

DIVISIÓN DE CONTRATACION ADMINISTRATIVA

Al contestar refiérase
al oficio No. **07396**

17 de julio, 2013
DCA-1684

Doctor
Leonardo Garnier Rímolo
Ministro de Educación Pública
Ministerio de Educación Pública

Licenciado
Rigoberto Villalobos González
Jefe Unidad de Terrenos
Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo
Ministerio de Educación Pública
Fax 2221-9831

Estimados señores:

Asunto: Se autoriza al Ministerio de Educación a la compra de manera directa de compra directa del bien inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad Partido de Alajuela, matrícula de Folio Real número 2-155391-000, plano catastrado número A-479131-2011, propiedad de la señora Carmelina Espinoza Chavarría, por un monto máximo de ¢39.253.000,00 (treinta y nueve millones doscientos cincuenta y tres mil colones exactos)

Damos respuesta a su oficio DIEE-DP-UT-0171-2013, del 07 de junio de 2013, recibido en esta Contraloría General el día 17 de junio del 2013, mediante el cual solicita la autorización prevista por los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 inciso j) de su Reglamento, para adquirir el inmueble matrícula folio real No. 2-155391-000, propiedad de la señora Carmelina Espinoza Chavarría por un monto máximo de ¢ 39.253.000,00 (treinta y nueve millones doscientos cincuenta y tres mil colones exactos).

Mediante oficio No. DIEE-DP-UT-0196-2013, del 02 de julio de 2013, se remitió información adicional producto de un requerimiento efectuado por este Despacho, mediante oficio DCA-1471 del 26 de junio de 2013.

I. Antecedentes y justificaciones

A efectos del trámite nos indica que:

1. La finalidad pretendida por la Administración con la adquisición del bien inmueble, es reubicar las instalaciones del centro educativo Escuela Las Pavas, del distrito San Isidro, cantón de Atenas de la Provincia de Alajuela.

2. Que la infraestructura de la Escuela Las Pavas se encuentra muy deteriorada ya que es muy antigua y por ende tiene problemas en la madera, grietas en el piso y las paredes, así como humedad en el suelo. Además, recoge las aguas fluviales que descienden desde la ladera en el lindero oeste y norte, ocasionando inundaciones en el Centro Educativo, tal y como lo indican dos informes técnicos de la Comisión Nacional de Emergencias No.DPM-INF-1473-2008 y No. DPM-INF-1038-2009.
3. Que el terreno según sus características en cuanto a topografía es apropiado para construir, ya que es plano, sin embargo, el sector más aprovechable del lote es hacia la colindancia este porque es el menos propenso a inundación ya que dos de sus linderos corresponden a la Quebrada Cacao. Por lo que, se considera que la compra es una excelente oportunidad y así lo hace saber la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, en el Informe de Inspección para ampliar el terreno No.DIEE-DP-UT-1811-2011, de fecha 23 de mayo del 2011, órgano competente del Ministerio de Educación para realizar el estudio y avalar la compra, ya que, tal y como se indica, actualmente, el centro educativo necesita reubicarse dado el peligro que ocasionan las inundaciones.
4. El terreno corresponde a una finca a segregar inscrita en el Registro Nacional, partido de Alajuela, sistema de folio real, matrícula número 2-155391-000, plano catastrado A-1479133-2011, que es propiedad de la señora Carmelina Espinoza Chavarría, portadora de la cédula de identidad No.2-0174-027.
5. Que el valor del bien inmueble es de ₡ 39.253,000,00 (treinta y nueve millones doscientos cincuenta y tres mil colones exactos), todo conforme el avalúo administrativo número A-012-2013 de fecha 26 de febrero del 2013, solicitado por el Ministerio de Educación Pública, realizado por el Ingeniero Ismael Villalobos Vindas Área de Valoración, Administración Tributaria de Alajuela, expediente administrativo número A-012-2013. El valor del inmueble se basa en los siguientes factores, de acuerdo con lo indicado el avalúo antes indicado: *“CONDICIONES GENERALES DE LA ZONA: La comunidad de Pavas de San Isidro se ubica 6,00 km al oeste del centro del cantón de Atenas, en el distrito de Mercedes, es una comunidad que cuenta con Capilla Católica, Escuela, pulpería y redondel; con servicio de autobús hacia la ciudad de Atenas. Presenta un desarrollo habitación tipo lineal con casas dispersas de construcción de madera y bloques de concreto, con terreno de topografía accidentada.”*
6. Que de acuerdo con el avalúo realizado por el Ingeniero Ismael Villalobos Vindas, Área de Valoración, Administración Tributaria de Alajuela, el terreno por adquirir presenta las siguientes características: *“El terreno está ubicado a unos 200,00 m de la Escuela de Pavas, es de forma irregular, de topografía plana, con un frente de 37,24 m a calle pública asfaltada, actualmente el terreno está limpio y sin construcciones, afectado por la Quebrada Cacao por costado oeste y de acuerdo con la Ley Forestal en el Art. 33 Área de Protección, inciso b) Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos. Esta propiedad cuenta con servicios de cañería, electricidad, alumbrado, servicio de líneas telefónicas.”*
7. Que en de conformidad con la certificación de Tesorería Nacional, la Junta de Educación Escuela de Pavas de Atenas, Alajuela, cédula jurídica No. 3-008-056639, cuenta con el presupuesto correspondiente a Caja Única No. 73911225300021751, la cual posee al

momento de expedir la certificación un saldo de ¢36.944.000,00 (treinta y seis millones novecientos cuarenta y cuatro mil colones exactos). Lo anterior, de conformidad con la certificación de Tesorería Nacional, de fecha 05 de octubre del 2012, suscrita por Adrian Vargas Barrantes Tesorero Nacional, Ministerio de Hacienda, a solicitud del Sr. Marvin Agüero Garita y M.Sc. Anabelle Ramírez Carranza Directora de la Escuela Pavas.

8. Que la señora Carmelina Espinoza Chavarría, portadora de la cédula de identidad No.2-0174-027, en su condición de propietaria del inmueble, acordó hacer oferta formal de venta del inmueble por un monto de ¢36.944.000,00 (treinta y seis millones novecientos cuarenta y cuatro mil colones exactos).
9. La Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, Departamento de Proyectos, Ministerio de Educación Pública, realizó una inspección al terreno para reubicar la Escuela Pavas, de fecha 23 de mayo de 2011, firmado por los Geog. Elena R. Montero S. y Geog. Rigoberto Villalobos González, en el cual se concluyó que *“Dadas las características topográficas de la zona, las cuales son muy quebradas, el lote propuesto es de las pocas opciones existentes, y la cual los propietarios están dispuestos a vender. Por lo que este inmueble se convierte en una propuesta que podemos decir casi única, por lo que se recomienda su compra.”*

II. Criterio de la División.

En la gestión en estudio, lo que pretende el Ministerio de Educación Pública es la compra directa de un bien inmueble, situación que se encuentra regulada por el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, en concordancia con el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la misma.

De conformidad con la información suministrada por la Administración, considera este órgano contralor que el inmueble que se pretende adquirir cumple con las especificaciones requeridas para los fines propuestos. Lo anterior, en virtud de que el bien inmueble cuenta con características, tanto de ubicación como topográficas, que lo hacen apto para la reubicación de la Escuela Pavas. Dentro de estas características, según indica el Ministerio se encuentran la cercanía a la ubicación actual de la Escuela ya que el terreno está a 200 metros, facilidad de accesos al bien inmueble, servicios públicos y la proximidad con los diferentes poblados, así como topografía plana, por lo que es apta para construir las nuevas instalaciones del Centro Educativo (Informe de Inspección para ampliar el terreno No.DIEE-DP-1811-2011 de fecha 23 de mayo del 2011, de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo).

Aunado a lo anterior, el precio acordado para la venta del inmueble ¢36.944.000,00 (treinta y seis millones novecientos cuarenta y cuatro mil colones exactos), se encuentra de conformidad con lo estipulado en la normativa sobre esta materia (artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa), en virtud de que el precio de la venta del inmueble es menor al precio indicado en el avalúo ¢ 39.253,000,00 (treinta y nueve millones doscientos cincuenta y tres mil colones exactos), realizado por el Ingeniero Ismael Villalobos Vindas, Área de Valoración, Administración Tributaria de Alajuela (Avalúo ATAV-010-2013 del 26 de febrero de 2013).

En este mismo sentido y en concordancia con lo que se establece en el artículo 157 del Reglamento de Contratación Administrativa, la Administración de acuerdo al criterio técnico emitido por los Geólogos Elena R. Montero S. y Rigoberto Villalobos G, llegan a la conclusión de que el inmueble por adquirir es el más apto para la reubicación de la escuela (oficio DIEE-DP-1811.2011 del 23 de mayo de 2011).

Aunado a lo anterior, la propietaria del inmueble se encuentra anuente a vender, según consta en la promesa de compra de fecha 24 de mayo del presente año incorporado a la solicitud de la Administración.

Conforme lo expuesto, se autoriza que se adquiera de forma directa y libre de gravámenes el inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad bajo el Folio Real No. 2-155391-000, propiedad de la señora Carmelina Espinoza Chavarría.

Sin embargo, de conformidad con la normativa vigente, es claro que este órgano contralor no se pronuncia sobre las condiciones cualitativas inmueble, ni tampoco sobre el hecho de que efectivamente ese inmueble resulte desde la óptica técnica como el más conveniente para desarrollar el proyecto; sino que se parte del análisis realizado por la Administración y que justifica el trámite en este caso.

Así las cosas, el bien inmueble en cuestión resulta ser el más apto para satisfacer el interés general referido al servicio público educativo, en virtud de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación.

III. Condiciones de la autorización.

La autorización para la compra de inmueble, se deja condicionada a que se cumplan con los siguientes requisitos, los cual se deba bajo responsabilidad del Doctor Leonardo Garnier Rímolo, en su condición de Ministro de Educación y solicitante de la presente autorización, o en su defecto a la persona que ocupe ese cargo. En caso de que no le corresponda tal verificación, deberá instruir a las instancias competentes para el seguimiento correspondiente de las condiciones que se exponen a continuación:

1. Se autoriza la contratación directa para la compra directa de la finca inscrita en el Registro Nacional, partido de Alajuela, sistema de folio real, matrícula número matrícula número 2-155391-000, propiedad de la señora Carmelina Espinoza Chavarría, portadora de la cédula de identidad No.2-0174-027, para la reubicación de la Escuela Pavas en Atenas de Alajuela.
2. Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización. Tal aspecto debe quedar debidamente acreditado antes de realizar la escritura correspondiente.
3. Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a la negociación.

4. De conformidad con el artículo 157 del RLCA, 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.
5. Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que el contratista no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado en los términos regulados por los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa. Así como que no se encuentre inhabilitado para contratar con la Administración Pública.
6. Es deber de la Administración, verificar que el propietario del inmueble, se encuentre debidamente al día en la cancelación de las contribuciones sociales derivadas del artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense del Seguro Social, o en su defecto, las razones por las cuáles no está inscrito.
7. De igual forma se deja bajo responsabilidad de la Administración la verificación del cumplimiento de las obligaciones previstas por el artículo 22 de la Ley No. 5662, en cuanto encontrarse al día con el pago con el FODESAF. Lo anterior, siempre y cuando esta obligación resulte aplicable, lo cual también deberá verificar la Administración.

Atentamente

Lic. Elard Gonzalo Ortega Pérez
Gerente Asociado

Licda. Natalia López Quirós
Fiscalizadora

NLQ/chc
Ci: Archivo Central
NI: 13946
G: 2012003409-1