

**Al contestar refiérase  
al oficio No. 03864**

28 de marzo, 2016  
**DCA-0771**

Señora  
Sonia Marta Mora Escalante  
Ministra  
**Ministerio de Educación Pública**

Estimada señora:

**Asunto:** Se autoriza compra directa de los inmuebles inscritos en el Registro Público, sistema de folio real, matrícula 248779-001, 002, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 014, y matrícula 184297-001-002, ambos del partido de San José, para reubicar las instalaciones de la Escuela República de Bolivia, código 1907, por un monto máximo de ₡174.925.000 y ₡127.270.000, respectivamente.

Nos referimos a su oficio DM-0852-06-15 del 08 de junio del 2015, y a oficio DDIE-DDIE-UT-0064-2016 recibido el 09 de febrero del 2016, mediante los cuales solicita la autorización indicada en el asunto.

Mediante oficios No. 02384 (DCA-0441) y 03169 (DCA-0605) del 17 de febrero y 03 de marzo último, se requirió información adicional, la cual fue remitida según oficios No. DIEE-DDIE-UT-0088-2016 y DIEE-DDIE-UT-0111-2016, recibidos en esta Contraloría General el 26 de febrero de 2016 y 07 de marzo de 2016, respectivamente.

### **I. Antecedentes**

Mediante oficio No. 14216 (DCA-2468) del 30 de setiembre del 2015, este órgano contralor denegó la autorización para adquirir en forma directa las propiedades inscritas en el Registro Público, sistema de folio real, matrícula 248779-001,002, 004, 005, 006,007, 008, 009, 010, 011, 014, y matrícula 184297-001-002, ambas del partido de San José.

Según oficio No. 16231 (DCA-2849) del 06 de noviembre del 2015 se mantiene la denegatoria de la autorización contenida en el citado oficio No. 14216 (DCA-2468) del 30 de setiembre del 2015.

### **II. Justificación**

Como antecedentes y justificaciones que brinda el Ministerio de Educación Pública destacan los siguientes:

1. Que mediante oficio No. DIEE-DDIE-UT-0329-2015 del 22 de mayo del 2015 realizaron un "*Informe preliminar*" que responde a un estudio de mercado en Santa María de Dota,

donde se valoraron siete propiedades para determinar si algún inmueble era apropiado para reubicar la Escuela República de Bolivia, llegándose a establecer que dos propiedades resultaban idóneas para ello.

2. Que las propiedades que se estiman aptas son las siguientes:
  - a. Finca inscrita en el Registro Público, partido de San José, sistema de folio real matrícula 248779-001, 002, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 014, con un área de 4850 metros cuadrados según plano catastrado No. SJ-1630896-2013, por un monto de ₡174.925.000,00, según avalúo C-136-2015.
  - b. Finca inscrita en el Registro Público, Partido de San José, sistema de folio real matrícula 184297-001, 002, con un área de 3103 metros cuadrados según plano catastrado No. SJ-1743326-2014, por un monto de ₡127.270.000,00, según avalúo C-135-2015.
3. Que el señor Virgilio Gerardo Cordero Retana, Tesorero-Contador de la Junta de Educación de la Escuela República de Bolivia, en la certificación extendida el 07 de enero del 2016, certifica, lo siguiente: “... *certifico que la **Junta de Educación de la Escuela Santa María de Dota** (...) mantiene un saldo por la suma de **Colones trescientos dos millones ciento noventa y cinco mil con 00/100**, en la Cuenta 73911225300023945 de la Caja Única del Estado (...) Este dinero fue presupuestado para la compra de un Terreno para la Construcción de la nueva Escuela” (Folio 419 del expediente de la autorización). Asimismo, se adjunta fotocopia del estado de cuenta de caja única del 06 de enero del 2016, donde se indica “Saldo Final Disponible/ 403, 273, 159,49...” (Folio 420 del expediente de la autorización).*
4. Que la Junta de Educación de la Escuela República de Bolivia, código 1907, en sesión extraordinaria No. 420, celebrada el 15 de junio del 2015 autoriza a la Administración para que solicite autorización a la Contraloría General para adquirir los referidos bienes inmuebles. (Folios 209 y 210 del expediente del oficio No.14216 (DCA-2468) del 30 de setiembre del 2015).

### III. Criterio de la División.

En relación con el caso en estudio, es oportuno señalar que si bien es cierto la Ley de Contratación Administrativa (LCA), estipula que para adquirir bienes inmuebles la Administración debe acudir al procedimiento de Licitación Pública, también brinda la posibilidad de que éstos se adquieran mediante compra directa, previa autorización de la Contraloría General, en caso de que el inmueble por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como el más apto para la finalidad propuesta.

Al respecto, debemos señalar que el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (RLCA) dispone, en lo que interesa, que: “*la compra (...) 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.”*

De lo anterior se puede observar 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 determinar tal aptitud.

Por otra parte, se observa que se hicieron investigaciones a efectos de contar con otras posibilidades de bienes inmuebles, con lo cual logra la Administración encontrar terrenos que cumplen con los requisitos, es decir las fincas por adquirir se localizaron a partir de los esfuerzos realizados por las autoridades del centro educativo para contar con diversas alternativas, encontrando de esa forma con dos opciones que, en criterio del Ministerio, se presentan como las más aptas para satisfacer la necesidad administrativa.

Lo anterior se desprende de lo contenido en el oficio No. DIEE-DDIE-UT-0329-2015 de 22 de mayo del 2015, en el cual el Ministerio de Educación Pública indica:

***“LOTE 5 (...) Conclusiones y recomendaciones (...) En relación a la ubicación la propiedad ésta no presente (sic) inconveniente (...) En términos generales la propiedad presenta los requerimientos básicos, sin embargo, su frente a calle pública se considera estrecho para una Escuela, elemento que se corrige la (sic) reunirse con el lote colindante que se desea adquirir (...) LOTE 6 (...) Conclusiones y recomendaciones (...) En relación a la ubicación la propiedad ésta no presenta inconveniente (...) En términos generales la propiedad presenta los requerimientos básicos, sin embargo, su frente a calle pública se considera estrecho para una Escuela, elemento que se corrige la (sic) reunirse con el lote que se posee la Junta de Educación...”*** (Folios 188, 191, 192 y 195 del expediente del oficio No. 14216 (DCA-2468) del 30 de setiembre de 2015)

A partir de las manifestaciones efectuadas por el Ministerio se concluye que se ha determinado que los inmuebles por adquirir cumplen con una serie de requisitos, por lo que con fundamento en lo establecido en el artículo 131 inciso j) del RLCA, es procedente otorgar la autorización solicitada, la que se condiciona a lo que más adelante se dirá.

No obstante, se advierte que no se podrá superar el monto de los avalúos, a saber ¢127.270.000,00 para el inmueble inscrito en el Registro Público, sistema de folio real matrícula 184297-001, 002, y ¢174.925.000,00 para la finca inscrita en el Registro Público, sistema de folio real matrícula 248779-001, 002, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 014, para una suma total por los dos inmuebles de ¢302.195.000,00 (trescientos dos millones ciento noventa y cinco mil colones). Asimismo, se deja expresamente advertido que las escrituras se deberán realizar ante la Notaría del Estado y por quien tenga facultades legales para ello, y los traspasos deben realizarse libre de anotaciones y gravámenes, entre otras cosas, que limiten el pleno derecho de uso y disfrute de las propiedades.

Por otra parte, hemos de referirnos a lo indicado por el Ministerio mediante oficio No. DIEE-DDIE-UT-0088-2016 de 19 de febrero del 2016, donde entre otras cosas, señala:

*“Es importante aclarar que este procedimiento de compra directa incluye la compra no solo de la finca 184297-001, 002, sino además de la finca 248779-001, 002, 004,005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 014 que colinda al Norte, mientras que en el lindero Este tenemos calle publica y al lindero Oeste una propiedad del centro educativo Esc. República de Bolivia, mientras que por el lindero Sur se encuentra el señor Armando Gutiérrez Monge, de los colindantes reseñados solamente el del lindero Sur podría eventualmente presentar un reclamo, ya que los otros no lo harían ya que son parte de la negociación que se está efectuado. / El señor Gutiérrez Monge manifestó de forma escrita y mediante Declaración Jurada que se adjuntó en su momento, que conoce de la rectificación de medida realizada, así como de su plazo de convalidación, manifiesta claramente que no existe traslape de tierras entre su finca y la colindancia, y que renuncia a realizar cualquier reclamo presente o futuro respetando el plazo de convalidación otorgado por el Ley ante la oposición de terceros./ Si eventualmente el colindante Gutiérrez Monge, u otro que tuviera la propiedad quisiera presentar un posible reclamo con respecto a esa cantidad de terreno que dio la rectificación de medida (13,88 m<sup>2</sup>) la misma se debería dar a lo largo de la colindancia entre la propiedad comprar y la del reclamante la cual tiene una longitud de 143.93 metros lineales, lo que daría que se le tenga que entregar una franja de terreno de 0.096435761 cm, lo cual es menos que el ancho que ocupa la cerca...” (Folio 367 del expediente de la autorización)*

Y agrega:

*“...no causaría afectación alguna a la Administración, de ahí que no se vea lo anterior, como una imposibilidad para adquirir el lote que se pretende, soportando los gravámenes que pesan sobre el bien inmueble....” (Folio 367 del expediente de la autorización)*

De frente a lo transcrito, muy especialmente que la Administración de manera expresa señala que no se causaría ninguna afectación, lo cual corre bajo absoluta responsabilidad del señor Rigoberto Villalobos González, y considerando que se trata de una convalidación (rectificación de medidas), se otorga la autorización, pero se deja aquí advertido que la Administración debe ponderar muy cuidadosamente la conveniencia de adquirir dicho inmueble ante el riesgo de que se convierta en un bien litigioso y, de seguir adelante con la compra, ese Ministerio asume la absoluta responsabilidad.

#### **IV. 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 los fondos puedan destinarse válidamente a la finalidad de la compra de los inmuebles.
- 2) Es responsabilidad de la Administración comprobar que los avalúos administrativos N° Av. Adm. C-135-2015, N° Av. Adm. C-136-2015, de la Administración Tributaria de Cartago del Ministerio de Hacienda sean coincidentes con los terrenos que se desean adquirir, a saber, las fincas inscritas en el Registro Público, Partido de San José, sistema de folio real matrículas 248779-001, 002, 004, 005, 006, 007, 008, 009,

010, 011, 014, y matrícula 184297-001-002. Bajo ningún concepto para la citada compra podrá superarse los montos fijados en los avalúos.

- 3)** De previo a realizar la escritura deberá constar en el expediente una justificación técnica en la cual se acredite que los bienes son aptos para la necesidad que se pretende satisfacer, haciendo referencia a la relación entre los fines y las características de los inmuebles. Se advierte que adquirir los inmuebles 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. En tal sentido deberán considerarse de previo a realizar la escritura, las conclusiones y recomendaciones que se formulan en el informe No. DIEE-DDIE-UT-0329-2015, lo cual queda expresamente advertido.
- 4)** De previo a realizar la compra, los bienes inmuebles deben estar con los tributos al día pagados por los propietarios, libre de todo gravamen, anotación, -salvo lo indicado anteriormente- 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 les va a dar sea conforme con el Plan Regulador –en caso de existir- que ha emitido la Municipalidad 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 los terrenos puedan ser utilizados para la necesidad propuesta.
- 5)** Será responsabilidad de la Administración, verificar el adecuado uso de los inmuebles, y que éstos no sean subutilizados o abandonados con posterioridad.
- 6)** Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a la compra, y los bienes inmuebles por adquirir se deben inscribir en el Registro Público de la Propiedad a nombre de ese Ministerio.
- 7)** De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República artículos 3 y 15 y el Decreto DE-14935-J de 20 de octubre de 1983 reformado por Decreto DE-15371 de 10 de abril de 1984, las escrituras públicas deberán realizarse ante la Notaría del Estado.
- 8)** Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que los vendedores no cuenten con prohibiciones para contratar con el Estado y que no se encuentren inhabilitados para contratar con la Administración Pública, todo de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento. Asimismo deberá verificar que se encuentren al día con las obligaciones obrero patronales con la CCSS y Fodesaf.
- 9)** La Administración asume la responsabilidad por las razones que motivaron la autorización en los términos indicados.
- 10)** Corresponde a la Administración verificar que los inmuebles que se pretenden adquirir no se encuentran en ningún supuesto contemplado en el ordenamiento

jurídico en general y, en particular, en la Ley de Aguas, Ley Forestal y Ley del ITCO que impidan adquirir en todo o en parte los inmuebles. De existir un supuesto de esta clase que afecte los inmuebles que se pretenden adquirir, la presente autorización no podría ejecutarse.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente oficio será responsabilidad de Sonia Marta Mora Escalante, en su condición de Ministra 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 aquí señalados.

Atentamente,

Allan Ugalde Rojas  
**Gerente División**

Marlene Chinchilla Carmiol  
**Gerente Asociada**

Maritza Chacón Arias  
**Fiscalizadora**

Adjunto: un expediente original

MCHA/ksa  
Ci: Archivo Central  
Ni: 3774-5242-5899-.5920-00-6843-7179  
G: 2015002789-3