

**Al contestar refiérase
al oficio No. 09023**

27 de junio de 2018
DCA-2337

Señor
Gerardo Mora
Ministro
Ministerio de Educación Pública

Estimada señora:

Asunto: Se otorga autorización para adquirir el inmueble inscrito en el Registro Público, Sección Propiedad, Partido de Alajuela, sistema de folio real, matrícula 553102-000, plano catastrado A-1943013-2016, propiedad de Hernán Madrigal Álvarez, por un monto máximo de ¢23.250.000, para la ampliación del centro educativo Escuela El Carmen, código 1518.

Se da respuesta a oficio DM-0212-02-18 mediante el cual ese Ministerio solicitó la autorización indicada en el asunto. Este Despacho requirió información adicional y dado que no se atendió oportunamente, mediante oficio 05147 (DCA-1360) del 13 de abril del año en curso, se archivó la solicitud.

Posteriormente, según oficio No. DIEE-1299-2018 del 23 de mayo de 2018, recibido en este órgano contralor el 25 de mayo del presente año, se atienden algunos de los requerimientos solicitados; por lo que se retoma el análisis de la autorización requerida.

Mediante oficio No. 07894 (DCA-2057) del 07 de junio último, esta División solicitó información complementaria, lo cual fue atendido según el oficio No. DIEE-1574-2018 del 11 de junio de 2018, recibido en este órgano contralor el día 14 del mismo mes y año.

I Antecedentes

La Administración requiere autorización para adquirir el inmueble inscrito en el Registro Público, Sección Propiedad, Partido de Alajuela, sistema de folio real, matrícula 553102-000, propiedad de Hernán Madrigal Álvarez, por un monto de ¢23.250.000, para la ampliación del centro educativo Escuela El Carmen, código 1518

La compra tiene como finalidad ampliar el centro educativo Escuela El Carmen, código 1518, en razón que se encuentra con un alto grado de saturación.

Indica que el centro educativo cuenta con una propiedad con medida de 1 575 m², la cual en gran medida está ocupada por las instalaciones existentes, que consisten en cuatro aulas, una

pequeña área administrativa, un comedor, una batería de servicios sanitarios y una especie de salón techado.

Expone que con esa infraestructura se está atendiendo una matrícula de 135 estudiantes para preescolar (transición y materno) primero y segundo ciclo y hace ver que se pasó de 55 estudiantes en el 2010 a 135 en el 2018.

Señala que el centro educativo está trabajando la modalidad de doble jornada y la tendencia de parte del MEP es que los centros educativos pasen a laborar horario regular (anteriormente denominado ampliado), el horario regular lo que busca es que los centros educativos laboren una jornada de 7 am a 2:00 pm, por lo que en este caso se hará necesario construir al menos otras cuatro aulas y más servicios sanitarios ya que la totalidad de los estudiantes acudirán a un mismo tiempo.

La Administración señala que: *“(...) el lote que se está adquiriendo se desprende de una propiedad colindante con el centro educativo por dos de sus colindancias, mientras que la otra colindancia de la escuela es con vía pública, por lo que la opción lógica ante la negativa de venta por parte del otro colindante es exactamente la que se está adquiriendo”* (folio 03 del expediente de solicitud).

Además, indica que al poseer el inmueble por adquirir frente a calle, resulta beneficioso y señala que adquirir un lote colindante es la mejor alternativa ya que se puede seguir utilizando lo existente y no se tiene que reubicar todo el centro educativo con el costo económico que representa.

II Criterio de la División

El artículo 182 de la Constitución Política establece como regla general, que toda contratación administrativa debe celebrarse por medio de los procedimientos ordinarios que correspondan de acuerdo al monto (Votos 998-98 y 13910-05 de la Sala Constitucional). Sin embargo, la normativa contempla mecanismos de excepción, como lo es la contratación directa.

En ese sentido, la contratación directa procede ante circunstancias calificadas en las que no resulta conveniente implementar un procedimiento ordinario para satisfacer el interés público, toda vez que su implementación ocasionaría *“... un serio entorpecimiento en el cumplimiento del fin público encomendado a la Administración Pública, donde el cumplimiento “per se” de exigencias legales más bien podría traducirse en serias alteraciones al orden institucional establecido en la propia Constitución Política.”*(Voto 5947-98, reiterado en el Voto 13910-05 ambos de la Sala Constitucional).

Lo anterior, se refleja en la Ley de Contratación Administrativa (LCA) así como su Reglamento (RLCA), instrumentos que regulan los supuestos en los cuales puede accederse a la contratación directa.

Así las cosas, el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, establece la posibilidad que este órgano contralor autorice la compra directa de un inmueble, cuando se acredite que el

inmueble "... por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta".

En concordancia con lo anterior, en el inciso j) del artículo 139 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, se dispone:

*"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 (...) 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".*

1. Sobre la contratación directa requerida y el interés público

La Administración expone que requiere ampliar el centro educativo por cuanto en su mayoría el terreno está construido y que está trabajando a doble jornada, pero la tendencia de parte del Ministerio de Educación Pública (MEP) es que los centros educativos pasen a laborar a horario regular -jornada de 7 am a 2:00 pm-. Ante ello, se hará necesario construir al menos otras cuatro aulas y más servicios sanitarios ya que la totalidad de los estudiantes acudirán a un mismo tiempo, pudiendo disponerse, además, con mayor espacio para áreas verdes, de juego y recreación.

Destaca que el terreno que se pretende adquirir consiste en un inmueble colindante, con lo cual se podrá seguir utilizando lo existente y no se tiene que reubicar todo el centro educativo, con el costo económico que ello representa.

Valorando las razones expuestas, se asume que la Administración ha determinado que el inmueble inscrito en el Registro Público, Sección Propiedad, Partido de Alajuela, sistema de folio real, matrícula 553102-000, por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configura como el más apto para ampliar instalaciones de la Escuela El Carmen.

Así las cosas, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 71 de la LCA se otorga autorización para que se adquiriera el inmueble inscrito en el Registro Público, Sección Propiedad, Partido de Alajuela, sistema de folio real, matrícula 553102-000, propiedad de Hernán Madrigal Álvarez, por un monto máximo de ¢23.250.000, para la ampliación del centro educativo Escuela El Carmen, código 1518.

Lo anterior, considerando que en el avalúo No. AV.AD.A-022-2018 del 07 de mayo de 2018, se fijó para el citado inmueble, un precio total de ¢ 23.250.000,00 y que el propietario aceptó dicho monto (folios 63 a 66 y 59 del expediente administrativo).

La autorización se otorga condicionada a lo que de seguido se expone.

III. Condiciones bajo las cuales se otorga la autorización

1. Se concede autorización para adquirir el inmueble inscrito en el Registro Público, Sección Propiedad, Partido de Alajuela, sistema de folio real, matrícula 553102-000, plano catastrado A-1943013-2016 propiedad de Hernán Madrigal Álvarez, por un monto máximo de ¢23.250.000, para la ampliación del centro educativo Escuela El Carmen, código 1518.
2. La Administración asume la responsabilidad por las razones que motivaron la autorización en los términos indicados.
3. Deberá quedar constancia en un expediente levantado al efecto, de todas las actuaciones relacionadas con esta contratación, ello para efectos de control posterior.
4. Deberá esa Administración verificar que Hernán Madrigal Álvarez, 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.
5. 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.
6. Queda bajo exclusiva responsabilidad de la Administración, verificar la idoneidad legal, técnica del inmueble a adquirir. De previo a realizar la escritura deberá constar en el expediente una justificación técnica en la cual se acredite que el inmueble que se pretende adquirir es apto para satisfacer la necesidad propuesta, 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.
7. De previo a la suscripción del contrato de compra, la Administración deberá incorporar al expediente la declaración jurada en la cual el titular del inmueble cuya compra aquí se autoriza, declare bajo juramento que se encuentra al día en el pago de los impuestos nacionales. Aspecto que también deberá verificarse el día de suscripción de la escritura respectiva.
8. De previo a realizar la compra, el bien inmueble debe estar con los tributos al día pagados por el propietario, libre de todo gravamen –aparte de la servidumbre que más adelante se comenta-, 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 lleven al convencimiento que el terreno pueda ser utilizado para la necesidad propuesta.
9. Deberá la Administración verificar que el avalúo realizado por la Administración Tributaria de Alajuela, AV. ADM. A 022-2018 del 07 de mayo del 2018, corresponda al inmueble que se pretende adquirir. Bajo ningún concepto podrá superarse el monto del avalúo, lo cual se deja expresamente advertido.

10. 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.
11. La autorización se otorga en el entendido que de conformidad con lo expuesto por la Administración en el oficio No. DIEE-1299-2018, el inmueble: *“Definitivamente cumple con lo señalado en las Políticas de Infraestructura Educativa (...)”* (folio 07 del expediente de solicitud).
12. Es deber de la Administración, verificar que el propietario del inmueble, 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 inscrito, 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.
13. Corre bajo responsabilidad de la Administración lo indicado en el oficio No. DIEE-1299-2018, en cuanto a que: *“En relación con la servidumbre de paso la misma se arrastra de la finca madre (Finca Folio real 2-534721-000) de la cual se segregó la finca 2-553102-000, por lo que no es una servidumbre que se constituyó en el fundo que se pretende comprar para uso del centro educativo, por lo que es criterio de esta Administración que dicha (sic) servidumbre no imposibilita adquirir el terreno en estudio (...) De acuerdo a la certificación registral la servidumbre de paso afecta efectivamente a la finca que se pretende comprar, sin embargo la misma no está dentro del área de los 1500 m2 que se segregaron de la finca madre tal y como se observa en el plano que corresponde al terreno en estudio para compra. Cabe mencionar que **dicha servidumbre de paso más bien es un acceso que se tiene para el lote que se pretende comprar lo cual beneficia si se adquiere el inmueble.**”* (negrita agregada) (folio 09 del expediente de solicitud). Consecuentemente, se otorga la presente autorización en el entendido que la servidumbre de paso que pesa sobre el inmueble, no afecta la satisfacción del fin público por cual se adquirirá.
14. Es 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.
15. La escritura pública mediante la cual se formalice la contratación, deberá ser otorgada ante la notaría del Estado.
16. De conformidad con lo expuesto por la Administración en el inciso c) del punto 3 del oficio No. DIEE-1299-2018 se otorga autorización en el entendido que ella realizó gestiones a efectos de determinar que no existen otros inmuebles colindantes que puedan ser adquiridos (folios 02 y 03 del expediente de solicitud).
17. La autorización se otorga en el entendido que de conformidad con lo expuesto por el señor Rigoberto Villalobos González, en el oficio No. DIEE-DDIE-UT-0066-2018 del 16 de marzo de 2018, *“Se mantiene todo de acuerdo a lo señalado en el informe DIEE-DDIE-UT-0450-2017”* (folio 71 del expediente administrativo).

18. Se otorga autorización en el entendido que respecto a la precedente de adquirir el inmueble, la Administración realizó las valoraciones necesarias y determinó que es procedente, por cuanto al construir procederá de conformidad con lo expuesto en el oficio No. DIEE-1299-2018 en cuanto a que: *“(...) se debe realizar es incorporar al diseño de las obras a realizar, componentes estructurales que refuercen las estructuras de los edificios escolares en este caso, lo anterior se contempla dentro de los alcances del código sísmico aprobado y vigente para el país”* (folio 06 del expediente de solicitud).

La verificación del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente oficio será responsabilidad del señor Gerardo Mora, en su condición de Ministro o de quien ejerza 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

Marlene Chinchilla Carmiol
Gerente Asociada

ORIGINAL FIRMADO

Olga Salazar Rodríguez
Fiscalizadora

OSR/tsv
Ni: 13438- 15160
G: 2018001370-2

