

**Al contestar refiérase
al oficio N° 04109**

16 de marzo 2018
DCA-1082

Señora
Sonia Marta Mora Escalante
Ministra
MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA

Estimada señora:

Asunto: Se otorga autorización al Ministerio de Educación Pública para adquirir de manera directa el inmueble inscrito en el Registro Nacional, partido San José, sistema matrícula de folio real 1-194115-000, con un área de 3.075,69 m², según plano catastrado SJ-892479-2003, propiedad del señor Humberto José Hernández Rivas, por un monto máximo de ₡15.375.000,00 (quince millones trescientos setenta y cinco colones exactos).

Damos respuesta a su oficio No. DM-0517-04-2017 de fecha 2 de abril de 2017, remitido mediante oficio No. DIEE-022-2018 del 08 de enero de 2018, recibido ante esta Contraloría General el 01 de febrero pasado, mediante el cual se solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante oficio No. 02139 (DCA-0584) de fecha 13 febrero de 2018, se requirió información adicional, y mediante oficio No. DIEE-0452-2018 de fecha 19 de febrero último la Administración solicitó un prórroga de 15 días hábiles, la cual fue otorgada mediante oficio No.02715 (DCA-0723) de 21 de febrero. Lo requerido fue atendido mediante oficio No. DIEE-0589-2018, de fecha 27 de febrero último, recibido en esta Contraloría General en esa misma fecha.

I. Antecedentes y justificación

Como razones dadas para justificar la solicitud, indica que la finalidad pretendida para la adquisición del inmueble es para ampliar las instalaciones de la Escuela La Joya, código 0524, en Desamparados.

El precio del inmueble corresponde a la suma ₡15.375.000,00, de conformidad con el avalúo realizado por la Administración Tributaria de San José Oeste.

Adicionalmente, señala que era política del Ministerio utilizar en algunas ocasiones pequeños terrenos para ubicar los centros educativos, sin embargo indica que con el pasar de los años se ha tenido que reubicar algunos centros por la falta de espacio. Así, considera que lo más factible es comprar terrenos aledaños para poder incrementar la cabida existente y poder

implementar nuevos programas y tendencias que se han venido incorporando al sistema educativo costarricense.

II. Criterio de la División

Nuestra Constitución Política establece como regla general que toda contratación administrativa debe realizarse mediante los procedimientos ordinarios que correspondan de acuerdo al monto, no obstante lo anterior la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento establecen supuestos en razón de los cuales, la Administración podría excepcionarse de dicha regla general.

En la presente gestión, lo que pretende el Ministerio de Educación Pública es la compra directa de un bien inmueble, con fundamento en lo regulado por el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, y en el artículo 139 inciso j) del Reglamento a la misma. Los cuales establecen respectivamente:

“Artículo 71. Procedimiento aplicable y límites. Para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuesta en leyes especiales. Podrá adquirirse 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.

Nunca podrá adquirirse un bien inmueble por un monto superior al fijado en el avalúo, por el órgano administrativo especializado que se determinará reglamentariamente.”

“Artículo 139. Objetos de naturaleza o circunstancia concurrente incompatibles con el concurso. La Administración, podrá contratar de forma directa los siguientes bienes o servicios que, por su naturaleza o circunstancias concurrentes, no puede o no conviene adquirirse por medio de un concurso, así como los que habilite la Contraloría general de la República: [...] 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 la Tributación. [...]

En el caso de la compra de inmuebles se requiere adicionalmente de la autorización de la Contraloría General de la República, quien cuenta con un plazo máximo de diez días para analizar la gestión. [...]

De conformidad con las normas transcritas se desprende que, 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.

En el caso concreto, la Administración requiere la compra directa de un lote de 3.075,69 m², plano catastrado SJ-892479-2003, inmueble inscrito en el Registro Nacional, partido San José, sistema matrícula de folio real 1-194115-000, propiedad de Humberto José Hernández

Rivas, ubicado en el distrito Rosario, cantón Desamparados de la provincia de San José, por una suma de ¢15.375.000,00, con el objeto de ampliar la Escuela La Joya, código 0524.

Sobre la necesidad de ampliar el centro educativo, la Unidad de Terrenos de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo mediante oficio No. DIEE DDIE-UT 0447-2017 del 18 de noviembre de 2016, señaló: **“C. SITUACIÓN ACTUAL** / Según nota (...) desea ampliar el terreno del centro educativo por las siguientes razones: / Se proyecta la construcción de un salón multiusos, huerta y mariposario. / No se cuenta con espacio suficiente para construir más infraestructura, tampoco cuenta con espacios de recreo, áreas verdes ni zonas de seguridad que les permitan a los niños y niñas espacios de recreación o zonas adecuadas en caso de emergencia. / El terreno de la Escuela se encuentra ocupado en su totalidad por las instalaciones educativas, limitando con ello la construcción de más infraestructura así como las actividades de grupo, actos cívicos y actividades afines.” (folios 30 y 31 del expediente administrativo)

De frente a lo solicitado y, según lo expuesto por el propio Ministerio de Educación Pública el terreno que se pretende comprar para ampliar la Escuela La Joya, resulta ser la mejor opción, tal como se indica en citado oficio No. DIEE DDIE-UT 0447-2017, se consigna lo siguiente: *“Área: La propiedad tiene el tamaño apropiado para el desarrollo de la infraestructura educativa necesaria para el centro educativo. El área permite tener espacio suficiente aun (sic) tomando en cuenta sus condiciones topográficas y los retiros reglamentarios en cuanto al frente a calle pública, linderos frontales y superiores se refiere.”* (folio 25 expediente administrativo)

Además, en el oficio de cita No. DIEE DDIE-UT 0447-2017, se señala:

“En conclusión, la propiedad se considera adecuada para ser adquirida con el fin de ampliar la cabida del lote del centro educativo siempre y cuando se tomen en cuenta las conclusiones y recomendaciones antes indicadas. Además se debe aprovechar que existe anuencia de parte del propietario de vender y que el precio señalado por el avalúo es accesible para la administración.” (folio 23 expediente administrativo)

De acuerdo con la información aportada, se concluye que con la adquisición del terreno de cita, se podrá ampliar la Escuela La Joya, y éste se presenta como el más apto por su ubicación y condiciones, ya que los otros inmuebles con los que colinda el centro educativo no cuentan con la anuencia de sus propietarios para venderse.

Asimismo, se observa que de conformidad con el avalúo No. ATSJO-SVAT-AVA-016-2018, expediente No. 6790 realizado por Administración Tributaria de San José Oeste, con fecha 27 de febrero de 2018, el valor de mercado de la propiedad es de ¢15.375.000,00.

En consecuencia, con fundamento en el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 139 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, se otorga autorización para que el Ministerio de Educación Pública compre de forma directa finca inscrita en el Registro Nacional, sistema matrícula de folio real 1-194115-000, de la provincia de San José, con una medida de 3.075,69 m², según plano catastrado No. SJ-892479-2003, propiedad de Humberto José Hernández Rivas, cédula de identidad 8-0077-0269, por una suma máxima de ¢15.375.000,00.

Ahora bien, con respecto a la solicitud para que se autorice al representante legal de la Junta para realizar el pago correspondiente de la compra ante la Notaría del Estado, aplica lo indicado por este órgano contralor en el oficio No.13331 (DCA-3203) del 02 de diciembre de 2014, donde se expuso lo siguiente:

“Finalmente, el Ministerio de Educación Pública, solicita que: “(...) se autorice por única vez y expresamente solo para ese acto al representante legal de la Junta que realicen ante la Procuraduría General de la República, específicamente en la Notaría del Estado el pago de la compra de lo contrario a la Junta se les imposibilitará legalmente comparecer ante la Notaría...”. Sobre el particular, es necesario señalar que mediante oficio 8331 (DCA-2108) del 13 de agosto del 2014, este órgano contralor señaló sobre la posibilidad de comparecer de las Juntas que: “(...) las autorizaciones concedidas por la Contraloría General se entienden ajustadas al ordenamiento jurídico y en consecuencia, si esas condiciones varían, las variaciones normativas permean desde su vigencia las autorizaciones otorgadas. Por lo anterior, como se indicó, la autorización se concedió al Ministerio de Educación Pública y debe entenderse que esa autorización se debe armonizar con las nuevas disposiciones del Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas, Decreto Ejecutivo No.38249-MEP publicado en el Diario Oficial la Gaceta Digital No.52 del 10 de febrero del 2014./Así las cosas, estimamos que no se debe modificar la autorización, pues es la propia norma la que está previendo la participación de la Junta. Lo anterior debe entenderse además, de esa forma, para todas las autorizaciones que han sido extendidas a nombre del Ministerio de Educación... ”De acuerdo con lo transcrito, si bien las Juntas de Educación o Administrativas en muchos casos cuentan con los recursos girados por el Ministerio para la compra de los inmuebles; ciertamente el inmueble debe inscribirse a nombre del Ministerio de Educación Pública por así disponerlo la normativa vigente. Es por ello que, no encuentra este órgano contralor necesario autorizar a la Junta, pues le corresponde conforme a la normativa comparecer a la compraventa del inmueble, pero inscribirlo a nombre del Ministerio de Educación.”

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización.

1. Se otorga autorización al Ministerio de Educación Pública para adquirir de manera directa el inmueble inscrito en el Registro Nacional, partido San José, sistema matrícula de folio real 1-194115-000, con un área de 3.075,69 m², según plano catastrado SJ-892479-2003, propiedad del señor Humberto José Hernández Rivas, por un monto máximo de ¢15.375.000,00 (quince millones trescientos setenta y cinco colones exactos).
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, verificando también que tales fondos puedan destinarse válidamente a la finalidad propuesta.
3. La Administración asume la responsabilidad por las razones que motivaron la autorización en los términos indicados. Además se presume que para la emisión de los criterios vertidos por ésta, se analizaron todos los aspectos necesarios para llegar a las conclusiones que llegó, lo cual recae sobre su absoluta responsabilidad.
4. 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 165 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-0447-2017, lo cual queda expresamente advertido.

5. 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 que ha emitido la Municipalidad –en caso de existir-, 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 el terreno pueda ser utilizado para la necesidad propuesta.
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 las negociaciones, y el bien inmueble por adquirir se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad a nombre del Ministerio.
8. Es responsabilidad de la Administración comprobar que el avalúo No.ATSJO-SVAT-AVA-016-2018, expediente 6790, del 27 de febrero de 2018 que realizó la Administración Tributaria de San José Oeste sea coincidente con el plano SJ-892479-2003. Bajo ningún concepto para la citada compra podrá superarse el monto fijado en este avalúo, lo cual queda aquí expresamente advertido.
9. 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, y deberá suscribirse por las personas con la capacidad legal suficiente para el tipo de acto.
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, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento. Deberá verificar además, que se encuentra al día con las obligaciones obrero patronales con la CCSS y Fodesaf según lo dispone el ordenamiento jurídico.
11. De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar libre de todo gravamen, anotación y arrendamiento, se deja bajo la absoluta y exclusiva responsabilidad del

Ministerio de Educación Pública la servidumbre de paso que pesa sobre bien inmueble que se va adquirir, a tenor de lo que se indicó en oficio No. DIEE-0589-2018, de fecha 27 de febrero último, que al respecto señala: *“En relación con la servidumbre trasladada la cual se encuentra anotada en la certificación literal de la finca que se pretende comprar, la misma se arrastra de la finca madre, por lo que no es una servidumbre que se constituyó en el fundo que se pretende compra (sic) para el centro educativo, razón por la cual es criterio de esta Administración que dicha servidumbre no imposibilita la adquisición del terreno, dado que en la actualidad no existe de manera física.”* (folio 21 del expediente de la gestión)

12. Corresponde a la Administración verificar que el inmueble que se pretende adquirir 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.

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 del Ministerio 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 señalados anteriormente.

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

Fernando Madrigal Morera
Gerente Asociado a.i

ORIGINAL FIRMADO

Maritza Chacón Arias
Gerente Asociada

ORIGINAL FIRMADO

Natalia López Quirós
Fiscalizadora Asociada

NLQ/MCHA/tsv
NI: 2773-5023-5207-6673
G: 2017002829-2

