

Al contestar refiérase
al oficio N° **04065**

01 de abril del 2016
DCA-0829

Señora
Sonia Marta Mora Escalante
Ministra
MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA

Estimada señora:

Asunto: Se autoriza compra directa del terreno inscrito en el Registro Nacional, sistema de folio real matrícula 4-034784-000, para ampliar las instalaciones del Centro Educativo CTP del Este, por un monto máximo de ¢561.240.000.00,00 (quinientos sesenta y un millones doscientos cuarenta mil colones).

Nos referimos a su oficio DM-1474-09-2015 y a oficio DDIE-DDIE-UT-0054-2016 del 29 de enero de 2016, recibido este último el día 05 de febrero del presente año, donde se solicita autorización para adquirir el inmueble indicado en el asunto.

A solicitud de este órgano contralor, mediante oficios Nos. DIEE-DDIE-UT-0092-2016 del 19 de febrero de 2016 y DIEE-DDIE-UT-0121-2016 del 11 de marzo de 2016, se presentó información adicional solicitada.

I. Justificación de la solicitud

Como parte de la información remitida se destaca lo siguiente:

- 1) Que mediante oficio No. 16714 (DCA-2980) la Contraloría General archiva la gestión presentada por medio de la cual se solicita autorización para comprar en forma directa el terreno inscrito en el Registro Nacional, matrícula 4-34784-000, por cuanto la Administración no atendió los requerimientos de información planteados en el oficio No. 15875 (DCA-2767) dentro del plazo conferido al efecto.
- 2) Que se procedió a contestar en esta oportunidad la información solicitada anteriormente.
- 3) Que se aclara que la finalidad de la compra del terreno consiste en construir instalaciones complementarias del centro educativo, dado que el terreno donde se asienta se encuentra construido casi en su totalidad, y al haber cambiado dicho colegio su modalidad de colegio académico a colegio técnico a partir del curso lectivo de 2014, se hace necesario dotarlo de mayor infraestructura.
- 4) Que se adjunta documento de promesa de venta suscrito por el señor Luis Diego Soto Clausen, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de

Villas Soto, S.A., propietaria del referido inmueble, por el monto de ¢561.240.000,00, consignando la referencia del respectivo avalúo, a saber, H-032-15 del 22 de mayo de 2015.

- 5) Que se aporta oficio ATHV-03-2016 del 18 de febrero de 2016, suscrito por la señora Lilliam Arguedas Herrera, subgerente del Área de Valoraciones de Alajuela-Heredia, de la Administración Tributaria de Alajuela, por medio del cual se indica que dicha oficina no utiliza el sello blanco en sus avalúos, por cuanto señala que no existe normativa alguna que indique que los avalúos administrativos deban llevar un sello blanco.
- 6) Se aporta certificación de contenido presupuestario suscrita por Jonathan Ballesteros Chaves en su condición de Tesorero Contador de la Junta Administrativa CTP del Este, de fecha 12 de enero de 2016, por medio de la cual se hace constar que según revisión de la cuenta 73900011310101121 a nombre de dicha Junta, con relación a los recursos provenientes de Caja Única del Estado relacionados a infraestructura, a dicha fecha, la Junta contaba con un disponible de ¢1.147.515.425.27, el cual incluye fondos recibidos el 25 de noviembre de 2015 con la factura de gobierno No. 2000311569 por un monto de ¢561.240.000.00 para compra de terreno. (ver folios 82 al 85 de los antecedentes de la gestión).

Señala que en el expediente administrativo consta: a) certificación suscrita por el contador de la Junta en la que se indica que en la cuenta de Caja Única se encuentra depositado el monto de ¢561.240.000.00 mediante factura de gobierno No. 2000311569. b) Estado de cuenta de Caja Única, actual y vigente, cuenta 73900011310101121, titular Junta Administrativa CTP del Este Santo Domingo de Heredia (Liceo), se encuentra depositado según movimiento 266845 una factura de gobierno No.2000311569 por un monto de ¢561.240.000.00. c) Certificación DF-DGJ-, emitida por Sonia Calderón Villalobos, Jefa del Departamento de Gestión de Juntas del Ministerio de Educación Pública, mediante la cual se indica expresamente que los recursos fueron depositados en Caja Única, bajo la cuenta No. 73900011310101121 a favor de la Junta Administrativa del Colegio Técnico Profesional del Este, por un monto de ¢561.240.000.00 para el concepto de compra de terreno.

- 7) Que se aporta oficio No. CAT-EXTERNO-071-15-CVG del 09 de noviembre de 2015 suscrito por el Ing. Carlos A. Valerio Garita, Encargado de Catastro y Topografía, de la Dirección de Servicios y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Santo Domingo, en la cual se indica en lo conducente: *"...y a la vez aclarar la situación en cuanto a la zona en donde se ubica la propiedad con plano catastrado H-1845020-2015: ...De conformidad con la zonificación implantada por el Plan Regulador del GAM, el cual rige al cantón de Santo Domingo, dicha propiedad se ubica en una Zona Especial de Protección...En esta Zona Especial de Protección se restringen las actividades urbanísticas y comerciales de tipo privado, sin embargo permite cualquier actividad estatal, por tratarse las mismas de interés público. Siendo así, la construcción de un colegio estatal (administrado por el MEP) no cuenta con ningún impedimento en cuanto a uso de suelo para ser construido, el mismo deberá cumplir con la normativa*

vigente para este tipo de actividades a la hora de realizar los trámites constructivos respectivos". (ver folio 69 de los antecedentes de la gestión).

- 8) Que se aporta Of. 001-2016 de fecha 23 de febrero de 2016, por medio del cual se transcribe el acuerdo adoptado en la sesión ordinaria del 18 de febrero de 2016, que consta en el acta No. 36, folio 057 del libro de actas de la Junta Administrativa del Colegio Técnico Profesional del Este. En dicho acuerdo se autoriza a la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública a realizar los trámites respectivos para solicitar la autorización a la Contraloría General y se indica que se ha determinado la necesidad de comprar el terreno inscrito a folio real 34784-000, por la suma de ¢561.540.000,00. (ver folios 38 y 39 de los antecedentes de la gestión).
- 9) Que el terreno que se desea adquirir se encuentra de calle de por medio con el terreno en donde se construyó el CTP del Este, siendo una calle de poco movimiento lo que no conlleva problemas para que los estudiantes se trasladen de un edificio a otro. Se indica que el terreno a comprar presenta condiciones muy favorables en cuanto a topografía, frente a calle y una forma muy aprovechable.
- 10) Que se requiere el área de 12472 m² para poder ejecutar los planes futuros de la institución de ir construyendo nueva infraestructura ante la demanda que se presenta de matrícula, adicionalmente se prevé que a futuro se cuente con mejores áreas de esparcimiento, recreativas y deportivas.
- 11) Que con sustento en el inciso j) del artículo 131 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, se indica que el terreno que se pretende adquirir colinda hacia el norte con el centro educativo. Se aclara que actualmente el CTP no cuenta con espacio suficiente para construir más infraestructura, especialmente la que se requiere para la parte técnica, ya que dicho terreno se encuentra construido prácticamente en su totalidad, y además cuenta con espacios de juego, áreas verdes y zonas de seguridad reducidas. Señala que el inmueble escogido es ideal para el fin propuesto, e indica que en el informe DIEE-DDIE-UT-0765-2015 se mencionan las principales características que posee, y se agrega que el mismo se ubica al frente de calle por medio de donde se encuentra el CTP en la actualidad, por lo que los usuarios no deben variar su forma de acceso al centro educativo. Se indica que el terreno cuenta con un área de 12472 m² que permite el desarrollo del centro educativo en forma amplia y con un frente a calle de 357.52 metros de longitud, y un nivel que permite un acceso ideal al inmueble, y además con una topografía favorable, que permite evacuación de aguas en forma efectiva. Señala además que presenta servicios básicos de electricidad, agua y teléfono. Además, que los propietarios están dispuestos a vender conforme al precio fijado en el avalúo.
- 12) Que desde que se visita una propiedad en el campo se toman en cuenta todas las disposiciones establecidas en la Política de Infraestructura Educativa, aprobada por el Consejo Superior de Educación, mediante acuerdo 06-12-2012, en la sesión 12-2012, cumpliendo el terreno en el presente caso con lo indicado por el Consejo Superior de Educación.
- 13) Que en el avalúo No. H-032-2015, Expediente H-029-2015, emitido por el Ing. Celso Garita Jara del Área de Valoración de la Administración Tributaria de Heredia en fecha 22 de mayo de 2015, se indica que se valoró la propiedad inscrita en el Registro Público, sistema de Folio Real matrícula 4-034784-000,

correspondiendo el área a valorar a 12472.00 m², en la suma de ¢561.240.000,00. (ver folios 63 al 66 de los antecedentes de la gestión).

- 14) Que en el Informe Técnico Exp H-062-2015 AV. H-071-2015, el Ing. Celso Garita Jara, hace saber que en visita realizada el 10 de abril de 2015, se corroboró que el terreno valorado corresponde a la finca matrícula folio real 4-034784-000 se ubica en la provincia de Heredia, cantón 03 Santo Domingo, distrito 03 San Miguel, frente al Colegio Técnico Profesional del Este. Además, se indica que el plano catastrado fue actualizado, siendo el H-1845020-2015 que mantiene las mismas dimensiones y área que mencionaba el plano catastrado anterior H-675290-2000 (12472 m²). Se aclara que únicamente cambia el número de plano, por lo que se mantiene el valor dado en el avalúo H-032-2015 con fecha de transcripción 22 de mayo de 2015, con área valorada de 12472 m², con un valor total de ¢561.240.000,00. (ver folios 67 al 68 de los antecedentes de la gestión).

II. Criterio del Despacho

A efectos de responder la gestión presentada por el Ministerio de Educación, resulta conveniente referenciar el marco jurídico que regula la materia, ello con la finalidad de dar una respuesta apegada al ordenamiento jurídico.

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 determinar tal aptitud.

En los documentos aportados por el Ministerio se apunta una serie de razones que le permiten a este órgano contralor considerar que existe una necesidad que debe ser atendida de manera oportuna por la entidad gestionante, a saber, contar con un terreno

con las condiciones aptas para poder ampliar el centro educativo, debido al cambio de modalidad de colegio académico a colegio técnico, lo cual implica adaptar la infraestructura a las respectivas necesidades particulares de un colegio técnico.

Por otra parte, se observa que la propiedad que se pretende adquirir se ubica al frente de las actuales instalaciones de dicho centro educativo, siendo que según indica la Administración, bajo su exclusiva responsabilidad, es la única propiedad disponible, por cuanto la propiedad que colinda directamente con el Colegio Técnico del Este pertenece al Instituto Costarricense de Electricidad, y en la misma se tiene previsto construir el centro de control de energía para la red que enlaza los países de Centroamérica.

Asimismo, en el expediente administrativo remitido, constan notas suscritas por propietarios de inmuebles colindantes con el centro educativo de marras, en las que manifiestan que no están interesados en vender sus propiedades. (ver folios 71 al 76 de los antecedentes de la gestión), así como las publicaciones que se realizaron sobre el interés de la institución de adquirir un terreno adicional. (ver folios 77 al 79 del expediente de la gestión).

A partir de las manifestaciones efectuadas por el Ministerio se concluye que la Administración, bajo su responsabilidad, ha determinado que, la propiedad inscrita en el Registro Nacional, sistema de folio real matrícula 4-0347884-000 es la más apta para cumplir con la finalidad propuesta.

Tomando en consideración lo que viene dicho, es procedente otorgar la autorización solicitada, condicionada a lo que más adelante se dirá, pero además se advierte que en forma alguna se podrá superar el monto del avalúo, -que en el presente caso es la suma de quinientos sesenta y un millones doscientos cuarenta mil colones-, que la escritura se realice ante la Notaría del Estado y por quien tenga facultades legales para ello, y que el traspaso debe realizarse libre de anotaciones y gravámenes, entre otras cosas, de modo que no se limite 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 válidamente a la finalidad de la compra del inmueble.
- 2) Es responsabilidad de la Administración comprobar que el avalúo administrativo No. H-032-2015, expediente No. H-029-2015 de la Administración Tributaria del Ministerio de Hacienda es coincidente con el plano catastrado H-1845020-2015, que corresponde al terreno que se desea adquirir y a la finca inscrita en el Registro Público Partido de Heredia, sistema de folio real, matrícula 34784-000, con una medida de 12472 m². Bajo ningún concepto para la citada compra podrá superarse el monto fijado en dicho avalúo, lo cual queda aquí expresamente

advertido. Asimismo, es responsabilidad de la Administración verificar que el avalúo cumpla con los requisitos formales necesarios para que resulte válido.

- 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. En tal sentido deberán considerarse las conclusiones y recomendaciones que se formulan en el informe No. DIEE-DDIE-UT-0765-2015, lo cual queda expresamente advertido.
- 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 –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 acrediten que el terreno pueda ser utilizado para la necesidad propuesta.
- 5) Queda bajo la responsabilidad de la Administración las consideraciones expuestas en el oficio No. CAT-EXTERNO-071-15-CVG, por medio del cual se concluye que a pesar de que la propiedad se encuentra en Zona Especial de Protección según el Plan Regulador del GAM, no existe restricción para la construcción de un colegio estatal, por referir a la excepción prevista para actividades estatales.
- 6) Será responsabilidad de la Administración, verificar el adecuado uso del inmueble, y que éste no sea subutilizado o abandonado con posterioridad, debiendo brindársele siempre un uso de acuerdo con los objetivos y fines de esa Administración.
- 7) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a la compra y el bien inmueble por adquirir se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad a nombre de ese Ministerio.
- 8) 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, la escritura pública deberá realizarse ante la Notaría del Estado.
- 9) Corresponde a la Administración verificar que el inmueble no se encuentra 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 el inmueble. De existir un supuesto de esta clase que afecte el inmueble que se pretende adquirir, la presente autorización no podría ejecutarse.

- 10)** 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, todo de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento. Asimismo deberá verificar que se encuentra al día con las obligaciones obrero patronales con la CCSS y Fodesaf..

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

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

Adriana Pacheco Vargas
Fiscalizadora

APV/ksa
Ci: Archivo Central
Ni: 3499, 5395, 5921, 5897, 7589, 7293
G: 2015003520-2