

**Al contestar refiérase
al oficio No. 05899**

9 de mayo de 2016
DCA-1189

Señora
Sonia Marta Mora Escalante
Ministra
Ministerio de Educación Pública
Fax 2222-4471

Estimada señora:

Asunto: Se autoriza al Ministerio de Educación Pública, para que adquiera en forma directa los inmuebles inscritos en el Registro Público, Partido de Heredia, Folio Real N° 151352-000, plano catastrado H-0309303-1996 perteneciente a la empresa 3-102-706142S.R.L por un monto de ¢466.447.500,00 y Folio Real 146468-001-002-003 plano H-1072465-2006 perteneciente a Laura María, Tania Katerina e Inés Astrid Zelaya Mesén las tres, por un monto de ¢604.061.350.00, a efectos de construir las nuevas instalaciones de la Escuela Villalobos, Código 2226.

Nos referimos a sus oficios N° DDIE-DDIE-UT-0154-2016 del 01 de abril de 2016 y DM-0284-02-16 del 29 de febrero de 2016, recibidos en esta Contraloría General el 4 de abril de 2016, mediante los cuales, el Ministerio de Educación Pública solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante oficio N° DDIE-DDIE-UT-0211-2016 del 25 de abril del 2016, se brindó información adicional por requerimiento planteado por esta División, por medio del oficio N° 04823 (DCA-0982) del día 18 del mismo mes y año.

I.-Antecedentes y Justificación de la solicitud.

1. El Ministerio de Educación Pública solicita autorización para contratar directamente la compra de dos inmuebles inscritos en el Registro Público, Partido de Heredia, Folio Real N° 151352-000, plano catastrado H-0309303-1996 perteneciente a la empresa 3-102-706142S.R.L por un monto de ¢466.447.500 y Folio Real 146468-001-002-003 plano H-1072465-2006 perteneciente a Laura María, Tania Katerina e Inés Astrid Zelaya Mesén las tres, por un monto de ¢604.061.350.00, efectos de construir las nuevas instalaciones de la Escuela Villalobos, Código 2226. Las propiedades son colindantes y están ubicadas en el distrito 04, del cantón 01, Provincia de Heredia.

2. Manifiesta la Administración mediante oficio No. DIEE-DDIE-UT-0523-2015 del 20 de julio del 2015 suscrito por el Licenciado Rigoberto Villalobos González, coordinador de la Unidad de Terrenos, del Departamento de Desarrollo Infraestructura Educativa de Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, que realiza el análisis de las condiciones de los inmuebles con respecto a su ubicación, servicios, configuración, área, topografía, frente a calle pública, nivel, acceso, vulnerabilidad a los desastres y condiciones de sanidad en donde se concluye que los dos inmuebles son adecuados para reubicar la Escuela.

Señala el informe que durante 5 años se han inspeccionado otros inmuebles en la zona pero no se ha podido concretar la compra porque los propietarios no han aceptado los avalúos. Agrega, que la escuela presenta saturación pues tiene 325 alumnos diurnos y las condiciones de infraestructura no es óptima, y funcionarios del Ministerio de Salud han hecho la observación del hacinamiento por lo que se requiere mayor espacio por lo que han realizado los estudios de dos propiedades cercanas al lugar con el fin de adquirir los dos para reubicar el centro educativo. El informe hace el análisis de ambos inmuebles y determina que ambas propiedades son adecuadas para la reubicación de la escuela pero que *“deben adquirir los dos ya que cada uno por sí solo no posee el área suficiente que se requiere para efectuar la reubicación, se debe tomar en cuenta que los dos inmuebles son colindantes y por ello es factible realizar lo señalado. Por lo que se recomienda la adquisición de ambas propiedades.”*

3. Se aporta copia del Acta N° 290 de la sesión del jueves 24 de julio de 2015 de la Junta de Educación de la Escuela Villalobos, en la cual se acuerda por unanimidad que se tiene pleno conocimiento del proceso de adquisición de los bienes inmuebles que realiza el MEP, por lo que aceptan dicha compra para uso del centro educativo. Aceptan que la compra se realice por contratación directa de conformidad con lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 y 157 de su Reglamento. Y lo dispuesto por los artículos 133, 139, 142, 143 y 146 del Decreto Ejecutivo No. 38249-MEP. (Presenta constancia de integración de la Junta de Educación de la Escuela Villalobos, cuyos nombramientos están vigentes del 18 de marzo de 2013 hasta el 18 de marzo de 2016, emitida por la Licda Lizeth Zárate Bogantes Coordinadora Oficina Gestión de Juntas de la Dirección Regional de Heredia, Ministerio de Educación Pública y Copia de cédula de identidad N° 1-04630283, de Patricia Zapata Monge, Presidente de la Junta de Educación en el momento del acuerdo).
4. Asimismo remite el Avalúo administrativo Expediente N° H-015 (a)-2016 AV.ADM NO. H-011-2016 de fecha 21 de abril de 2016, emitido por el Ingeniero Luis Alberto Varela Arce, Perito Valuador de la Administración Tributaria de Heredia de la Dirección General de Tributación, sobre la propiedad de 3-102-706142 SRL matrícula de Folio Real N° 4-151352-000, por un monto de ¢466.447.500 (cuatrocientos sesenta y seis millones cuatrocientos cuarenta y siete mil quinientos colones exactos), y que sustituye al avalúo administrativo N° AV-ADM No. 036-2015 de fecha 24 de abril de 2015, y el avalúo administrativo Expediente N° H-015-2016 AV.ADM NO. H-012-2016 de fecha 21 de abril de 2016, emitido por el Ingeniero Luis Alberto Varela Arce, Perito Valuador de la

Administración Tributaria de Heredia de la Dirección General de Tributación, sobre la propiedad de Laura María, Tania Katerina e Inés Astrid Zelaya Mesén las tres, matrícula de Folio Real N° 4-1546468-001, 002 y 003, por un monto de ¢604.061.350,00 (seiscientos cuatro millones sesenta y un mil trescientos cincuenta colones exactos), y que sustituye al avalúo administrativo N° AV-ADM No. 037-2015 de fecha 24 de abril de 2015.

5. Por otra parte aportan un documento suscrito por la abogada y notaria María del Mar Caravaca Arley, en la cual explica los efectos jurídicos de la servidumbre que pesa sobre el inmueble matrícula 151352 del Partido de Heredia, señalando que no es impedimento para que se realice la gestión de compraventa y tampoco obstaculiza cualquier trámite que el comprador necesite realizar en la finca con apego al ordenamiento jurídico. Igualmente aportan documento suscrito por las vendedoras Zelaya Mesén por el cual manifiestan que la servidumbre que aparece en la certificación registral se trata de una servidumbre trasladada cuando se dio la reunión de fincas en el año 1985, que no limita o restringe la utilización de la propiedad, para lo cual se aportan los documentos de microfilm correspondientes.
6. Aportan oficio de fecha 11 de marzo de 2016 mediante el cual don Carlos Navarro Delgado, apoderado de la sociedad 3-102-706142, manifiesta que con respecto a los gravámenes hipotecarios que registra dicha propiedad, los mismos se cancelarán de previo a la firma de traspaso a favor del Ministerio.
7. Aportan certificaciones de la CCSS en donde se indica que los vendedores no son patronos activos y que no reportan deudas por concepto de tributos de FODESAF.
8. Se adjuntan a la solicitud planteada, la promesa de venta suscrita por el señor Carlos Navarro Delgado, mayor, casado una vez, vecino de Cartago, pensionado, cédula panameña 3-0199-0628 como apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad 3-102-706142 S.R.L; quien en su condición de representante de la sociedad dueña registral de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Heredia, Matrícula Folio Real N° 151352-000, promete vender libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones y con los impuestos municipales al día la propiedad descrita al Ministerio de Educación Pública. El monto de la venta será de ¢466.447.500 como se establece en el avalúo, el cual acepta y se manifiesta conforme. El plazo de vigencia de la promesa de venta es del 16 de febrero de 2016 al 24 de mayo de 2016.

También se aporta la promesa de venta suscrita por Laura, Tania e Inés Zelaya Mesén las tres, mayores, solteras, cédulas de identidad 4-0191-0543, 40201-948 y 4-0237-0695 respectivamente, como dueñas registrales de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Heredia, Matrícula Folio Real N° 146468-001-002 y 003, prometen vender libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones y con los impuestos municipales al día, la propiedad descrita al Ministerio de Educación Pública. El monto de la venta será de ¢604.061.350 como se establece en el avalúo, el cual aceptan y se

manifiestan conforme. El plazo de vigencia de la promesa de venta es del 1 de agosto de 2015 al 15 de mayo de 2016.

9. Se presentan igualmente con el trámite, declaraciones juradas con fechas 8 y 10 de marzo de 2016, emitida por los vendedores, en la cual indican bajo fe de juramento que no tienen ninguna de las prohibiciones indicadas en los artículos 22 y 22 bis, 99, 100 y 100 bis de la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento. Añaden además que se encuentra al día con el pago de impuestos nacionales, FODESAF y cuota obrero patronal con la Caja Costarricense del Seguro Social. Presenta certificaciones y copia de la cédula de identidad de los propietarios de los inmuebles.
10. Adjunta además los oficios N° DIP-US-0999-2015 del 20 de mayo de 2015 relativo a la finca 4-151352 plano catastrado H-303903-1996 y N° DIP-US-0303-2016 del 22 de febrero de 2016 relativo a la finca 4-146468-000 plano catastrado H-1072465-2006, emitidos por la Ingeniera Lorelly Marín Mena Directora de Inversión Pública, en los que se indica que los inmuebles se encuentran dentro del límite de crecimiento urbano del GAM y el uso para construcción de centro educativo es permitido, y por lo tanto se aprueba, por lo que el proyecto de construcción que se pretende debe apegarse a la normativa establecida.
11. Igualmente se aporta constancia municipal de encontrarse al día en el pago de impuesto de Bienes Inmuebles y municipales. Copias certificadas de los planos catastrados N° H-303903-1996 correspondiente a la finca Folio Real N°4-151352 y N° H-1072465-2006 correspondiente a la finca Folio Real N°4-146468-001-002-003.
12. Certificación presupuestaria N° DF-DGJ-0066-2016 del 15 de enero del 2016, en la cual se indica que el Ministerio de Educación Pública transfirió a la cuenta de Caja Única N° 73911225300036971 de la Junta de Educación de la Escuela de Villalobos, la suma de ¢60.524.400,00 (Sesenta millones quinientos veinticuatro mil cuatrocientos colones exactos) para la compra de terreno. También se aporta la constancia de Estado de la Cuenta N° 73911225300036971 de la Junta de Educación de la Escuela de Villalobos, donde consta la suma de ¢60.524.400,00 (Sesenta millones quinientos veinticuatro mil cuatrocientos colones exactos).
13. Oficio No. DGJ-0383-04-2016 del 20 de abril de 2016 por medio de la cual se certifica la transferencia a la Junta de Educación Escuela Villalobos por la suma de ¢1.070.508.850 (mil setenta millones quinientos ocho mil ochocientos cincuenta colones para compra de terreno. Se indica que el monto se encuentra depositado en Caja Única 73911225300036327 de la Junta de Educación Escuela Villalobos. Se aporta además nota sin número y de fecha 20 de abril de 2016, dirigida a la Contraloría General de la República suscrita por Jorge Manuel Bonilla Bonilla que indica que se encuentra depositado en Caja Única 73911225300036327 de la Junta de Educación Escuela Villalobos la suma de ¢1.070.508.850 (mil setenta millones quinientos ocho mil ochocientos cincuenta colones para compra de terrenos para futura construcción de la nueva escuela.

14. Mediante oficio N° DDIE-DDIE-UT-0211-2016 del 25 de abril de 2016, ante solicitud de información adicional planteado por este Despacho, por medio del oficio N° 04823 (DCA-0982), el Ministerio de Educación Pública aportó: **a)** certificación del Registro Nacional donde se comprueban gravámenes y anotaciones **b)** certificación presupuestaria indicadas. **c)** análisis relacionado con las servidumbres que pesan sobre los inmuebles e indicando que las mismas no afectan la satisfacción de la necesidad pública, como lo es la construcción de la nueva escuela donde señala que las servidumbres trasladadas de la finca madre las cuales dejaron de existir física, legal o técnicamente. Además en visita al sitio se determina que no existen, pues los inmuebles a comprar se presentan frente a vía pública y dentro de los mismos no se encontró que exista. Señalan que las fincas antiguamente se dedicaban al cultivo del café por lo que arrastran dicha anotación. Manifiestan además que van a solicitar a la Notaría del Estado dentro del instrumento público de venta se cancele las servidumbres ya que las mismas no existen física, legal o técnicamente y no afectan su uso y posesión **d)** Avalúos administrativos indicados de fecha 21 de abril de 2016; y **e)** documentos que acreditan que las propietarias de los inmuebles no aparecen inscritas como patronos pues no ejercen actividades que las obliguen a ello por lo que no cuentan con obligaciones ante la seguridad social.

II.-Criterio de la División.

En la gestión en estudio, lo que pretende el Ministerio de Educación es la compra directa de dos inmuebles, 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 Ley. De conformidad con las normas mencionadas, este órgano contralor podrá autorizar la compra directa de un bien inmueble, únicamente cuando la Administración demuestre con su solicitud que el terreno que se desea adquirir, resulta por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, el más apto para alcanzar la finalidad propuesta.

Mediante oficio No. 15035 del 16 de octubre de 2015 se denegó autorización para la compra de un inmueble matrícula 4-151352, plano catastrado No H-039303-1996 para reubicar la escuela Villalobos por un monto de ¢466.447.500 indicándose lo siguiente para resolver: *En relación con la necesidad pública a satisfacer, de acuerdo con el propio estudio elaborado por la Administración se requiere de dos inmuebles para la ubicación del centro educativo, ya que con solo uno de ellos sería imposible reubicar el centro educativo pues cada uno de ellos por sí solo no posee el área suficiente para efectuar la reubicación.(...)En el caso particular, la Administración pretende comprar en forma directa dos bienes inmuebles, que se requiere, pero esperará hasta el periodo presupuestario siguiente para realizar la compra del segundo inmueble, dado que en este momento no resulta posible dicha compra pues una de las propietarias es menor de edad y hasta el año 2016 cumplirá la mayoría de edad y hasta ese momento se haría la respectiva compra. (...)Para esta Contraloría General no resulta posible conceder un autorización de contratación directa para la compra de un inmueble que por sí solo no podrá satisfacer la necesidad pública según ha expuesto la propia Administración, pues no resulta suficiente para el traslado de la escuela. Comprar uno solo de los inmuebles implicaría que eventualmente no se pueda llegar a concretar la reubicación del centro educativo, que presenta desde ya un grado de hacinamiento, así reconocido por el Ministerio de Salud. (...) En consecuencia, al no*

poderse adquirir los dos inmuebles que se requiere al efecto, se imposibilita brindar la autorización requerida. (...)En consecuencia, se procede a denegar la solicitud planteada.”

En la presente solicitud se pretende adquirir los dos inmuebles a efectos de construir las nuevas instalaciones de la Escuela Villalobos, Código 2226, los cuales son los inscritos en el Registro Público, en el Partido de Heredia, Folio Real N° 151352-000, plano catastrado H-0309303-1996 perteneciente a la empresa 3-102-706142S.R.L por un monto de ¢466.447.500 y Folio Real 146468-001-002-003 plano H-1072465-2006 perteneciente a Laura María, Tania Katerina e Inés Astrid Zelaya Mesén las tres, por un monto de ¢604.061.350.00; ambos están ubicadas en el distrito 04, del cantón 01, Provincia de Heredia y son colindantes, tal y como se desprende de la información aportada.

Las propietarias registrales han manifestado su voluntad de vender el inmueble por los montos de los avalúos practicados a los inmuebles.

Relacionando con lo anterior, de conformidad con la normativa indicada, ha quedado demostrado que los inmuebles que se pretenden adquirir por parte de esa Administración, cuentan con una serie de condiciones que los perfilan como los más aptos para el fin institucional propuesto, que es la reubicación del centro educativo de Villalobos en Lagunilla de Ulloa de Heredia, ya que ambas propiedades colindan entre sí, son propiedades topográficamente casi planas, sin rasgos bruscos, frente a calle pública de dos carriles, se encuentran en zona urbana, cuentan con todos los servicios públicos, no se encuentra en zona de contaminación considerable pero la zona tiene industrias pequeñas y una vía altamente transitada por lo que hay contaminación sónica y del aire.-

Se expresa por la Administración que es zona residencial pero hay cerca industrias por lo que se debe considerar en el diseño salidas de emergencia, zonas de seguridad y sistema contra incendios, se sugiere que se tomen en cuenta medidas necesaria para el tránsito seguro de los usuarios del centro educativo. Las propiedades se consideran adecuadas para reubicar la escuela, tal y como se establece por el Informe DIEE-DDIE-UT-0523-2015 del 20 de julio de 2015 relativo a Inspección de Terrenos para Trasladar el Centro Educativo Villalobos, suscrito por el Licenciado Rigoberto Villalobos González, Coordinador de la Unidad de Terrenos del Departamento de Desarrollo Infraestructura Educativa.

En ese mismo sentido, se tiene por acreditado, mediante criterio N° DIEE-DP-UT-0523-2015 del 20 de julio del 2015, emitido por la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del MEP, lo siguiente: *“Conclusión Final. Tal y como se ha señalado los dos inmuebles son aptos para reubicar el centro educativo, sin embargo se deben adquirir los dos ya que uno por sí solo no posee el área suficiente que se requiere para efectuar la reubicación, se debe tomar en cuenta que los dos inmuebles son colindantes, y por ello es factible realizar lo señalado. Por lo tanto se recomienda la adquisición de ambas propiedades.”*

Por ello lo indicado por la Administración -que es de su entera responsabilidad-, sobre las características de los inmuebles relacionados con la satisfacción del interés público involucrado con la compra, se entiende que al ser propiedades amplias y colindantes, permiten

la reubicación del centro educativo de marras, con posibilidades de desarrollar una infraestructura más cómoda y espaciosa que la actual, con espacios para poder brindar los servicios de educación sin el hacinamiento y las condiciones insalubres que presenta la escuela actualmente.

Por lo anterior, la presente autorización se otorga por cuanto de acuerdo al análisis fáctico realizado por el Ministerio de Educación Pública, estas propiedades se configuran como inmuebles que por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, constituyen bienes aptos para satisfacer las necesidades de la comunidad y directamente relacionado con el interés superior de los menores escolares. Por ello, en virtud de las potestades otorgadas a esta División se permite a la Administración realizar la compra sin sujetarse a los procedimientos ordinarios de contratación establecidos para tales efectos, sea en este caso, licitación pública.

Con respecto a los gravámenes hipotecarios que soporta la finca perteneciente a la sociedad 3-102-706142 S.R.L., se tiene que el representante de la sociedad propietaria registral del inmueble, ha manifestado en oficio del 11 de marzo de 2016 de manera expresa que dichos gravámenes *“serán debidamente cancelados previo a la firma de traspaso al Ministerio”*. De igual manera en la promesa de venta de la sociedad referida señala lo siguiente: La venta será libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones (...) así como impuestos municipales al día. Así las cosas, corresponde a ese Ministerio el estar vigilante para que dicha condición se cumpla a cabalidad de previo a la firma de la compraventa.

En punto a las servidumbres que soportan los inmuebles, se tiene que los vendedores afirman que no perjudican, ni limitan el uso y disposición de los inmuebles. Por otra parte de conformidad con el criterio externado por la Administración, los dos bienes inmuebles, soportan una servidumbre trasladada, que se origina en la finca madre y los alcances de la misma obligan ver la referencia de la finca madre.

Por ello aportan al expediente los microfilm emitido por el Registro Público de la Propiedad, mediante los cuales se determina que la servidumbre trasladada con citas: 351-08550-01-0900-001 recae sobre la finca madre 00015321-000, la cual dejó de existir ya que fue reunida con la finca 100371-000 mediante escritura pública en el año 1985, y a la fecha no existe física, legal o técnicamente.

También según informa la Administración, del estudio técnico del sitio se determina que actualmente la servidumbre no existe, ya que los inmuebles se presentan frente a vía pública y dentro de los mismos no hay vestigios de que exista la misma. Por ello estiman que podría la Notaría del Estado, mediante escritura pública, dar fe de conformidad con el expediente administrativo levantado al efecto, de que la servidumbre no existe en la materialidad y carece de interés actual, lo que será suficiente para que el Registro Nacional cancele sin más trámite el asiento. La Administración, de conformidad con los lineamientos de autorización que emita esta Contralor, manifiesta que se compromete a solicitar a la Notaría del Estado que dentro del mismo instrumento público se cancele la servidumbre trasladada por cuanto a la fecha no existe física, legal o técnicamente. Por ello deberá la Administración solicitar la cancelación de

la servidumbre relacionada ante la Notaría del Estado para que se cancele en el Registro Nacional.

Así las cosas, recae en forma directa en el Ministerio de Educación Pública, la responsabilidad para que el monto de compra no resulte contrario al indicado en los avalúos administrativos AV.ADM NO. H-011-2016 de fecha 21 de abril de 2016, emitido por el Ingeniero Luis Alberto Varela Arce, Perito Valuador de la Administración Tributaria de Heredia de la Dirección General de Tributación, sobre la propiedad de 3-102-706142 SRL matrícula de Folio Real N° 4-151352-000, por un monto de ¢466.447.500 (cuatrocientos sesenta y seis millones cuatrocientos cuarenta y siete mil quinientos colones exactos), y el avalúo administrativo NO. H-012-2016 de fecha 21 de abril de 2016, emitido por el Ingeniero Luis Alberto Varela Arce, Perito Valuador de la Administración Tributaria de Heredia de la Dirección General de Tributación, sobre la propiedad de Laura María, Tania Katerina e Inés Astrid Zelaya Mesén las tres, matrícula de Folio Real N° 4-1546468-001, 002 y 003, por un monto de ¢604.061.350,00 (seiscientos cuatro millones sesenta y un mil trescientos cincuenta colones exactos) sumas máximas por los que se podrán adquirir los inmuebles.

III.- Condiciones bajo las que se otorga la autorización:

1. Se autoriza al Ministerio de Educación Pública para adquirir en forma directa, los inmuebles inscritos en el Registro Público, en el Partido de Heredia, Folio Real N° 151352-000, plano catastrado H-0309303-1996 perteneciente a la empresa 3-102-706142S.R.L por un monto de ¢466.447.500,00 y Folio Real 146468-001-002-003 plano H-1072465-2006 perteneciente a Laura María, Tania Katerina e Inés Astrid Zelaya Mesén las tres, por un monto de ¢604.061.350.00; ubicadas en el distrito 04, del cantón 01, Provincia de Heredia.

Estos montos resultan ser los máximos autorizados por ser los fijados en los avalúos administrativos AV.ADM NO. H-011-2016 y AV.ADM NO. H-012-2016, ambos de fecha 21 de abril de 2016, respectivamente.

2. Los bienes inmuebles deberán adquirirse libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su uso y posesión plena por parte de la Administración y con los impuestos al día. Además se advierte que de previo a la compra deberá cancelarse los gravámenes que pesan sobre el inmueble perteneciente a la empresa 3-102-706142S.R.L, tal como se ofreció por parte de su representante.
3. Igualmente deberán cancelarse las servidumbres que pesan sobre los inmuebles, tal y como lo señala la Administración en su oficio DDIE-DDIE-UT0211-2016 del 25 de abril del 2016, antes citado.
4. Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización, verificando que este pueda utilizarse para el

fin propuesto. Tal aspecto debe quedar debidamente acreditado antes de realizar la escritura correspondiente.

5. De todo lo actuado debe conformarse un expediente administrativo, en orden cronológico y foliado.
6. Quedan bajo responsabilidad absoluta de la Administración, las razones brindadas como justificaciones que motivaron a este órgano contralor, a otorgar la presente autorización en los términos que constan en el presente oficio.
7. Es responsabilidad de la Administración el cumplimiento de cualquier autorización o habilitación prevista en el ordenamiento jurídico, necesaria para que esta pueda disponer del activo conforme la finalidad pretendida, gestiones que no forman parte de los extremos de la presente autorización.
8. Será responsabilidad de la Administración, verificar el adecuado uso del inmueble, y que este no sea subutilizado o abandonado con posterioridad, debiendo brindársele siempre un uso de acuerdo con los objetivos y fines de esa Administración.
9. En virtud del artículo 32 de la Ley de Contratación Administrativa, y el artículo 190 del Reglamento a dicha norma, el contrato deberá ser formalizado en escritura pública. De acuerdo con lo que establece el artículo 12 inciso 2) del Reglamento sobre el Refrendo de las contrataciones de la Administración Pública, si la escritura se formaliza ante la Notaría del Estado no se requiere de refrendo previo.
10. 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.
11. Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración, verificar que las personas vendedoras de los inmuebles, no cuenten 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 encuentren inhabilitadas para contratar con la Administración Pública.
12. Es deber de la Administración, verificar que los propietarios de los inmuebles se encuentren 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, en caso de así corresponder.
13. 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.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad de la señora Sonia Marta Mora Escalante, en su condición de Ministra de Educación Pública o de quien ejerza este cargo. En el caso de que tal verificación no recaiga dentro del ámbito de su competencia, será su responsabilidad instruir o comunicar a la dependencia que corresponda para ejercer el control sobre los condicionamientos señalados anteriormente.

Atentamente,

Edgar Herrera Loaiza
Gerente Asociado

Elena Benavides Santos
Fiscalizadora

EBS/yhg
NI: 8830-10984-11000-11167
Ci: Archivo central
G: 2015003002-3