

**Al contestar refiérase
al oficio N° 06508**

07 de junio de 2017
DCA-1175

Señora
Sonia Marta Mora Escalante
Ministra
Ministerio de Educación Pública

Estimada señora:

Asunto: Se autoriza al Ministerio de Educación Pública para la compra directa del inmueble inscrito en el Registro Público, Partido de Alajuela, Folio Real N° 2-00543649-000, plano catastrado A-1839614-2015, cuya medida es de 8001 m², perteneciente al señor Joaquín Nuñez Araya por un monto de ¢160.020.000,00 (ciento sesenta millones con veinte mil colones con cero céntimos) a efectos de construir las instalaciones del Centro Educativo Escuela Cinco Esquinas Código 1232.

Damos respuesta al oficio N° DIEE-DDIEE-UT-0080-2017, de fecha 24 de febrero de 2017, recibido en esta Contraloría el día 06 de abril del mismo año, y al oficio N° DM-1810-12-16 de fecha 22 de diciembre de 2016, en el que solicita la autorización descrita en el asunto 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 N° 2-00543649-000, plano catastrado A-1839614-2015 perteneciente al señor Joaquín Nuñez Araya por un monto de ¢160.020.000,00.

Mediante los oficios N° DDIE-DDIE-UT-0210-2017 del 03 de mayo de 2017, recibido el 05 de mayo del mismo año y el oficio N° DDIE-DDIE-UT-0254-2017 del 24 de mayo de 2017, recibido el 25 de mayo del mismo año, se brindó información adicional solicitada por este Despacho mediante los oficios N° 04743 (DCA-0869) del 27 de abril de 2017 y N° 05672 (DCA-1017) del 19 de mayo de 2017, respectivamente.

I. Antecedentes y justificación de la solicitud.

Como razones de la autorización solicitada, la Administración expresa las siguientes:

1. Que se pretende la adquisición de un terreno para la construcción del Centro Educativo Cinco Esquinas, código presupuestario del MEP 1232.
2. Que en un sitio como en el que se encuentra el inmueble es difícil de encontrar otras opciones de propiedades que sus propietarios estén dispuestos a vender; por lo que se

considera que la compra de este es una excelente oportunidad, y así lo hace saber la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, órgano competente del Ministerio de Educación Pública para realizar el estudio y avalar la compra.

3. Que según documento emitido por el presidente de la Junta de Educación de la Escuela Cinco Esquinas, el señor Fabio Marcial Rodríguez Álvarez, indica que a raíz del terremoto en Cinchona, la Comisión Nacional de Emergencia visitó la institución y la declararon inhabitable, debido a los terraplenes que constantemente caían y que aún caen por el comedor escolar y las aulas de preescolar y de especiales.
4. Que adicional a la situación comentada anteriormente y debido al terremoto, mucha gente que vivía en Cinchona tuvo que ser trasladada y unas ochenta familias se trasladaron a vivir a Cinco esquinas, esto provocó que la matrícula creciera mucho más, debido al crecimiento y al poco espacio que ya existía, se tuvo que cerrar el aula de cómputo para hacer más aulas para poder atender toda la población, aún así, ya no cuentan con capacidad locativa y más de 85 estudiantes deben ser trasladados a otros centros educativos, teniendo que pagar alrededor de 25 mil colones por semana de transporte.
5. Que actualmente cuentan con una matrícula de 185 a 200 alumnos, la cual es su capacidad máxima, se encuentran en total hacinamiento, y por si fuera poco tienen una población bastante grande de niños con discapacidad.
6. Que la documentación de la Comisión Nacional de Emergencias así como el estudio de suelo ya está en manos del DIEE, adicional a esto se presentó, un informe del Ministerio de Salud y copia de las múltiples denuncias por robo de los cuales han sido víctimas, ya que no cuentan con ningún tipo de seguridad. Explica que se vive una gran necesidad desde hace más de ocho años, y el grave peligro que corre la población estudiantil y educativa de esta institución.
7. Que en el oficio N° DIEE-DDIE-UT-0148-2017, del 05 de abril del 2017, Informe de terreno de reubicación de la Escuela Cinco Esquinas Carrizal, Alajuela, Alajuela, realizado por el Licenciado Rigoberto Villalobos González, Coordinador de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, Departamento de Desarrollo de Infraestructura Educativa, Unidad de Terrenos, se tiene que se detalla tres propiedades localizadas en la comunidad de Carrizal, las mismas se evaluaron en el sitio con tal de determinar si eran apropiadas para reubicar el centro educativo de dicha comunidad.
8. Que de la visita al campo y realizado el análisis correspondiente, se puede señalar que de los tres lotes inspeccionados definitivamente el que presenta mejores condiciones es el N° 1, para ser usado para el fin señalado, o sea reubicar y construir las instalaciones físicas de la escuela de Cinco Esquinas, además su propietario está dispuesto a vender al precio fijado por el avalúo. Por lo tanto, se recomienda su adquisición. Con respecto al lote N° 2, al final su propietario desistió de considerar la posible venta ya que no le pareció el precio fijado por el avalúo, por lo que no se considera conveniente iniciar

acciones tendientes a buscar una expropiación dado que el lote N° 1 presenta mejores condiciones y hay anuencia para la venta. Con relación al lote N° 3 no reúne las condiciones mínimas para ser utilizado para fines constructivos de un centro educativo, por lo que se toma la decisión de desestimar su uso.

9. Es conveniente y necesario adquirir un inmueble ya que como se indicó anteriormente con dicha acción se le permitirá al centro educativo poder contar con su propia infraestructura, y de este modo poder hacer frente a las necesidades de crecimiento que esta experimentando la institución en estos momentos.
10. Que del contenido presupuestario para la compra del bien inmueble. Para brindar un contenido presupuestario real y cierto que permita llevar a cabo la compra del bien inmueble de cita, la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública, mediante el Programa 554 Infraestructura y Equipamiento del Sistema Educativo, Fondo de Financiamiento 280, partida 7, Subpartida 70103 IP (207) (Compra de terrenos para centros educativos y otros).

De conformidad con la programación financiera del periodo 2016, se llevó a cabo un depósito de contenido presupuestario en Caja Única del Estado del Ministerio de Hacienda, a favor de la Junta de Educación del centro educativo Escuela Cinco Esquinas, Código 1232, para ser utilizado con el objetivo de solventar la necesidad de compra de terreno, a fin de que posteriormente se acuda ante la Notaria de Estado en la Procuraduría de la República a realizar el pago efectivo correspondiente, con fundamento en el 133, 143 del Decreto Ejecutivo No. 38249-MEP Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas publicado en el Diario Oficial la Gaceta Digital N° 52 del 10 de febrero del 2014.

11. Que en este caso en particular para realizar esta compra se depositó un presupuesto que corresponde a un monto de ₡160.020.000.00 (Ciento sesenta millones con veinte mil colones con cero céntimos), según avalúo realizado por la Administración Tributaria de Alajuela.
12. Se aporta certificación presupuestaria remitida por Artavia Arias, Consultores, S.A., del 09 de febrero del 2017, donde se indica que en la cuenta número: 73911225300024726 de la Caja Única del Estado, perteneciente a la Junta de Educación de la Escuela Cinco Esquinas de Carrizal de Alajuela, cédula jurídica 3-008-087116 código presupuestario 1232, se encuentra disponible para su utilización para compra de terreno la suma de ₡160.020.000,00 (Ciento sesenta millones con veinte mil colones con cero céntimos).
13. Que el avalúo N° A-075-2016, del 09 de setiembre de 2016, realizado por la Administración Tributaria de Alajuela, Subgerencia de Valores, se determinó que el valor de la propiedad inscrito en el Registro Público, Partido de Alajuela, Folio Real N° 2-00543649-000, plano catastrado A-1839614-2015, cuya medida es de 8001 m², perteneciente al señor Joaquín Nuñez Araya, es de ₡160.020.000,00 (Ciento sesenta millones con veinte mil colones con cero céntimos).

14. Que tal como lo requiere el Código Sanitario, la propiedad se encuentra fuera del radio de centros de contaminación ambiental, física, y moral, y se encuentra dentro de un radio aproximado de 500 metros donde no se presentan focos de contaminación considerables tales como rellenos sanitarios, hospitales, cementerios, zonas francas, parques industriales, tajos, granjas, agricultura extensiva, lecherías y/o autopistas, además no se detectó la presencia de condiciones de insalubridad o de vulnerabilidad a los desastres naturales.
15. A raíz de una solicitud de información realizada por esta División, mediante oficio N° DIEE-DIEE-UT-0210-2017 del 03 de mayo del 2017, el Lic. Rigoberto Villalobos González, indicó que el inmueble que se pretende adquirir posee un área de 8001,00 m², y la zona se caracteriza por presentar condiciones topográficas bastante onduladas o quebradas, que en el caso que los ocupa, la superficie del lote es regular o relativamente plana en un 50% aproximadamente, lo que facilita el aprovechamiento del mismo. Agrega que, lo anterior les permitirá utilizar para efectos constructivos y sin incurrir en gastos excesivos por estabilidad una superficie de aproximadamente 4000 m², el resto del área se podrá utilizar para implementar áreas verde, de recreo y conservación.
16. Que con la compra de la propiedad se visualiza el uso que se dará en el corto y mediano plazo. A corto plazo lo que se requiere construir en la misma dadas las características actuales del centro educativo y a mediano plazo lo que eventualmente se construirá ante un incremento de la matrícula.
17. Que en el caso específico el área de la propiedad es de 8001,00 m², y se señala que la misma alrededor de un 50% presenta condiciones que permiten para su uso sin efectuar movimientos de tierra significativos, que esta estimación es eso una estimación de carácter general, porque si no hasta que se efectúen todos los estudios básicos (suelos, topografía, etc.) y se proyecten de conformación de las terrazas para construir que se tendrá una estimación más precisa. No obstante, 4000 m² es una cantidad de terreno que permite el desarrollo de un centro educativo como el que nos ocupa en forma satisfactoria y adecuada.
18. Que una vez que se reubique la institución, el centro educativo pasara a laborar horario ampliado, debido a que en la actualidad trabaja doble jornada y los estudiantes que van por la tarde salen alrededor de las 5:10 pm y llegan a sus casas a las 6:00 pm o más tarde, lo anterior implica que se deba construir más infraestructura (8 aulas para I y II ciclo, 4 aulas para Transición, 1 salón multiuso, 1 comedor, 1 área administrativa, 2 baterías sanitarias, 1 aula de computo, bodegas áreas deportivas, parqueos, etc).

Obra a construir	Número de espacios	Área en m²	Total en m²
Aula I y II	8	72	576
Aula transición	4	72	288
Salón multiuso	1	350	350
Comedor	1	144	144
Área administrativa	1	144	144

Baterías servicios sanitarios	2	72	144
Aula computo	1	72	72
Bodega	2	25	50
Áreas deportivas	1	1500	1200
Accesos y parqueos	10		180
Pasos cubiertos	150ml	2	300
		Total	3448

19. Que en caso de que la matrícula sufra un incremento mas allá de lo proyectado, con el remanente de terreno de 650 m², se podría construir a futuro la infraestructura que se requeriría, considerando que se podría construir al menos un pabellón de aulas y su respectiva batería de servicios sanitarios, los cuales abarcarían un espacio de 432 m².
20. Que adicionalmente la matrícula de la institución se ha incrementado en los últimos cinco años pasando de 85 alumnos en el 2012 a 172 en la actualidad, como producto de la construcción de nuevos proyectos de vivienda en la zona como lo es la urbanización Nueva Carrizal con 88 viviendas.
21. A raíz de una solicitud de información realizada por esta División, se adjunta una proyección a 5 años en cuanto al crecimiento de la población estudiantil que se viene dando en la zona período 2008-2017, en donde el promedio de crecimiento es alrededor de 12%, y se toma como el piso base el año 2017, con una matrícula de 182 estudiantes.

Año	Matricula anual proyectada	Porcentaje crecimiento interanual
2018	205	12.0%
2019	230	12.0%
2020	258	12.0%
2021	288	12.0%
2022	323	12.0%

22. Se adjunta oficio N° DREA-ECE-41-2017 del 23 de mayo de 2017 en donde se certifica la matrícula institucional de los años 2008 a 2016, nota realizada por la Licda. Betty Herrera Picado Directora y el señor Fabio Rodriguez Álvarez, presidente de la Junta de Educación del centro educativo.

Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Matricula	Matricula	Matricula	Matricula	Matricula	Matricula	Matricula	Matricula	Matricula
108	110	128	128	111	144	152	161	189

23. Se aporta la promesa de venta suscrita por el señor Joaquín Nuñez Araya, mayor, casado una vez, vecino de Cinco Esquinas de Carrizal de Alajuela, frente a la Escuela, portador de la cédula de identidad 2-0320-0231; quien en su condición de dueño registral de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Alajuela, Matrícula

Folio Real N° 2-543649-000, promete vender la propiedad descrita al Ministerio de Educación Pública, la firma de esta promesa de venta es autenticada mediante documento suscrito por el abogado y notario Julio Cesar Zárate Arias.

24. El monto de la promesa de venta por la propiedad Folio Real N° 2-537102-000 es por ¢160.020.000,00 (Ciento sesenta millones con veinte mil colones con cero céntimos), suma que se ajusta al señalado en el avalúo del inmueble antes citado; emitido por la Subgerencia de Valoraciones, de la Administración Tributaria de Alajuela. El plazo de vigencia de la promesa de venta es del 13 de diciembre de 2016 y hasta el 13 de octubre 2017.
25. Presenta igualmente declaración jurada, emitida por el señor Joaquín Nuñez Araya, en la cual indica bajo fe de juramento que no tiene 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. Añade 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 constancia de que se encuentra al día con un arreglo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitida por la Municipalidad de Alajuela.
26. Se aporta certificación emitida por el Registro Nacional, donde se indica que la propiedad Folio Real N° 2-543649-000, se encuentra libre de gravámenes, afectaciones y anotaciones.

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 139 inciso j), de su Reglamento.

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.

La propiedad que se pretende adquirir está inscrita en el Registro Público, Partido de Alajuela, Folio Real N° 2-00543649-000, plano catastrado A-1839614-2015, cuya medida es de 8001 m², perteneciente al señor Joaquín Nuñez Araya, no presenta anotaciones, gravámenes o afectaciones.

Se tiene además, que el propietario ha manifestado su voluntad de vender el inmueble por el monto del avalúo practicado, según consta en el avalúo administrativo N° A-075-2016 de fecha 09 de setiembre del 2016, por ¢160.020.000,00 (Ciento sesenta millones con veinte mil colones con cero céntimos).

Relacionando lo anterior, de conformidad con la normativa indicada, ha quedado demostrado que el inmueble que se pretende adquirir por parte de esa Administración, cuenta con una serie de condiciones que lo perfilan como el más apto para el fin institucional propuesto, que es la construcción del centro educativo Escuela Cinco Esquinas de Carrizal de Alajuela, ya que se cuenta con la anuencia del propietario para vender el inmueble.

Por ello de lo indicado por la Administración -que es de su entera responsabilidad- sobre las características del inmueble relacionado con la satisfacción del interés público involucrado, que con la compra, permitirá que el centro educativo, cuente con posibilidades de desarrollar una infraestructura de acuerdo a sus necesidades y optar por un horario ampliado, y a la vez poder contar con zonas verdes para el recreo de los estudiantes y zonas de seguridad en caso de emergencia.

De igual forma, ha informado la Administración, no existen ubicados en la zona, otros inmuebles con características similares y además, respecto a los inmuebles cercanos, sus propietarios no se encuentran en disposición de vender.

Es por ello que el inmueble que se pretende adquirir, principalmente por su ubicación, se sitúa a 150 metros al noreste aproximadamente de donde se ubica la Escuela actualmente, se perfila como el más apto, ello por cuanto permitirá la construcción del centro educativo sin mayor desplazamiento para sus estudiantes y además, logrando con ello a mediano plazo, ampliar también la oferta académica.

Por lo anterior, se otorga la autorización solicitada, por cuanto del análisis fáctico realizado por el Ministerio de Educación Pública se concluye que el inmueble a adquirir por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se constituye en el más apto para satisfacer las necesidades de la comunidad y directamente relacionado con el interés superior de los menores escolares.

Así las cosas, recae en forma directa la responsabilidad en el Ministerio de Educación Pública, para que el monto de compra no resulte contrario al indicado en el avalúo administrativo N° A-075-2016 de fecha 09 de setiembre del 2016, emitido por la Subgerencia de Valoraciones, de la Administración Tributaria de Alajuela; sobre la finca del Partido de Alajuela, propiedad Folio Real N° 2-117332-000, siendo que el valor se fijó en ¢160.020.000,00 (Ciento sesenta millones con veinte mil colones con cero céntimos), constituyéndose este en el tope del monto de la contratación.

Por las razones expuestas, se autoriza la compra del inmueble en cuestión, siendo que la propiedad por adquirir deberá inscribirse a nombre del Ministerio de Educación Pública, de conformidad con el artículo 143 del Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas (Decreto Ejecutivo No. 38249 del 10 de febrero de 2014, publicado en La Gaceta No. 52 del 14 de marzo de 2014), para uso de la Escuela Cinco Esquinas, código presupuestario del MEP 1232 Ha quedado acreditado además, que la Junta de Educación de la Escuela Cinco Esquinas de Carrizal de Alajuela, cuenta con el contenido presupuestario suficiente para pagar por la compra del terreno a inscribirse a nombre del MEP.

De conformidad con las razones legales y técnicas expuestas por la Administración, se otorga la autorización solicitada, sujeta a los condicionamientos que serán expuestos en el presente apartado.

Condicionamientos bajo los que se otorga la autorización.

1. Se autoriza al Ministerio de Educación Pública para adquirir en forma directa el inmueble propiedad del señor Joaquín Nuñez Araya, inscrito en el Registro Nacional, Registro Inmobiliario, matrícula de Folio Real N° 2-00543649-000, cuya medida es de 8001 m², plano catastro N° A-1839614-2015, por un monto máximo de ¢160.020.000,00 (Ciento sesenta millones con veinte mil colones con cero céntimos), según avalúo administrativo N° A-075-2016 emitido por el Área de Valoraciones, de la Administración Tributaria de Alajuela.
2. El bien inmueble debe adquirirse libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su uso, titularidad y posesión plena por parte de la Administración.
3. Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización, al igual que verificarse que la partida respectiva puede utilizarse para el fin propuesto.
4. De todo lo actuado producto de la presente autorización, debe conformarse un expediente administrativo, en orden cronológico y foliado.
5. Quedan bajo responsabilidad absoluta de esa entidad, 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.
6. De conformidad con el artículo 32 de la Ley de Contratación Administrativa, y el artículo 198 del Reglamento a dicha norma, la contratación autorizada deberá ser formalizada en escritura pública ante la Notaría del Estado.
7. De previo a realizar la escritura correspondiente, 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.
8. 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.

9. 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, cuando así corresponda.
10. 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 en el pago con 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 calidad de Ministra del Ministerio de Educación Pública, y de Rigoberto Villalobos González, Coordinador de la Unidad de Terrenos, Departamento de Desarrollo de Infraestructura Educativa, Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, Ministerio de Educación Pública, o en su defecto, de las personas que ocupen esos cargos. En el caso que tal verificación no recaiga dentro del ámbito de sus competencias, será su responsabilidad instruir o comunicar a la dependencia que corresponda, para ejercer el control sobre los condicionamientos señalados anteriormente.

Atentamente,

Elard Gonzalo Ortega Pérez
Gerente Asociado

CSZ/chc

NI: 8966,10963, 11173, 11377, 11380, 12784, 12797

Ci: Archivo central

G: 2017001594-1

Anexo: Expediente original de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo