

DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase

Al Oficio N° **07507**

22 de julio de 2013

DCA-1708

Señor
Leonardo Garnier Rímolo
Ministro
Ministerio de Educación Pública
Notificaciones Fax N° 2221-9831

Estimado señor:

Asunto: Se otorga autorización al Ministerio de Educación Pública para que la Escuela Padre Peralta en Cartago, pueda adquirir la finca 3-052809-001, 002, por un monto máximo de ¢59.628.750,00/100 (cincuenta y nueve millones seiscientos veintiocho mil setecientos cincuenta colones sin céntimos).

Nos referimos a su oficio DM-0673-06-13 de fecha 06 de junio de 2013, que fuera remitido ante este órgano contralor, por la arquitecta Adriana Brenes Porras, Jefe del Departamento de Proyectos de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento del Ministerio de Educación Pública (en adelante DIEE), mediante oficio DIEE-DP-UT-0185-2013 de fecha 12 de junio de 2013, adicionado por el oficio DIEE DP-UT-0211-2013 de fecha 09 de julio de 2013, recibidos ante esta Contraloría General, el primero, en fecha 12 de junio de 2013 y el segundo, en fecha 11 de julio de 2013, para solicitar lo descrito en el asunto (Ver folios 1 al 4 y 11 al 22 del expediente de autorización de esta Contraloría General).

I. Antecedentes y Justificaciones

La Administración fundamenta su solicitud en lo dispuesto por los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa, 131 inciso j) y 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, para adquirir mediante la contratación directa un inmueble único, bajo los siguientes antecedentes y justificaciones:

1.- Que la Escuela Padre Peralta, ubicada en Oriental de la provincia de Cartago, necesita comprar un bien inmueble para el desarrollo de ese centro educativo, ya que no cuenta con las condiciones adecuadas para cumplir sus fines (Ver folios 2 al 4 del expediente de autorización de la Contraloría General).

2.- Que el bien inmueble que se pretende adquirir es difícil de encontrar, respecto a otras opciones de propietarios que no están dispuestos a vender, por lo que se considera una excelente oportunidad para adquirirlo, hecho que ha sido acreditado por la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, como órgano competente del Ministerio de Educación Pública, quien ha realizado el estudio técnico y avala la compra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (Ver expediente administrativo del DIEE).

3.- Que el terreno corresponde a la finca inscrita en el Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Partido de Cartago, matrícula número 3-052809-001, 002, cuya medida es de 159,01 m², con plano de Catastro C-412096-1980, segregada de la finca madre con plano catastral C-0030243-1956, siendo dueños registrales del derecho uno, Brisas del Rescate S. A., cédula jurídica 3-101-127681 y del derecho dos María Edel Mata Soto cédula 1-0757-0257, con un valor de ¢59.628.750,00/100, según el avalúo realizado por el Ministerio de Hacienda, Administración Tributaria de Cartago, Av. Adm. C-122-2012 (Ver expediente administrativo del DIEE).

4.- Que la venta será por un monto de ¢59.628.750,00/100 (cincuenta y nueve millones seiscientos veintiocho mil setecientos cincuenta colones sin céntimos), dinero que se encuentra depositado en la cuenta de la Caja Única del Estado a favor de la Junta Administrativa de la Escuela Padre Peralta, Factura Gobierno número 2000117593, expedido por la señora Rosibel Rodríguez Salazar, Unidad Operaciones Bancarias de la Tesorería Nacional, Ministerio de Hacienda (Ver expediente administrativo del DIEE).

5.- Que de conformidad con el oficio DIEE-DP-UT-0185-2013 de fecha 12 de junio de 2013, suscrito por la arquitecta Adriana Brenes Porras, Jefe del Departamento de Proyectos de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento del Ministerio de Educación Pública, se remitió adjunto a la presente solicitud, el expediente administrativo original, del Centro Educativo Escuela Padre Peralta, donde constan los siguientes documentos de interés para la presente gestión:

- a) Oficio DM-0673-06-13 de fecha 06 de junio de 2013, suscrito por el Ministro de Educación Pública, Leonardo Garnier Rímolo.
- b) Oficio EPP-012-2012, de fecha 08 de mayo de 2012, referido a la justificación para adquirir el objeto de interés, suscrito por la licenciada Teresita Guzmán Monge, Directora de la Escuela del Padre Peralta de Cartago.
- c) Documentos aportados por el titular registral del objeto en interés, el cual se encuentra en dos derechos, promesa de venta, calidades de los titulares registrales, certificación de la personería jurídica de la sociedad Brisas del Rescate Sociedad Anónima, titular del derecho dos de la finca en referencia, declaraciones juradas de los titulares del derecho uno y dos del objeto en cuestión, donde manifiesta, no existir impedimento para contratar con el Estado, constancia de la Caja Costarricense de Seguro Social de los titulares de ambos derechos de la finca de interés, certificación del Registro Nacional en lo literal, de ambos derechos de la finca, objeto de esta solicitud, reporte de anotaciones activas del plano 3-412096-1980.
- d) Avalúo Av. Adm. C-122-2012, expediente N° 5184, de fecha 13 de diciembre de 2012, realizado por el perito valuador, Ingeniero Marcos V. Mata Madrigal, Subgerente de Valoraciones de la Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Cartago del Ministerio de Hacienda.
- e) Informe de terreno DIEE-DP-1236-2010, para ampliar el lote actual de la Escuela Padre Peralta Oriental, Cartago, suscrito por Geog. Elena R. Montero S., del Departamento de Proyectos de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública.
- f) Copia de Plano Catastrado del objeto en interés.
- g) Documentos de la Junta Administrativa (Acuerdo de Junta, Estado de Cuenta Caja Única).

6. Que, en atención a la prevención notificada por esta División, mediante oficio DCA-184 de fecha 27 de junio de 2013, el licenciado Rigoberto Villalobos González, Coordinador, Unidad de Terrenos,

Departamento de Proyectos, de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, aclara y adiciona mediante el oficio DIEE DP-UT-0211-2013 de fecha 09 de julio de 2013, que el artículo 157 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, permite que la Administración pueda rectificar los errores materiales o de hecho, por consiguiente, aclara se tenga como justificación válida que la presente solicitud tiene como objeto final comprar el inmueble de cita para facilitarle a la Escuela Padre Peralta, una entrada/salida adicional a la escuela Padre Peralta para mejorar las condiciones de acceso y seguridad de la institución, y además evacuar las aguas pluviales y jabonosas hasta las alcantarillas municipales, y no como por error se consignó en el oficio DM-0673-06-13 de fecha 06 de junio de 2013. Complementario a este requerimiento de información, en un segundo aspecto, indica la Administración que la parte vendedora ha manifestado vía correo electrónico, por medio del representante legal, el licenciado Bernardo Mata, que procederán a realizar los trámites registrales necesarios a fin de que la información registral concuerde en todo con la solicitud de compra (Ver folios 19 al 22 del expediente de autorización de esta Contraloría).

7.- Que se solicita la presente autorización supeditada a que el dueño registral proceda antes de formalizar el contrato respectivo ante la notaría del Estado, a realizar las correcciones pertinentes y concordantes registralmente, en todo con la solicitud de compra por parte de la Administración, descrita en el informe técnico DIEE-DP-1236-2010, y avalúo emitido por la Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Cartago del Ministerio de Hacienda Av. Adm. N° C-122-2012 (Ver folios 19 al 22 del expediente de autorización de esta Contraloría General).

II. Criterio del Despacho

El artículo 182 de la Constitución Política establece como regla general, que toda contratación administrativa debe celebrarse por medio de los procedimientos ordinarios (Votos 998-98 y 13910-05 de la Sala Constitucional); sin embargo, el sistema ordinario de contratación se complementa con mecanismos de excepción, como lo es el procedimiento de contratación directa.

En ese sentido, la contratación directa procede ante circunstancias calificadas en las que no resulta conveniente implementar un procedimiento ordinario para satisfacer el interés público, toda vez que su implementación ocasionaría, según ha señalado la Sala Constitucional en su Voto 5947-98, reiterado por el Voto 13910-05 “(...) un serio entorpecimiento en el cumplimiento del fin público encomendado a la Administración Pública, donde el cumplimiento “per se” de exigencias legales más bien podría traducirse en serias alteraciones al orden institucional establecido en la propia Constitución Política”.

Complementariamente, y como bien lo ha citado la Administración en la presente gestión, el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa (LCA), en concordancia con el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA), establecen la posibilidad de que este órgano contralor autorice la celebración del procedimiento de contratación directa, cuando se acredite, como en el caso de marras, que el inmueble a adquirir por su naturaleza, condiciones y situación, se determina como único propio o más apto para la finalidad propuesta.

Al respecto, la Administración solicita autorización para adquirir de Brisas del Rescate S. A., cédula jurídica 3-101-127681 y María Edel Mata Soto, cédula de identidad número 1-0757-0257, el inmueble inscrito en el Registro Nacional, matrícula 3-052809-001, 002, cuya medida es de 159,01 m², con plano de catastro C-412096-1980, que es parte de la finca madre inscrita en el Registro Nacional, con

plano catastrado C-0030243-1956, por un monto máximo de ¢59.628.750,00/100, con la finalidad de obtener una entrada/salida adicional a la escuela Padre Peralta para mejorar las condiciones de acceso y seguridad de la institución, y además evacuar las aguas pluviales y jabonosas hasta las alcantarillas municipales, en el tanto es el único lote disponible, colindante con la Escuela, y dado que los otros colindantes no están dispuestos a vender, por lo que se considera una excelente oportunidad para adquirirlo.

Así, la Administración, en el Informe de Terreno DIEE-DP-1236-2010, suscrito por la Geog. Elena R. Montero S., del Departamento de Proyectos de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública, fundamenta la necesidad de ampliar el lote actual de la Escuela Padre Peralta Oriental, Cartago, en los siguientes términos (Ver expediente administrativo del DIEE, Código 1839 de la Escuela Padre Peralta):

“Conclusiones y recomendaciones: Las razones principales que justifican la compra del lote son dos: primero, facilitarle una entrada/salida adicional a la escuela Padre Peralta para mejorar las condiciones de acceso y seguridad de la institución; y segundo, evacuar las aguas pluviales y jabonosas hacia las alcantarillas municipales. Tomando en cuenta lo anterior, el lote cuenta con el tamaño y la configuración apropiado para tales fines. El lote es plano, con una ligera inclinación hacia la calle pública, lo que facilita la evacuación de las aguas hacia las alcantarillas de la misma. Así mismo, el lote colinda con la escuela Padre Peralta facilitando con ello, la labor de anexarlo a la institución y evitando grandes movimientos de tierra y daños considerables a la institución, especialmente considerando que la escuela es Patrimonio Arquitectónico de Costa Rica”.

De igual modo, en el Oficio EPP-012-2012, de fecha 08 de mayo de 2012, suscrito por la licenciada Teresita Guzmán Monge, Directora de la Escuela del Padre Peralta de Cartago, se justifica la necesidad para adquirir el objeto de interés, bajo los siguientes antecedentes:

“(…) Nuestra institución cuenta con una población de doscientos cincuenta y cinco estudiantes. Nuestro edificio fue declarado según decreto N° 31199-C, Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica. Esta edificación data del año 1917, cuenta con solo una puerta que es utilizada para acceso y salida de nuestros niños y niñas, dicha puerta mide 1,40 metros de ancho y da directamente a la avenida que supra mencioné. La imposibilidad patrimonial impide modificar la estructura, además la pequeña entrada nos imposibilita cumplir con los cánones señalados por la Ley N° 7600...(…) La compra de este lote nos permitiría, sin duda alguna, minimizar los riesgos ante una posible eventualidad y poder evacuar el edificio sin las posibles pérdidas de vidas humanas”.

Además, en el Avalúo Av. Adm. C-122-2012, expediente 5184 de fecha 13 de diciembre de 2012, realizado por el perito valuador, Ingeniero Marcos V. Mata Madrigal, Subgerente de Valoraciones, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Cartago del Ministerio de Hacienda, se indica:

“(…) Este inmueble se constituye en la única opción que tiene el centro educativo Escuela Padre Peralta para una salida adicional que le permita entre otras cosas; poder conectarse a la red de recolección de aguas negras de la ciudad, habilitando así las baterías de servicios

sanitarios ubicados en el nivel inferior de este centro educativo, de igual forma evacuar las aguas servidas provenientes de la soda comedor. También como salida alterna por cuanto la actual es de aproximadamente de 2,00 metros con frente a una de las vías más transitadas de la ciudad de Cartago y como salida de emergencia y que permita el ingreso y salida en general de los usuarios, por lo que se considera un factor de oportunidad único...(…) ENFOQUE DEL TRABAJO: Para la realización de este avalúo se investigó el mercado de propiedades en el sector. Se realizó una inspección visual del inmueble desde su interior y exterior y del sector inmediato de la propiedad. Las referencias de los terrenos similares se obtuvieron de personas conocedoras de la zona, ofertas e información de transacciones de ventas realizadas en la zona. Los detalles de las referencias y los cálculos a partir de estas, pueden consultarse en el Expediente N° 5068 de la Administración Tributaria Cartago, con cita previa con el perito valuador”.

Sobre lo expuesto, es importante resaltar que el interés mostrado por parte del Ministerio de Educación, para la compra del bien inmueble de cita, converge en un destino especial de servir a la comunidad de la Escuela Padre Peralta en Cartago, y en consecuencia a la educación pública. En ese cometido, de ser dispuesto dicho inmueble al desarrollo de la Escuela Padre Peralta, pasaría a ser un bien público a ser administrado por la Junta de Educación de dicha institución.

Así las cosas, visto que la Administración ha expuesto razones válidas, indicando que el terreno en mención es el más idóneo, y fundamenta su solicitud en lo dispuesto por el artículo 71 de la LCA y el 131 inciso j) del RLCA, resulta procedente otorgar la autorización requerida para que la Escuela Padre Peralta adquiera el inmueble inscrito en el Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Partido de Cartago, matrícula número 3-052809-001, 002, cuya medida es de 159,01 m², con plano de Catastro C-412096-1980, segregado de la finca madre con plano catastral C-0030243-1956, siendo dueño registral del derecho uno, Brisas del Rescate S. A., cédula jurídica 3-101-127681 y del derecho dos, María Edel Mata Soto cédula 1-0757-0257, con un valor de ¢59.628.750,00/100, según el avalúo realizado por el Ministerio de Hacienda, Administración Tributaria de Cartago, Av. Adm. C-122-2012 (Ver expediente administrativo del DIEE).

No obstante, la presente autorización se otorga bajo los siguientes condicionamientos.

III. Condicionamientos

1. La presente autorización se otorga según la documentación contenida en el expediente administrativo original, de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública (DIEE), remitido con la presente solicitud, y según las aclaraciones manifestadas por el licenciado Rigoberto Villalobos González, Coordinador de la Unidad de Terrenos del Departamento de Proyectos, de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, del Ministerio de Educación Pública, quien en atención a la prevención que le notificara esta División mediante el oficio DCA-184 de fecha 27 de junio de 2013, aclara y adiciona mediante el oficio DIEE DP-UT-0211-2013 de fecha 09 de julio de 2013, que el artículo 157 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, permite que la Administración pueda rectificar los errores materiales o de hecho, por consiguiente, aclara que se tenga como justificación válida de la presente solicitud, que la misma tiene como objeto final comprar el inmueble de cita para facilitarle a la Escuela Padre

Peralta, una entrada/salida adicional a la escuela Padre Peralta para mejorar las condiciones de acceso y seguridad de la institución, y además evacuar las aguas pluviales y jabonosas hasta las alcantarillas municipales, y no como por error se consignó en el oficio DM-0673-06-13 de fecha 06 de junio de 2013, suscrito por el Ministro de Educación Pública, que indicaba como fin del objeto, la construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela Padre Peralta. Se deja bajo la entera responsabilidad de que la Administración observe que la finca a adquirir tenga registrada en el Registro Nacional de Bienes Inmuebles, la medida de 159,01 m², según su plano catastral número C-412096-1980, inscrito en la dirección de catastro, siendo que la finca de interés es segregación de la finca madre con número de plano catastral C-0030243-1956, cuya medida aún registra 362,41 m², sea que no ha sido rectificadas, por lo que deberá la Administración velar porque se realicen los trámites registrales necesarios a fin de que la información registral del objeto autorizado a comprar concuerde en un todo con la solicitud de interés, y en sano cumplimiento de los fines públicos.

2. Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para atender la erogación producto de la presente autorización. En relación con ello, previo a la formalización de la contratación, la Administración deberá verificar que los recursos a emplear puedan legalmente ser utilizados para la necesidad propuesta.
3. La Administración deberá levantar un expediente administrativo, que contenga la totalidad de los antecedentes y las actuaciones efectuadas durante el desarrollo de la contratación directa aquí autorizada.
4. Se advierte que es exclusiva responsabilidad de la Administración, la verificación de la idoneidad legal y técnica del inmueble a adquirir.
5. La Administración deberá verificar que a los propietarios “Brisas del Rescate S. A.”, cédula jurídica 3-101-127681, y María Edel Mata Soto, cédula de identidad número 1-0757-0257, no les cubra ningún tipo de prohibición ni cuenten con algún tipo de sanción que les impida contratar con el Estado.
6. En cuanto a la condición de no patrono, la Administración de previo a la formalización contractual deberá verificar que los vendedores se encuentren al día en las obligaciones de la CCSS y Fodesaf, y en general con lo dispuesto en el numeral 65 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
7. De previo a realizar la compra del objeto, éste deberá estar al día con los tributos correspondientes, 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 al objeto, 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.
8. Deberá la Administración verificar que el avalúo realizado por la Dirección General de Tributación Av. Adm. C-122-2012, expediente N° 5184 de fecha 13 de diciembre de 2012, corresponda al inmueble que se pretende adquirir. Por consiguiente, bajo ningún aspecto podrá superarse el monto del avalúo ahí señalado, lo cual se deja expresamente advertido.
9. La escritura correspondiente deberá coordinarse con la Notaría del Estado y deberá suscribirse por las personas con la capacidad legal suficiente para el tipo de acto. El inmueble deberá ser inscrito en el Registro Nacional a nombre de esa Administración.

La verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad del señor Leonardo Garnier Rímolo en calidad de Ministro de Educación Pública o quien ejerza este 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,

Lic. Marco Vinicio Alvarado Quesada
Gerente Asociado

Licda. María Auxiliadora Agüero Barboza
Fiscalizadora Asociada

MAB/yhg
Ci: Archivo Central
NI: 13660/15946
G: 2013001629-1