

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **09835**

25 de setiembre, 2012
DCA-2261

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 El Llanito, por un monto máximo de ¢92.340.000,00 (noventa y dos millones trescientos cuarenta mil colones), propiedad de la sociedad anónima Green Land Llanito, inscrita en el Registro Nacional, bajo el sistema de folio real matrícula 129424-000 del Partido de Guanacaste.

Nos referimos al oficio No. DM-1076-08-12, donde solicita autorización para adquirir mediante contratación directa un inmueble a efectos de la construcción del mencionado centro educativo.

El oficio No. DM-1076-08-12, fue complementado por la Administración mediante notas No. DIEE DP-UT-0409-2012 y DIEE-DO-UT-0410-2012.

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 en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Guanacaste, matrícula 129424-000, a nombre de Green Land Llanito S. A., para la futura construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela El Llanito.
- 2) Que la propiedad que se desea adquirir es idónea para ser utilizada como espacio para la construcción de infraestructura educativa, según se indica en el informe DIEE-DP-UT-0209-2012.
- 3) Que en la actualidad el centro educativo se ubica en el salón comunal, el cual no presenta las mejores condiciones para la educación.
- 4) Que como el inmueble que se pretende adquirir posee infraestructura construida y en buen estado se podrá utilizar la misma para trabajar provisionalmente mientras se construye la planta física definitiva.
- 5) 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. Una vez que se tenía los interesados se procedió a señalar cada uno de ellos que las propiedades serían inspeccionadas por el Ministerio.

- 6) Que en avalúo administrativo No. AA-93-2012, efectuado por la Administración Tributaria de Puntarenas, se indica que el valor de la propiedad inscrita en el Registro Nacional, Partido de Guanacaste, matrícula 129424-000 por adquirir es de ¢92.340.000,00.

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, aquélla 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 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 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-UT-0209-2012 de 22 de mayo del 2012, suscrito por Rigoberto Villalobos González y Elena Montero Sánchez, donde al referirse al terreno por adquirir expresan que:

“De los terrenos observados definitivamente el más idóneo es el N° 1, por las características técnicas señaladas, y porque existe anuencia de los propietarios a efectuar la venta al precio fijado por el avalúo, y además, se considera que posee ventajas, como lo es la infraestructura existente para poder resolver los problemas de falta de local para trabajar que se presenta en estos momentos.”

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 la propia Administración observa razones de conveniencia en el hecho que el terreno por adquirir cuenta con infraestructura existente, así en el informe DIEE-DP-UT-0410-2012 expresamente se indicó:

“Adicionalmente y como el inmueble a comprar posee infraestructura construida y en buen estado se podrá utilizar la misma para trabajar provisionalmente mientras se construye la planta física definitiva”

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 cuenta con determinada infraestructura en la que se permita en forma pronta atender las necesidades institucionales de ese centro de educación.

Tomando en consideración lo que viene dicho, estima esta oficina que es procedente otorgar la autorización solicitada, misma que 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 noventa y dos millones trescientos cuarenta mil colones-, que la escritura se realice se haga ante la Notaría del Estado y 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.

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, verificando también que tales fondos puedan destinarse a la finalidad de la compra del inmueble.
- 2) Es responsabilidad de la Administración comprobar que el avalúo administrativo N° AA-93-2012, exp. N° 95-2010 de la Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas del Ministerio de Hacienda es coincidente con el plano G-706165-2001, que corresponde al terreno que se desea adquirir. Bajo ningún concepto para la citada compra podrá superarse el monto fijado en este avalúo.
- 3) De previo a realizar la escritura deberá constar en el expediente una 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 el inmueble sin que se haya realizado este estudio generará responsabilidad

disciplinaria, tal y como lo señala el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

- 4) De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar con los tributos al día pagados por el propietario, libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su inmediato uso y posesión plena por parte de la Administración. Asimismo, la autorización se condiciona a que de previo a realizar la adquisición, se verifique que el uso que se le va a dar sea conforme con el Plan Regulador que ha emitido la Municipalidad –en caso de existir-, en materia de urbanismo para el cantón, y existan estudios, y en general cualesquiera otros requisitos previstos en el ordenamiento jurídico que lleven al convencimiento que el terreno pueda ser utilizado para la necesidad propuesta.
- 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 vendedor 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. Así como que se encuentra al día con las obligaciones obrero patronales con la CCSS y Fodesaf según lo dispone el Ordenamiento Jurídico.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad de Leonardo Garnier Rímolo, en su condición de Ministro de Educación o en su defecto de la persona que ocupe ese cargo. En caso de que tal verificación no recaiga dentro del ámbito de su competencia, será su responsabilidad instruir a la dependencia que corresponda ejercer el control sobre los condicionamientos señalados anteriormente

Atentamente,

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

Andrés Sancho Simoneau
Fiscalizador Asociado

ASS/ymu

Ci: Archivo Central

NI: 16043-17419

G: 2012002195-1