

**Al contestar refiérase
al oficio No. 09166**

02 de julio de 2018
DCA-2382

Señor
Eduardo Mora
Ministro
Ministerio de Educación Pública

Estimado señor:

Asunto: Se otorga autorización para adquirir de forma directa el inmueble inscrito en el Registro Nacional, Partido de Alajuela, sistema de folio real matrícula 420126-000, plano catastrado A-1056913-2006, propiedad de la sociedad Agrícola Los Tres Villalobos de la Tigra S. A., cédula jurídica 3-101-282443, por la suma máxima de ₡127.100.630.00, para la ampliación de la Escuela San Pedro, código 1618.

Mediante oficio DM-087-01-18 del 24 de enero del año en curso, se requirió autorización para adquirir el inmueble indicado en el asunto. Dado que en esa oportunidad no se cumplió con los aspectos requeridos, se archivó la gestión, según consta en nuestro oficio 03423 (DCA-0898) del 05 de marzo del 2018.

Posteriormente, mediante oficio No. DIEE-943-2018 del 10 de abril de 2018, recibido en este órgano contralor el día 24 de abril último, se da respuesta a lo solicitado y se reanuda el análisis de la gestión. Es por ello que en virtud de las solicitudes de información adicional formuladas por este órgano contralor mediante oficios No. 06387 (DCA-1654) del 09 de mayo de 2018, No. 07171 (DCA-1865) del 24 de mayo de 2018 y No. 08151 (DCA-2129) del 12 de junio recién pasado, la Administración remitió información adicional, según consta en oficios No. DIEE-1248-2018, No. DIEE-1400-2018 y No. DIEE-1663-2018, recibidos en original en este órgano contralor los días 21 y 31 de mayo de 2018 y 20 de junio de 2018, respectivamente.

I Antecedentes

Dentro de las justificaciones que brinda la Administración para adquirir el citado inmueble, destaca lo siguiente:

Indica que el inmueble que desea adquirir es colindante por el costado sur con el centro educativo, y particularmente, en el oficio No. DIEE-DDIE-UT-0413-2017 del 11 de agosto de 2017, señaló:

“En un primer momento se consideró por parte de la Junta de Educación la posibilidad de reubicar el centro educativo, sin embargo, después de ver que no existían opciones reales y adecuadas se consideró que lo más viable era comprar la propiedad colindante (...) con los beneficios que esto conlleva (...) Si se observa con detenimiento el plano catastro, se puede apreciar que la propiedad del señor José Ángel de Jesús Ramírez se encuentra al otro lado de la servidumbre de paso y no colinda estrictamente con el inmueble del centro educativo, por lo

anterior es que no se contempló como una opción válida para ser adquirida” (folios 41 y 42 del expediente que corresponde al oficio 10582 (DCA-2044) del 13 de setiembre de 2017).

En cuanto a la cantidad de terreno a adquirir de 10.400,07 m², en el referido oficio No. DIEE-DDIE-UT-0413-2017, la Administración indicó: “(...) *los propietarios señalaron que de vender se vendía toda*” (folio 42 del expediente que corresponde al oficio 10582 (DCA-2044) del 13 de setiembre de 2017).

En el oficio No. DIEE-DDIE-UT-0413-2017, la Administración expresa que: “*El inmueble cumple a cabalidad con lo que se indica en la circular No. DM-013-05-2012 “Política de Infraestructura Educativa” o norma vigente.*” (folio 43 del expediente que corresponde al oficio 10582 (DCA-2044) del 13 de setiembre de 2017).

Sobre la necesidad de adquirir un terreno, en el oficio No. DIEE-DDIE-UT-0040-2018 del 26 de enero de 2018, la Administración expone lo siguiente:

- El terreno actual en el cual se asienta el centro educativo es relativamente pequeño y en las condiciones actuales apenas permite atender la matrícula existente.
- El crecimiento se dio en el centro educativo fue poco planificado lo que conlleva a que se deba redefinir la localización de ciertos edificios que en estos momentos se encuentran mal ubicados e imposibilitan que se realice un adecuado uso del espacio.
- El centro educativo posee una orden sanitaria, que de no poder efectuar la compra y readecuar lo existente conllevará al cierre de las instalaciones actuales.
- El centro educativo busca cambiar de modalidad, pasando de doble jornada a horario ampliado, lo que conlleva la necesidad de construir nueva infraestructura. El horario ampliado implica que todos los estudiantes acudan en un mismo horario de clase, lo que conlleva la necesidad de más aulas y más baterías de servicios sanitarios.
- La mejor opción es ampliar el terreno, adquiriendo una de las propiedades colindantes o vecinas, sin tener que incurrir en gastos de reubicación total del centro educativo.
- En cuanto al estado actual del inmueble, la Administración señala: “(...) *posteriormente a la fecha de elaboración del informe DIEE-DDIE-UT-0324-2017, se procedió a efectuar una visita al centro educativo en el cual se constató que las condiciones del mismo han desmejorado y que las características que presenta el terreno a comprar se mantienen esencialmente igual*” (folio 63 vuelto del expediente que corresponde al oficio No. 03423 (DCA-0898) del 05 de marzo de 2018).

II Criterio de la División

El artículo 182 de la Constitución Política establece como regla general, que toda contratación administrativa debe celebrarse observando 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 disposiciones de 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 de que este órgano contralor autorice la compra de un inmueble determinado, cuando se acredite que el inmueble: *“(...) por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta”.*

1. Sobre la contratación directa requerida y el interés público

La Administración pretende la compra del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Partido de Alajuela, sistema de folio real matrícula 420126-000, plano catastrado A-1056913-2006, propiedad de la sociedad Agrícola Los Tres Villalobos de la Tigra S. A., por la suma de ¢127.100.630.00, para la ampliación de la Escuela San Pedro.

Dentro de la información remitida, destaca que el inmueble por adquirir colinda por el costado sur con el centro educativo, además que tal centro posee una orden sanitaria y que de no poder efectuar la compra y readecuar las instalaciones existentes, conllevará al cierre de las instalaciones actuales.

Como una consideración adicional para la compra, se indica que se requiere más infraestructura para cambiar a horario ampliado, y por ello requiere más aulas, baterías de servicios sanitarios y espacios adicionales.

Por otra parte, en el oficio No. DIEE-DDIE-0324-2017, la Administración expone: *“Se debe tomar en cuenta que esta propiedad es la única opción viable en estos momentos para incrementar la cabida de la institución, ya que la otra colindancia es el terreno de la Iglesia”* (folio 65 del expediente que corresponde al oficio 10582 (DCA-2044) del 13 de setiembre de 2017).

En vista de lo que viene dicho, se estima que median razones para acceder a la compra del inmueble por lo cual, al amparo de lo establecido en el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa, se otorga autorización para adquirir de forma directa el inmueble inscrito en el Registro Nacional, Partido de Alajuela, sistema de folio real matrícula 420126-000, plano catastrado A-1056913-2006, propiedad de la sociedad Agrícola Los Tres Villalobos de la Tigra S. A., por la suma máxima de ¢127.100.630.00, para la ampliación de la Escuela San Pedro, código 1618.

Lo anterior, tomando en considerando que el en avalúo No. AV.ADM.024-2017 con fecha efectiva 29 de mayo de 2018, se estableció el valor para el citado inmueble de ¢127.100.630,00 y el titular del inmueble ha aceptado ese precio.

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

III. Condiciones bajo las cuales se otorga la autorización

1. Se otorga autorización para adquirir de forma directa el inmueble inscrito en el Registro Nacional, Partido de Alajuela, sistema de folio real matrícula 420126-000, plano catastrado A-1056913-2006, propiedad de la sociedad Agrícola Los Tres Villalobos de la Tigra S. A., por la suma máxima de ¢127.100.630.00, para la ampliación de la Escuela San Pedro, código 1618.
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. Es deber de la Administración verificar, de previo al otorgamiento la escritura y consecuente pago, que la sociedad propietaria 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 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.
5. Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que la sociedad Agrícola Los Tres Villalobos de la Tigra S. A., cédula jurídica 3-101-282443, 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.
6. Deberá contarse con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la erogación producto de esta autorización, debiendo verificarse que tales fondos puedan destinarse válidamente a la finalidad propuesta.
7. 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.
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 –salvo lo que más abajo se indica-, 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. Se otorga autorización en el entendido que de conformidad con lo expuesto por la Administración en el oficio No. DDIE-DDIE-UT-0405-2017 del 09 de agosto del presente, “(...) *las RESERVAS Y RESTRICCIONES con citas: 364-14819-01-0002-001, corresponde a cuando se llevó a cabo la adquisición de la finca madre 226038-000, la cual se adquirió mediante (...) diligencias de Información Posesoria sujeta a restricciones legales de Ley y arrastrándose a la finca hija o finca segregada 420126-000 (bien inmueble por adquirir). (...) el plazo estipulado por Ley se encuentra sobradamente fenecido, por ende no afecta a la finca que se pretende adquirir 420126-000, siendo entonces este gravamen o afectación de citas 364- 14819-01-0002-001 es un hecho histórico que de referencia de su adquisición (...) se concluye que actualmente **no afecta la aceptación de los gravámenes o afectaciones** que pesan sobre la finca que se pretende adquirir 420126-000, inclusive la Servidumbre de Paso es de beneficio para el centro educativo, así (sic) las cosas tales gravámenes o afectaciones aquí descritas no perjudican ni limitan el uso y posesión” (negrita agregada) (folio 73 a 75 del expediente que corresponde al oficio No. 10582 (DCA-2044) del 13 de setiembre de 2017).*
10. Corresponde a la Administración verificar que el inmueble que se pretende adquirir no se encuentre 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. Es responsabilidad absoluta de la Administración verificar el adecuado uso que se le dé al 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. Especialmente se deberá dar un uso adecuado a las construcciones que se adquieren, lo cual se deja aquí expresamente advertido.
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. Deberá la Administración verificar que el avalúo realizado por la Administración Tributaria Alajuela, AV. ADM. 024-2017, expediente No. ATA-SVAT-Av. Adm-013-2017, con fecha efectiva de avalúo 29 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.
14. Con sustento en lo dispuesto en el oficio No. DIEE-DDIE-0567-2017 del 05 de diciembre de 2017, se otorga autorización en el entendido que en el oficio No. DIEE-UT-0324-2017 fue valorada “(...) *la finca (...) 420126-000 del partido de Alajuela / Numero de plano catastrado respectivo: A-1056913-2006/ Área de la finca a comprar: 10.400,07m2/ Número de avalúo AV.ADM-024-2017 (...)*” (folio 155 del expediente administrativo).
15. 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 que le permita cumplir con la finalidad propuesta con la compra del inmueble, lo cual queda aquí advertido.
16. De previo a realizar la compra se debe verificar 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, o normativa vigente. Lo cual queda aquí advertido.

17. La autorización que aquí se otorga no exonera a la Administración por los resultados de la contratación, ni por la calificación errónea de las circunstancias que se brindaron como justificación para la solicitud de excepción de los procedimientos ordinarios de contratación.

La verificación del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente oficio será responsabilidad del señor Eduardo Mora, en su condición de Ministro o de quien ejerza este 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: 10648-12590-12904-13737-13890-15447-15677
G: 2017001230-4

