y de dicho modo proveer un terreno para la construcción del Colegio de San Josecito de Heredia que permita brindar correctamente el servicio de educación pública según ordena nuestra Constitución Política.

2) El inmueble que se pretende segregar según copia del plano propuesto aportada, mide 30.957 metros cuadrados, y se le practicó un avalúo administrativo, por parte de la Dirección General de

Tributación Directa de San José y se identifica con el número H-046-2011 del 10 de junio de 2011, realizado por el valuador tributario Ing. Celso Garita Jara, por un monto total de ¢557.226.500., a razón de ¢18.000 el metro cuadrado.

3) En la actualidad el inmueble referido del Partido de Heredia, pertenece a Compañía Agrícola e Industrial San Isidro S.A., y según consta en oferta de venta presentada por Jeremie De Contes D`Esgranges, en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de dicha sociedad, según demuestra mediante certificación del poder generalísimo conferido por la señora Camille Chambolle Tournon Hickson, presidenta de la sociedad, e inscrito en el asiento ciento noventa y cuatro mil setecientos noventa y cinco del Registro Mercantil, según certifica el notario Roberto Facio Sáenz, acepta vender el inmueble por el monto tasado por el perito valuador de Tributación Directa, sea por un valor de ¢557.226.500, además dicha oferta de venta tiene una vigencia hasta el 20 de enero del 2012.

4) La Finca madre de la cual se pretende segregar el lote en cuestión, linda al norte con: Manuel Eduardo Zúñiga Chávez y Roberto Chacón, al sur con calle pública con frente de 169 metros y Edgar Villalobos Long, al este con Roberto Chacón, Luis García Hernández y al oeste con calle pública y Edgar Villalobos Long.

5) El inmueble a segregar y que se pretende adquirir, en la actualidad se ubica frente a calle pública, información que se lee en el plano copia del plano propuesto aportada.

6) El inmueble referido se estima por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, que se configura como el más apto para la finalidad propuesta.

7) Mediante el oficio DIEE-DP-2431-2011 del 05 de mayo de 2011, se recomienda adquirir el inmueble en cuestión.

8) Se adjunta certificación de contenido presupuestario suscrita por la MBA. Carmen Villalobos Arias, Directora Financiera del Ministerio de Educación Pública, en la cual se hace constar que en el presupuesto ordinario y extraordinario del año 2011, cuentan con ¢731.080.699,55, lo cual garantiza la existencia del presupuesto necesario para atender esta adquisición.

9) El Ministerio de Educación y el DIEE, señalan mediante oficio DIEE-3083-2011 de fecha 7 de octubre de 2011, que el área que se pretende adquirir para construir el Colegio es de 30.957 metros cuadrados, medida que se encuentra acorde con la normativa interna del MEP, para construir las instalaciones de una secundaria.

10) Las comunidades que se verán beneficiadas con la construcción del colegio son: Barrio María Auxiliadora, Hacienda Lorena, Urbanización Coopeisidreña, Urbanización Las Tejas, Huacalillos, Lomas del Zurquí, Santa Cruz, Trapiche, Urbanización Fátima, Urbanización Lomas Verdes, Urbanización Santa Marta, Calle Chilillal, Los Leones, Chávez, Calle Mercedes, Calle Caricias, San Francisco, Las Mercedes, Calle Aguacate, Calle Quebradas, Hacienda Oajaca, Rinconada, Tierra Blanca, Urbanización Terranova, siendo que se tiene una expectativa de matrícula de 600 a 800 estudiantes.

11) Por medio del oficio DCA-2561 del 03 de octubre este Despacho previno a la Administración para que explicara el tipo de servidumbre que afecta a la finca madre de la cual se pretende segregar el lote que requiere adquirir el Ministerio, toda vez que en la consulta por número de finca aportada, se indica la afectación al inmueble por una servidumbre y a la vez para que aclarara si dicho gravamen afecta al lote en cuestión. Ante lo cual la Administración contesta diciendo que la servidumbre que aparece gravando a la finca madre es trasladada de la finca de donde se segregó esta, pero que dicha servidumbre no perjudica el inmueble y tampoco afectará el lote a comprar.

## **II. Normativa que informa la materia.**

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”*

## **III. Criterio de la División.**

De lo expuesto, una vez analizada la documentación aportada por la Administración junto con su solicitud, se desprende que el inmueble citado en los antecedentes, dada su ubicación, naturaleza, condiciones y situación perfila como muy factible para construir las instalaciones del Colegio Técnico de San Josecito de Heredia, en virtud de que actualmente no se cuenta con instalaciones, según se desprende del oficio DIEE-DP-2431-2011, ya que en el cantón de San Isidro de Heredia no se tienen centros de educación técnica cercanos, situándose los más próximos en un diámetro promedio de 8 Km., siendo esta la razón que impulsa al MEP en conjunto con la Municipalidad de

San Isidro a efectuar las labores correspondientes para dotar al cantón de un colegio técnico, en el cual se impartan especialidades técnicas que permitan capacitar a los estudiantes.

La Dirección General de Tributación de San José, valoró el inmueble, el cual mide 30.957 metros cuadrados y se ubica en el distrito de San José, del cantón de San Isidro, y estimó su precio en ¢557.226.000, a razón de ¢18.000 el metro cuadrado, además se cuenta con la autorización del Ministerio de Educación Pública para efectuar su adquisición, por estimarse que cuenta con las características necesarias para cubrir las actuales necesidades del colegio, ello según consta en el informe efectuado por el DIEE número DIEE-DP-2431-2011.

Es importante destacar que la propietaria Compañía Agrícola e Industrial San Isidro S.A., extendió una oferta de venta del inmueble, al Ministerio de Educación Pública, la cual rige hasta 20 de enero del 2012 y aceptan recibir como pago por el inmueble la suma de ¢557.226.000.

En consecuencia, se trata de un inmueble con características propias y únicas para el fin previsto, que es lo que dispone la letra de los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

En este caso la contratación directa se vislumbra como el mecanismo idóneo para satisfacer la necesidad planteada, toda vez que no puede desconocer esta División —al tenor de lo explicado por la administración— la necesidad que tiene el Ministerio de Educación, de contar con el terreno descrito en los antecedentes para proceder con la construcción del Colegio Técnico Profesional de San Josecito y equiparlo de la forma más apta para impartir lecciones. Dicho terreno debe proveer los espacios necesarios para construir aulas, laboratorios, estacionamientos, paso-cubiertos, baterías de baños, comedor, zonas recreativas, instalaciones administrativas, para albergar aproximadamente de 600 a 800 estudiantes de las comunidades indicadas en el antecedente 10 del presente oficio. En dicho centro educativo se impartirán materias de orientación tecnológica, lo cual pretende fomentar el interés de los estudiantes por recibir educación superior en estas áreas, siendo que ello a futuro les permita integrarse al mercado laboral.

Así las cosas, es claro el interés público envuelto en la adquisición de este terreno y el interés de ese Ministerio en adquirirlo con el objetivo de construir las nuevas instalaciones del Colegio Técnico Profesional de San Josecito y de dicha forma atender las necesidades educacionales de la población estudiantil de las comunidades mencionadas, lo cual esta Contraloría General avala y una vez verificados los requisitos legales correspondientes, procede a otorgar la presente autorización, de conformidad con los siguientes condicionamientos y recomendaciones.

#### **IV. Condiciones bajo las que se otorga la autorización.**

1) Esta autorización se otorga con vista en la certificación de contenido presupuestario emitida la MBA. Carmen Villalobos Arias, Directora Financiera del Ministerio de Educación Pública. En ese sentido se recuerda que es de exclusiva responsabilidad de la Administración no solo la acreditación del presupuesto, sino además la factibilidad técnica y jurídica de aplicar los recursos certificados en el objeto de esta compra.

2) Al momento de efectuar la segregación de dicho terreno, debe observarse que esta inscripción no soporte ningún gravamen. En el inmueble por adquirir, deberán construirse las instalaciones del Colegio Técnico Profesional de San Josecito de San Isidro de Heredia.

3) El precio del inmueble por adquirir asciende a la suma de ¢557.226.000. La razonabilidad del precio queda librada a responsabilidad del valuador tributario Ing. Celso Garita Jara de la Dirección General de Tributación Directa.

4) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a esta negociación.

5) Deberá dejarse acreditado en el expediente que la contratista se encuentran al día en el pago de sus obligaciones obrero patronales con la Caja Costarricense de Seguro Social.

6) Es responsabilidad del Ministerio de Educación Pública, la verificación del cumplimiento del régimen de prohibiciones dispuesto en la LCA por parte de la contratista, así como verificar que no se encuentre inhabilitada o imposibilitada para contratar con la Administración, debiendo dejar constancia de ello en el expediente administrativo.

7) Se debe coordinar para el trámite de formalización pertinente con la Notaría del Estado. La propiedad deberá adquirirse libre de gravámenes y anotaciones.

Atentamente.

Lic. Marco Vinicio Alvarado Quesada.  
**Gerente Asociado**

Licda. Dixie Murillo Víquez  
**Abogada Fiscalizadora**

DMV/yhg  
CI: Archivo Central  
NI: 16673, 17856, 18098.  
G: 2011002288-1  
Anexo un expediente.