

**Al contestar refiérase
al oficio No. 07503**

31 de mayo, 2018
DCA-1958

Señor
Edgar Mora Altamirano
Ministro
MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA

Estimado señor:

Asunto: Se autoriza al Ministerio de Educación Pública, para realizar la compra directa de dos inmuebles propiedad de la sociedad Julia Haydee e Hijos, S.A., cédula jurídica 3-101-327983, inscritos en el Registro Nacional, Partido de Guanacaste, sistema de folio real, matrículas 167207-000 y 167208-000 para la construcción del nuevo centro educativo de la Escuela Villarreal de Santa Cruz de Guanacaste, código 2538, por un monto total de ¢266.847.504,00.

Nos referimos a su oficio No. DM-364-03-18 del 19 de marzo del 2018, recibido en esta Contraloría General de la República el 03 de abril último, mediante el cual solicita la autorización indicada en el asunto.

Mediante el oficio No. 04769 (DCA-1261) del 06 de abril anterior, este órgano contralor solicitó el expediente administrativo, y posteriormente, mediante oficio No. 05513 (DCA-1450) del 20 de abril del año en curso, este Despacho solicitó información adicional, lo cual fue atendido mediante oficio No. DIEE-1162-2018 recibido el 14 de mayo último.

Finalmente, por oficio No. 07108 (DCA-1848) este Despacho requirió información adicional, lo que fue atendido mediante el oficio No. DIEE-DDIE-UT-0128-2018 fechado 28 de mayo del 2018.

I. Justificaciones de la solicitud

Como antecedentes y justificaciones sobre los que la Administración se apoya para plantear la solicitud, se tiene lo siguiente:

1. Que los dos terrenos que se desean adquirir son para construir las nuevas instalaciones del centro educativo Escuela Villarreal de Santa Cruz de Guanacaste, código 2538.
2. Que las instalaciones actuales de la escuela requieren ser ubicadas, porque se encuentran en un terreno muy limitado el cual está casi en la totalidad construido y carece de zonas verdes y áreas de juego adecuadas. Además, desde hace varios ciclos

lectivos ha tenido un incremento en la matrícula, generando mayor demanda de infraestructura.

3. Que el área que poseen los inmuebles a comprar es suficiente y permitirá construir espacios educativos necesarios para la correcta atención de los menores.
4. Que los terrenos que se desean adquirir están inscritos en el Registro Nacional, sistema de folio real matrículas 167207-000 y 167208-000, ambos de la provincia de Guanacaste y propiedad de la sociedad Julia Haydee e Hijos, S.A., con cédula jurídica 3-101-327983.

II. Criterio de la División

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa dispone lo siguiente:

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

Por su parte, el artículo 139, inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa establece lo siguiente:

“Artículo 139. Objetos de naturaleza o circunstancia concurrente incompatible con el concurso. 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 hábiles para analizar la gestión”.

Como bien se indica en las normas transcritas, la Contraloría General puede autorizar la compra en forma directa de bienes inmuebles, siempre y cuando la Administración demuestre que el inmueble que se desea adquirir, por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se configura como el único o más apto para la finalidad propuesta.

Sobre la aplicación de dichas normas, en el oficio No. 9436 (DCA-2396) del 11 de setiembre del 2014, se indicó –en lo que interesa- lo siguiente:

“a) Sobre la distinción de bien inmueble único y bien inmueble más apto para la finalidad propuesta. / En primer término, es necesario señalar que el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, regula el supuesto de la compra de inmueble autorizado por este órgano contralor señalando que: [...] De la lectura de la norma, se desprende en primer término que el legislador encomendó a la Contraloría General autorizar la adquisición de aquellos inmuebles que resulten únicos para la finalidad propuesta por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación. Es decir, se trata de supuestos en los cuáles aun y cuando no existe otra opción en el mercado para atender la necesidad pública, se dejó a valoración de la Contraloría General si procedía o no adquirir el inmueble, lo cual se convierte en un escenario agravado por el legislador para este tipo de objetos contractuales, pues los supuestos de oferente único son excepciones que como regla general se dejaron bajo responsabilidad de la Administración. De esa forma, las condiciones del inmueble configuran su condición de único para atender la finalidad propuesta, de tal forma que no existe otra opción para la Administración, todo lo cual se acredita con estudios de mercado, criterios que definen las necesidades a atender (por ejemplo, metros cuadrados requeridos para atender la necesidad, ubicación del inmueble, características que debe tener una edificación, etc) y las consideraciones por las cuáles el inmueble se configuró como el único. La norma legal, a su vez fue complementada por el reglamentista cuando en el numeral 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, cuando se incorporó la posibilidad de que sea el inmueble más apto para la finalidad propuesta. Al respecto dispuso la norma reglamentaria que: [...] Como se puede apreciar, existen supuestos en los cuales el inmueble no necesariamente sea el único, sino el más apto en atención a su ubicación, naturaleza, condiciones y situación. En este caso, el reglamentista reconoce que podrían existir supuestos en los cuales un inmueble no sea único, pero frente a determinadas condiciones cuenta con una condición preponderante o diferente que lo hace más apto para satisfacer la necesidad pública, que los otros que fueron determinados por la propia Administración. En ese sentido, el Reglamento mantuvo los mismos criterios de ubicación, naturaleza, condiciones y situación; pero permitió a la Administración reconocer que no en todos los casos existe un bien único, sino que en virtud de esos supuestos podría ser más apto, pero siempre respetando el supuesto que el legislador contempló de la autorización de la Contraloría General. De esa forma, este órgano contralor se encuentra facultado para autorizar compras de inmuebles únicos; como podría ser el ejemplo sencillo del inmueble colindante para ampliar las instalaciones de una determinada Administración, o una escuela como este caso. Por otro lado, está el supuesto de autorizar compras de inmuebles específicos, cuando la Administración después de realizar los estudios determinó varias opciones para atender la necesidad pero uno de ellos resulta más apto que los restantes, para atender la finalidad propuesta, como puede ser el caso de tres inmuebles para construir una edificación en igualdad de ubicación, metros cuadrados suficientes, pero en donde dos de ellos tienen una topografía que hace excesiva costosa la construcción, mientras que el restante cuenta con una topografía plana que permite agilizar el proceso constructivo y ahorrar esos costos. Desde luego, tanto en el caso del inmueble único como el caso del más apto, debe remitirse un análisis de la Administración que acredite esas situaciones y permita demostrar esas condiciones bajo las que se pretende que sea autorizada la contratación directa.”

Ahora bien, en el caso particular, sobre las razones por las que los inmuebles se consideran aptos, la Administración indicó:

“Ubicación: Los terrenos se sitúan a escasos 300 m de donde se encuentra en la actualidad el centro educativo, porno (sic) lo que los estudiantes no deberán efectuar grandes variaciones en sus opciones de desplazamiento hacia el nuevo inmueble. / **Naturaleza:** Los terrenos a adquirir son espacios que están en pasto y/o charral muy disperso, no presentan un uso definido ni tampoco poseen construcciones que afecten su uso. / **Condiciones:** Las propiedades a adquirir son 2 lotes independientes pero colindantes (...) la compra de las mismas nos permitirán contar con el área suficiente para efectuar el diseño y posteriormente la construcción de las nuevas instalaciones (...) / **Situación:** Los terrenos son ideales porque se sitúan contiguos entre sí. Ambos tienen características que los hacen idóneos para desarrollar infraestructura (sic) educativa” (folios 32 vuelto y 33 de la solicitud de autorización).

Además, la Administración en el “Informe de Terreno” No. DIEE-DDIE-UT-0108-2018, suscrito por el señor Rigoberto Villalobos señaló:

“Las propiedades de interés presentan forma regular de tipo rectangular y los derroteros que conforman los terrenos son líneas rectas de distinta longitud (...) En ambos inmuebles, la configuración del terreno permite el aprovechamiento de la mayoría del área de la propiedad. Los planos catastros no indican espacios encajonados o recodos que impidan edificar infraestructura educativa, a excepción de los retiros por colindancia (...) Con base a lo señalado se recomienda la comprar (sic) de estos inmuebles, dado que presentan condiciones muy favorables.” (folios 42 y 44 vuelto del expediente de la solicitud de autorización).

Y en cuanto a la disposición actual de otros inmuebles, en oficio DIEE-DDIE-UT-0128-2018, el señor Villalobos manifiesta:

“...se debe tomar en cuenta que la zona se caracteriza por estar en crecimiento y los propietarios de inmuebles no están anuentes a vender...” (folio 101 del expediente de la solicitud de autorización)

Por otra parte, en cuanto al área a adquirir, la Administración indicó:

“El área de 20.215,72 metros cuadrados permitirá que sea posible construir los espacios educativos necesarios tales como aulas, baterías de servicios sanitarios, comedor, área administrativa, cancha de deporte, así como obras complementarias tales como parqueos, caseta de guarda, pasos cubiertos. / Por otra parte y tomando las características climatológicas de la zona, la cual corresponde a una zona costera, se considera que lo ideal es aumentar el área disponible por alumno con el fin de dar mayor separación de edificios, para que estos posean mejores condiciones de ventilación cruzada, así como disponer de mayor área para revegetar las áreas verdes y de esta forma disminuir el asoleamiento directo sobre las estructuras y las áreas de esparcimiento o de juego” (folio 33 vuelto del expediente de la solicitud de autorización).

Y en cuanto a la difusión de la necesidad, se nos indicó lo siguiente:

“La Junta de Educación (...) procedió a efectuar una difusión de la necesidad de un terreno y para eso elaboró un anuncio en el cual se indicaba que se buscaba un terreno para reubicar el centro educativo. El mismo se colocó en lugares estratégicos dentro de la comunidad, se dio el tiempo adecuado y se esperó que se presentarán (sic) diversas ofertas por parte de los poseedores de propiedades en la comunidad (...) La Administración considera que la publicidad que se le otorgó a la presente contratación para la búsqueda de un inmueble fue la necesaria e idónea, por cuanto se logró comunicar el interés en poder contar con una propiedad para reubicar el centro educativo, se dio el tiempo necesario para que se presentarán (sic) las ofertas de los interesados, y se dio un número telefónico para aclarar dudas. Prueba de lo anterior es que existe un propietario interesado en efectuar la venta” (folio 32 del expediente de la solicitud de autorización).

Resulta relevante señalar que la propietaria de los inmuebles se encuentra dispuesta a vender los terrenos por el precio indicado en los avalúos administrativos P-003-2018 y P-004-2018 (visibles a los folios 92 al 101 del expediente de la contratación), o sea por la suma de ¢133.425.468 y ¢133.422.036 para un total de ¢266.847.504,00, según se vislumbra en la promesa de venta (visible a los folios 162 del expediente de la contratación y 86 de la solicitud de autorización).

Finalmente, a partir del informe registral de las propiedades, visualiza este órgano contralor que si bien no poseen anotaciones, sí se encuentran afectadas por servidumbres de aguas pluviales. No obstante, respecto a las mismas, esa Administración manifestó:

*“Por lo tanto y de conformidad con lo anterior, es posible afirmar que estas servidumbres de aguas pluviales que se localizan en los citados inmuebles, **no alteran el correcto uso, goce y disfrute de los inmuebles,** pues simplemente corresponden a desagües que no afectan los lotes, por el contrario, son servidumbres que se constituyeron a favor de los mismos, las cuales tienen como destino permitir el desfogue de aguas pluviales de los terrenos hacia el resto reservado, saliendo de los linderos oeste de los lotes segregados con trayectoria en dirección noroeste para que desemboquen en el río Riyito, las cuales no tienen plazo ni condiciones, así se describe en escritura pública donde se segregaron dos lotes en cabeza propia y se impusieron las citadas servidumbres en favor de dichos predios, otorgada el 14 de julio del 2006 (...) **de modo tal que estos gravámenes no afectará por imposibilidad física el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes ni tampoco la necesidad y la disposición del área para lo cual serán adquiridos**”* (destacado agrgado) (folio 29 del expediente de la solicitud de autorización).

A partir de lo anterior y considerando las manifestaciones que realizan los funcionarios de esa Administración, lo cual corre bajo su entera responsabilidad, se otorga autorización al Ministerio de Educación Pública, para adquirir de manera directa dos inmuebles propiedad de la sociedad Julia Haydee e Hijos, S.A., cédula jurídica 3-101-327983, inscritos en el Registro

Nacional, Partido de Guanacaste, sistema de folio real, matrículas 167207-000 con una cabida de 10.107.99 m² y 167208-000 con una cabida de 10.107.73 m², para la construcción del nuevo centro educativo de la Escuela Villarreal de Santa Cruz de Guanacaste, código 2538, por un monto total de ¢266.847.504,00, el cual corresponde a ¢133.425.468 por el inmueble cuya matrícula es 167207-000, y ¢133.422.036 por el inmueble matrícula 167208-000, según avalúos P-003-2018 y P-004-2018 realizados por la Administración Tributaria de Puntarenas del Ministerio de Hacienda.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización

La autorización se deja condicionada a lo siguiente:

1. Se otorga autorización al Ministerio de Educación Pública, para adquirir de manera directa dos inmuebles propiedad de la sociedad Julia Haydee e Hijos, S.A., cédula jurídica 3-101-327983, inscritos en el Registro Nacional, Partido de Guanacaste, sistema de folio real, matrículas 167207-000 con una cabida de 10.107.99 m² y 167208-000 con una cabida de 10.107.73 m², para la construcción del nuevo centro educativo de la Escuela Villarreal de Santa Cruz de Guanacaste, código 2538, por un monto total de ¢266.847.504,00, el cual corresponde a ¢133.425.468 por el inmueble cuya matrícula es 167207-000, y ¢133.422.036 por el inmueble matrícula 167208-000, según avalúos P-003-2018 y P-004-2018 realizados por la Administración Tributaria de Puntarenas del Ministerio de Hacienda.
2. Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización, y verificar que los recursos puedan válidamente ser utilizados para el fin propuesto.
3. Corren bajo responsabilidad absoluta de la Administración los criterios técnicos que determinaron que los terrenos son los adecuados para la finalidad propuesta. De igual manera corre bajo su responsabilidad la determinación de la no afectación de los gravámenes en cuanto a las aguas pluviales para el fin propuesto.
4. 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 165 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
5. De previo a realizar la compra, los bienes inmuebles deben estar con los tributos al día pagados por el propietario, libres de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su inmediato uso y posesión plena por parte de la Administración, salvo lo indicado sobre las servidumbres de aguas pluviales. 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 lleven al convencimiento que los terrenos puedan ser utilizados para la necesidad propuesta.

6. Deberá la Administración verificar que los avalúos P-003-2018 y P-004-2018 realizados por la Administración Tributaria de Puntarenas del Ministerio de Hacienda correspondan a los inmuebles que se pretenden adquirir. Bajo ningún concepto podrá superarse el monto de los avalúos, lo cual se deja expresamente advertido.
7. De previo a realizar la compra, le corresponde a la Administración verificar se cumpla con los permisos, autorizaciones, estudios y en general cualesquiera otros requisitos previstos en el ordenamiento jurídico para cumplir con la finalidad propuesta con la compra de los inmuebles, lo cual queda aquí advertido.
8. 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 podrá ejecutarse.
9. La Administración asume la responsabilidad por las razones que motivaron la autorización en los términos indicados.
10. De previo a realizar la compra deberá verificar esa Administración que la 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 inhabilitada para contratar con la Administración Pública.
11. Será responsabilidad absoluta de la Administración, verificar el adecuado uso de los inmuebles, y que estos no sean subutilizados o dejados en desuso con posterioridad, debiendo verificar esa Administración, que los inmuebles serán destinados para el objetivo señalado en la presente autorización.
12. La escritura correspondiente deberá realizarse en la Notaría del Estado y deberá suscribirse por las personas con la capacidad legal suficiente para el tipo de acto.
13. De todo lo actuado producto de la presente autorización, debe conformarse un expediente administrativo, en orden cronológico y foliado.
14. Es deber de la Administración, verificar que la propietaria de los inmuebles, se encuentre al día en la cancelación de las contribuciones sociales derivadas del artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social, o en su defecto, las razones por las cuáles no está inscrita, observando los “Lineamientos para la aplicación de los incisos 1) y 3) del artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja y el numeral 65 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa”. 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, así como el pago de impuestos nacionales.
15. De previo a realizar la compra se debe verificar que se haya observado lo dispuesto en la Circular No. DM-013-05-2012 del 07 de mayo del 2012, emitida por el Despacho del Ministro, Ministerio de Educación, referida a “Política sobre Infraestructura Educativa” aprobada por el Consejo Superior de Educación, acuerdo 06-12-2012, sesión No. 12-2012, lo cual queda aquí advertido.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente oficio es responsabilidad de Edgar Mora Altamirano en su condición Ministro de Educación Pública o quien ejerza este cargo. En el 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,

ORIGINAL FIRMADO

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

ORIGINAL FIRMADO

Natalia López Quirós
Fiscalizadora Asociada

ORIGINAL FIRMADO

Suraye Zaglul Fiatt
Fiscalizadora Asociada

Anexo: Expediente administrativo (1 tomo)

NLQ/SZF/tsv

NI: 8645, 9098, 9198, 9201, 11266, 11539, 12242, 13490, 13739, 13888

CI: Archivo Central

G: 2018001618-1

