

**Al contestar refiérase  
al oficio No. 15721**

12 de octubre, 2020  
**DCA-3775**

Señor  
Marco Vinicio Villanueva Vargas  
Presidente

**JUNTA DE EDUCACIÓN DE LA ESCUELA LÍDER ROGELIO FERNÁNDEZ GUELL**

Estimado señor:

**Asunto:** Se deniega la solicitud de autorización para dar en arrendamiento en forma directa aulas propiedad de ese centro educativo a favor de la Universidad Internacional San Isidro Labrador.

Nos referimos a su oficio sin número del 03 de setiembre de 2020, recibido en esta Contraloría General el mismo día, por medio del cual solicita la autorización indicada en la referencia.

Asimismo, por medio de oficio sin número del 28 de setiembre de 2020, remitido a este órgano contralor el mismo día, se atiende parcialmente la solicitud de información adicional planteada mediante oficio No. 14400 (DCA-3471) del 21 de setiembre de 2020.

**I. Antecedentes y justificación**

Como antecedentes y justificaciones que brinda la Junta de Educación como fundamento de la solicitud, destaca lo siguiente:

1. Que la solicitud inicial de esa Junta de Educación consistió en requerir el refrendo del contrato de arrendamiento de aulas de la Escuela Líder Rogelio Fernández Guell suscrito con la Universidad Internacional San Isidro Labrador.
2. Que posteriormente, al atender la solicitud de información planteada, aclara que actualmente existe un contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes con una vigencia del 1° de julio de 2019 hasta el 1° de julio de 2022, el cual no contó en su momento con la autorización de esta Contraloría General.
3. Que actualmente la Universidad Internacional San Isidro Labrador cancela un monto de ¢1.229.440.000,00 por concepto únicamente de arrendamiento.
4. Que desde el inicio del contrato se estipuló que no se cobrarían los servicios públicos como energía, agua e Internet, con el objetivo de que la Universidad realice mantenimiento a las instalaciones en determinados períodos asumiendo los gastos totales, además de asumir opciones de bien social como por ejemplo, becas para 10

estudiantes. Agrega que con relación a la limpieza, la Universidad asume la contratación de una miscelánea, la cual está encargada de brindar el orden y aseo a las instalaciones durante el tiempo establecido para la Universidad.

5. Que la solicitud se plantea por el plazo de 4 años.
6. Que se considera conveniente dar en arrendamiento las instalaciones debido a que genera un ingreso económico extra para la institución, permitiendo solventar necesidades de distinta índole como mantenimiento de edificio, mobiliario, material didáctico, actividades festivas, entre otros que genere los beneficios para la población estudiantil, docente y administrativa. Señala que la prestación del servicio de arrendamiento no afectaría la ejecución normal de las funciones docentes y administrativas por encontrarse en un horario diferente y además por contar con un protocolo interno respecto al uso adecuado de las instalaciones.
7. Que adjunta acuerdo 7.3 del acta 746-04-2019 por medio del cual la Junta acuerda renovar el contrato de arrendamiento.
8. Que no existe ninguna otra institución o ente interesado en el alquiler de las instalaciones de la escuela.
9. Que aporta declaración jurada emitida por el representante legal y avalúo de la propiedad.

#### **I. Criterio de la División.**

El arrendamiento de bienes públicos, como regla general debe tramitarse mediante el procedimiento de licitación pública, según el artículo 41 de la Ley de Contratación Administrativa y 92 inciso b) del Reglamento de la citada Ley.

Asimismo, de acuerdo con la normativa especial que regula esta materia resulta posible también otorgar en arrendamiento bienes públicos utilizando la figura del remate, aplicando los procedimientos descritos en los artículos 49 y 50 de la misma Ley, 101 y 102 de su Reglamento.

No obstante lo anterior, siendo que la Junta de Educación requiere autorización para utilizar la contratación directa como medio para otorgar en arrendamiento aulas de dicho centro escolar, corresponde tener presente que la Ley de Contratación Administrativa, contempla como excepciones a los procedimientos ordinarios ya mencionados, la contratación directa autorizada que regulan los artículos 2 bis inciso c), así como los artículos 146 y 147 de su Reglamento, habilitando la aplicación de la excepción cuando existan razones suficientes para considerar que el procedimiento de contratación directa es la mejor forma de alcanzar la debida satisfacción del interés general o de evitar daños o lesiones a los intereses públicos.

De lo anterior se desprende que la Contraloría General puede autorizar a la Administración para que ésta pueda otorgar, en forma directa, bienes públicos en arrendamiento siempre y cuando se logre establecer que es esa la mejor forma de alcanzar la satisfacción del interés público, para lo cual se debe realizar una valoración objetiva de todos los elementos de hecho que rodean la situación particular, a efectos de determinar si la Administración se encuentra en una situación excepcional.

En el caso que nos ocupa, la situación que a juicio de esa Junta amerita acudir a un procedimiento de excepción consiste, en que según se indica, ese centro de educación superior ha venido arrendado las aulas de la Escuela Líder Rogelio Fernández Guell, siendo que indica que actualmente se encuentra vigente un contrato suscrito con la Universidad Internacional San Isidro Labrador, por lo que se parte una relación consolidada que permite brindar el servicio público de la escuela en forma adecuada y a la vez generar un ingreso a la Junta de Educación para atender las necesidades propias del centro educativo.

Ahora bien, a pesar de lo anterior se tiene que la información adicional solicitada por esta División mediante el referido oficio No.14400, no fue atendida en su totalidad, por lo que se hace necesario denegar su gestión, sin perjuicio, de que en una segunda oportunidad pueda dicha Junta plantear de nuevo su requerimiento aportando la información faltante y llevando a cabo los ajustes requeridos.

En este sentido, se debe señalar que el avalúo remitido no cumple con lo requerido, por cuanto en el mismo se detalla el valor del terreno y de la construcción, pero no delimita con base en ello, cuál sería el valor que proporcionalmente correspondería pagar por concepto de alquiler de las referidas aulas y anexos del centro escolar, ni tampoco se detalla el valor de los bienes muebles que se estarían otorgando en arrendamiento como parte del objeto contractual. De forma que, en caso de requerirse nuevamente la solicitud de autorización, será indispensable que se remita el respectivo avalúo con la indicación expresa del valor por concepto de alquiler, detallando no solo el monto correspondiente al bien inmueble como tal sino también a los bienes muebles respectivos.

Por otra parte, no resultan de recibo las justificaciones brindadas para sustentar la decisión de no cobrar a la arrendataria, el uso proporcional de los servicios públicos y otros gastos relacionados con el aprovechamiento de las instalaciones, tales como el agua, electricidad, Internet, servicios de limpieza, seguridad, etc. Así entonces, si bien es posible entre las parte convenir otro tipo de obligaciones, tales como las relativas a las becas y labores de mantenimiento mencionadas, lo cierto del caso es que en aras de una sana administración de los recursos públicos, resulta indispensable que como parte del pago mensual del arrendamiento, la arrendatario asuma los gastos respectivos de forma proporcional, por lo que de presentarse nuevamente su gestión, deberán realizarse los ajustes respectivos en ese sentido. De esa forma, no se trata de una suerte de compensación por pagos de servicios que no correspondía cubrir a la Junta de no mantener el arrendamiento, sino de distinguir las obligaciones y luego valorar las liberalidades del arrendatario, como podría ser el otorgamiento de becas.

En lo que atañe al plazo del arrendamiento, se debe tener presente que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el plazo mínimo establecido es de 3 años, por lo que en una futura gestión, deberá ajustarse el plazo solicitado en ese sentido.

Adicionalmente, se debe recalcar que no se cumplió con la solicitud de aportar el acuerdo adoptado por la Junta de Educación por medio del cual se haya optado por solicitar ante esta

Contraloría General la autorización para arrendar en forma directa las referidas aulas y zonas anexas del centro escolar a dicha Universidad. Lo anterior por cuanto, las copias de las actas remitidas resultan en su gran mayoría ilegibles, y en el tanto que resulta posible leerse lo que indica es que dicha Junta acordó prorrogar el contrato de arrendamiento, pero no se refiere a la tramitación de la respectiva solicitud de autorización ante este órgano contralor.

Finalmente, la declaración jurada emitida por la Universidad no contempló lo requerido en cuanto a hacer constar que no está afecta, la empresa, representantes, directivos y socios al régimen de prohibiciones, así como de no encontrarse inhabilitado para contratar con la Administración, sino que solamente, se incluyó lo relacionado a encontrarse al día en el pago de los impuestos nacionales y de las obligaciones obrero patronales con la Caja Costarricense de Seguro Social, o bien que tiene un arreglo de pago vigente aprobado por ésta.

Así las cosas, con base en las consideraciones expuestas procede denegar la autorización solicitada, ya que no se ha acreditado, mediante la documentación respectiva, lo solicitado en el referido oficio No. 14400. No obstante, se reitera que esta Contraloría General está en la mejor disposición de analizar una nueva gestión, para lo cual deberán atenderse los cuestionamientos antes indicados y aportarse la correspondiente información de respaldo.

Atentamente,

Elard Gonzalo Ortega Pérez  
**Gerente Asociado**

Adriana Pacheco Vargas  
**Fiscalizadora**

APV/chc  
Cl: Archivo central  
NI: 31695, 33418  
G: 2018003861-1

