

Al contestar refiérase  
al oficio No. **00330**

13 de enero del 2020  
**DCA-0109**

Señora  
Catalina Salas Hernández  
Directora  
**Ministerio de Educación Pública**

Estimada señora:

**Asunto:** Se deniega al Ministerio de Educación Pública la autorización para comprar de forma directa el inmueble inscrito en el Registro Público bajo la matrícula 2-362254-000, a nombre de Lidier Padilla Chaves, por un monto de ₡186.645.000,00.

Nos referimos a su oficio No. DVM-DIEE-1942-2019 del 11 de diciembre del 2019, y recibido en esta Contraloría General de la República el día 16 del mismo mes y año.

### **I.-Antecedentes y Justificación de la solicitud.**

Como justificación para solicitar la autorización en estudio, el Ministerio de Educación Pública expone lo siguiente:

1. Que el Ministerio de Educación remite por medio del oficio No. DVM-DIEE-1942-2019, información adicional en relación con la solicitud de autorización para comprar de forma directa un terreno para la construcción de infraestructura para el Liceo de Boca Arenal, remitiendo la documentación del vendedor actualizada, el Informe del avalúo AV-TE-59-2019, el avalúo AV-TE-77-2019 ambos suscritos por el Ing. Marco Matarrita Alcócer, funcionario del Departamento de Desarrollo, y la certificación de contenido presupuestario para hacerle frente a la compra del terreno.

### **II.-Criterio de la División.**

Como primer punto de este oficio, es importante indicar que la gestión presentada pareciera responder a la solicitud de información realizada en un trámite anterior, la cual fue archivada mediante el Oficio No. 04242 (DCA-1098) del 21 de marzo del 2019. Ahora bien, resulta importante recalcar que las solicitudes que se ingresan a trámite de este Despacho, como consecuencia del archivo de un trámite anterior deben ser remitidas como nuevas, es decir, que en el momento en que la Administración decide nuevamente realizar la gestión de autorización para la compra del terreno, debe remitir todos los documentos necesarios para darle trámite a la autorización y para valoración

de esta Contraloría General, siendo que de previo ya había sido archivada la gestión a la que hacen referencia en su oficio.

Asimismo, es relevante señalar que ante el archivo de la gestión anterior, debió la Administración al presentar nuevamente el trámite de la autorización para la compra del inmueble haber remitido toda la información y dado respuesta a las consultas planteadas con anterioridad, siendo que ante la falta de dicha documentación no puede este órgano contralor realizar el estudio pertinente de a solicitud de autorización requerida.

Indicado lo anterior, la solicitud de autorización debe ser denegada por los siguientes motivos:

**1. Sobre la falta de firma digital válida.**

Dentro del expediente remitido por la Administración, se observa que el oficio No. DVM-DIEE-1942-2019, es presentado en esta Contraloría General de forma física pero firmado digitalmente, sin embargo se debe recordar que el artículo 148 del RLCA habilita el uso de medios electrónicos para presentar las gestiones ante la Contraloría General, para lo cual indica: “(...) Serán susceptibles de realizarse por medios electrónicos, todas las actuaciones de la administración y los particulares necesarias para el desarrollo de la totalidad de las etapas de los procedimientos de contratación administrativa, conforme las regulaciones de la Ley N° 8454, Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos de 30 de agosto de 2005.”

Como se puede apreciar, el ordenamiento jurídico prevé la posibilidad de utilizar medios electrónicos para la presentación del trámite y documentos que lo acompañen, siempre y cuando se firme de manera digital el documento, esto con el fin de garantizar la integridad del mismo y la identidad del emisor. De conformidad con lo anterior, se tiene que la solicitud presentada ante esta Contraloría General, se hace de manera física pero con firma digital, por lo cual el documento no puede ser tenido como válido, en el tanto no viene acompañado de una firma digital con certificado digital válido, es decir, el documento presentado carece de una firma válida.

Razón por la cual, deberá la Administración, en caso de iniciar una nueva gestión, presentar la solicitud ya sea con una firma digital válida o con la firma manuscrita, de la persona a la que le corresponde realizar la gestión.

**2. Sobre el inmueble que se pretende adquirir.**

Prevé tanto la Ley de Contratación así como su reglamento, la posibilidad de que la Administración adquiera por medio de una compra directa terrenos, siempre y cuando se obtenga autorización de la Contraloría General. Sin embargo, al momento de realizar la solicitud de la autorización debe la

Administración explicar de manera amplia los motivos que justifican la compra, así como las necesidades que llegaría a cubrir.

Al respecto y considerando la solicitud de autorización antes presentada, este Despacho por medio de oficio 02908 (DCA-0796) del 26 de febrero del 2019, le solicitó al Ministerio de Educación Pública que explicará con detalle los siguientes temas:

*“a) ¿Cuáles son los motivos para los cuales se pretende adquirir el inmueble? En otras palabras, para qué necesita comprar el inmueble.*

*b) Las razones que fundamentan que el inmueble a nombre del Sr. Lidier Antonio Padilla Chávez es el más idóneo para satisfacer las necesidades que se pretenden con la adquisición del inmueble. Lo anterior, al amparo de lo establecido en el párrafo final del artículo 165 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.*

*c) Si ha valorado otros inmuebles, y en caso afirmativo, deberá explicar cuáles fueron estos y por qué razón no es posible considerarlos.”*

Ahora bien, respecto a lo presentado nuevamente por la Administración, este Despacho echa de menos las respuestas de las interrogantes antes transcritas, siendo que dentro de la solicitud archivada anteriormente no se explicaban ni motivaron los elementos necesarios para realizar la compra del inmueble. En este orden de ideas, debió la Administración contestar con detalle la consulta realizada, inciso a) antes citado, en el sentido de haber explicado los motivos por los cuales requiere adquirir el inmueble, es decir cuál va a ser la finalidad que pretende satisfacer con el mismo. No obstante, como se indica esta información no fue expuesta a este órgano contralor, y desde la anterior gestión le fue consultado este punto, aspecto de medular importancia para el análisis de los temas requisitos y de la solicitud de autorización.

Indicado lo anterior, debe este Despacho recalcar que para la adquisición de un bien inmueble deberá mediar una justificación técnica con la cual se logre acreditar que el bien es apto para la necesidad que pretende satisfacer la Administración, haciendo referencia a la relación entre los fines, así como que las características del inmueble son suficientes para satisfacer el fin que se desea satisfacer, es decir se debe demostrar la idoneidad de ese inmueble en la solicitud.

Al respecto, se indica que la Administración no da respuesta a este punto en cuestión, es decir no explica los motivos por los cuales el inmueble propiedad del señor Lidier Antonio Padilla Chávez es el más idóneo para satisfacer las necesidades que pretende cumplir con el inmueble (las cuales deben ser previamente identificadas por el Ministerio), según lo regulado en el artículo 165 del RLCA.

Lo indicado anteriormente, se relaciona con las consultas a y b citadas líneas atrás que fueron motivo de consulta en la anterior solicitud de autorización, siendo que ninguna de éstas fue abordada en la presente solicitud de autorización.

Adicionalmente, es importante señalar en el anterior trámite igualmente se le previno que se explicara si la Administración había valorado otros bienes y cuál había sido el resultado. Sin embargo, este punto tampoco fue abordado en el trámite que se presentó en esta oportunidad.

Siendo que los anteriores temas no fueron explicados, situación que era conocida por la Administración desde el trámite anterior que fue igualmente archivado, este órgano contralor no puede realizar un estudio de la solicitud de autorización. Aquí es relevante indicar que los mismos aspectos que ahora se le echan de menos fueron consultados, sin tener respuesta alguna, en la anterior solicitud de autorización, siendo que en este momento al solicitar de nuevo la autorización debió haber cumplido con la respuesta de cada uno de ellos y no fue así realizado por el Ministerio.

De manera que, se le indica que en caso de volver a presentar la solicitud deberá indicar dentro de su exposición cuales son los elementos que ha considerado para determinar la idoneidad del inmueble, así como los fines que llegaría a cubrir con la compra y si otros inmuebles han sido valorados y porque razón no cumplen.

**3. Respecto a lo señalado en el expediente remitido por la Administración sobre la propiedad inscrita en el Registro Público bajo la matrícula 2-362254-000, a nombre de Lidier Padilla Chaves.**

En la gestión que corresponde al oficio No. 04242 (DCA-1098), en el cual se resuelve archivar el trámite, este Despacho consultó lo siguiente:

*“Respecto al avalúo No. AV-ADM-A-24-2018, del expediente ATA-SVAT-41-2018, deberá explicar la Administración lo siguiente:*

*a) Por qué razón en dicho documento se indica como propietario del inmueble que se pretende adquirir al Banco Nacional.*

*b) Se indica en el avalúo respectivo que el inmueble se encuentra bordeado por una quebrada, por lo que se debe dejar una zona de protección de río de 2500 metros cuadros.*

*En este sentido, deberá la Administración explicar con detalle si ha evaluado técnicamente esas características del inmueble y si considera que no afecta a la satisfacción de las necesidades que pretenden con la compra del mismo.*

*c) Se expone que el inmueble no cuenta con servicios públicos. En cuanto a esto, deberá indicar si lo anterior no afectaría la utilización del inmueble respecto a la satisfacción de las necesidades que se pretenden cumplir con la adquisición del terreno.*

*d) Señalar a que se refiere la indicación de “terreno medianero” y si esta característica no influye en la satisfacción de las necesidades que se pretenden cumplir con la adquisición del inmueble.”*

En el oficio antes mencionado se observa que el Ministerio de Hacienda había realizado un avalúo a la propiedad No. 2-362254-000, en el cual indicó que la finca no tenía servicios públicos, además se identificaba una zona de protección de 2500 metros cuadrados a raíz de una quebrada que colinda con la finca, sin embargo observa este Despacho que en ocasión de esta nueva gestión, la Administración realiza un nuevo avalúo a la propiedad, a saber AV/TE-77-2019 del 26 de junio del 2019, en el que no se reflejan los aspectos contenidos en el avalúo emitido por el Ministerio de Hacienda.

Por el contrario, se tiene que en el avalúo No. AV/TE-77-2019 emitido por el Departamento de Desarrollo de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación Pública, señala que la propiedad no cuenta con el alcantarillado pluvial ni el servicio de alcantarillado sanitario, sin embargo indica que la finca tiene los servicios públicos necesarios, contrario a lo que se indicaba en el avalúo anterior. Además, no se observa que en el nuevo avalúo se indique algún aspecto en relación con la zona de protección identificada en el avalúo emitido por el Ministerio de Hacienda.

Al respecto, debe mencionar este Despacho que así como se menciona en el punto anterior, la Administración remite un documento del cual se puede entender que desea comprar el bien inmueble No. 2-362254-000, pero sin considerar las inconstancias que hay entre el avalúo realizado anteriormente con el nuevo. Además, omite brindar respuesta a las interrogantes planteadas en la gestión anterior, siendo que podría considerarse que las mismas pueden ser circunstancias que impiden cumplir el fin que tiene la Administración.

Con base en lo anterior, identifica este Despacho una serie de inconsistencias entre los avalúos, lo cual genera inseguridad al determinar si la finca resulta apropiada para los fines que tiene la Administración, fines que aún no conoce esta Contraloría General, debido a que no se ha explicado cuál es el objeto que pretende satisfacer la Administración con la compra del inmueble en cuestión.

Es así como, en ocasión de una nueva gestión deberá la Administración tomar en consideración lo indicado en ambos avalúos, siendo que los mismos

contemplan aspectos distintos, así como darle respuesta a lo planteado en el Oficio No. 04242 (DCA-1098).

#### 4. Sobre la hipoteca.

Del expediente remitido por la Administración, se identifica que la propiedad bajo la matrícula 2-362254-000, tiene una hipoteca que recae a favor del Banco Nacional de Costa Rica, por un monto total de ochenta y cuatro millones veinticinco mil colones, en primer grado.

En la promesa de venta del señor Lidier Antonio Padilla Chaves, del 10 de octubre del 2019, se indica que la hipoteca será cancelada por parte del Ministerio de Educación Pública, sin embargo no se identifica dentro de lo remitido manifestación alguna por parte de la Administración en relación con lo externado por el vendedor, lo cual lleva a este Despacho a una inseguridad siendo que no se tiene realmente claro sobre quien recaerá la cancelación de la hipoteca, así como los gastos de formalización.

Además, se vuelve insuficiente lo remitido por la Administración, considerando que en el Folio 052 del expediente administrativo, se observa un correo electrónico remitido por la Licda. Yanella Fallas Arias, Asesora Legal de la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, indicando que: *“(...) Yo en días pasados realicé la consulta telefónicamente con la Abogada Geohanna Castro Hernández de la Notaría del Estado, sobre el caso indicando si la Contraloría nos autoriza la compra del bien aún y cuando esté hipoteca (lo cual nunca he tenido un caso con hipoteca) si ellos realizaban en la escritura de compraventa el levantamiento de la hipoteca y la inscripción del terreno al Estado-MEP y me indica que ellos no hacen levantamientos de gravámenes a terceros, porque ellos su función es con el Estado y en este caso sería un gravamen que está constituido por un particular a favor de un Banco. (...)”*. Lo anterior, fortalece aún más la duda que tiene este Despacho en relación a la cancelación de la hipoteca, siendo que la Administración no debería atribuirse funciones que están lejos de su competencia.

Previo a lo remitido nuevamente a este Despacho, se le había consultado a la Administración lo siguiente:

*“De acuerdo con la información contenida en la certificación emitida por el Registro Nacional, se logra visualizar que sobre el inmueble que se desea adquirir recae una hipoteca de primer grado a favor del Banco Nacional.*

*Asimismo, en cuanto a este tema el propietario en la promesa de venta indicó lo siguiente: “La venta será libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones, solamente soportando el gravamen de reservas y restricciones, que soporta el inmueble, inscrito bajo las citas: 310- 13117-01-0901-001. El terreno posee un gravamen hipotecario de primer grado inscrito bajo las citas: tomo: 2018, asiento: 470962, consecutivo: 01, secuencia: 0002, subsecuencia: 001, por la suma de Ochenta y cuatro millones*



*setecientos veinticinco mil colones con el Banco Nacional de Costa Rica, el cual será cancelado por parte del Ministerio de Educación Pública en el momento de formalizarse la venta y el monto pago será tomado como parte del precio y deducido del precio total.”*

*Al respecto, debe la Administración manifestarse en cuanto al gravamen que posee el inmueble en cuestión y sobre lo indicado por el propietario del inmueble.”*

Según lo transcrito antes, no es la primera ocasión en que Despacho tiene dudas sobre la hipoteca que recae en la propiedad que desea adquirir el Ministerio de Educación Pública, omitiendo nuevamente la institución brindar una amplia explicación respecto al gravamen y la cancelación del mismo.

#### **5. Sobre la opción de compra.**

Respecto al vendedor Lidier Antonio Padilla Chaves, se observa que nuevamente la opción de compra remitida se encuentra vencida, siendo que se indica que la misma tenía una vigencia hasta el 15 de diciembre del 2019. Por lo cual, en caso de que la Administración tenga la intención de realizar la gestión nuevamente, deberá remitir una opción de compra venta vigente.

#### **6. Sobre los requisitos del vendedor.**

Se observa que el señor Lidier Antonio Padilla Chaves, no se encuentra inscrito ante la Caja Costarricense de Seguro Social, sin embargo no existe explicación de esa condición. Adicional, no se remite una declaración jurada reciente en la cual el vendedor indique que no le alcanzan las prohibiciones contenidas en el artículo 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa, únicamente se encuentra una declaración con fecha del 13 de agosto del 2018.

#### **7. Sobre la certificación presupuestaria.**

Dentro de la información remitida por parte de la Administración consta una certificación de fondos de caja chica, emitida por María de los Ángeles Rodríguez Navarro, del día 29 de julio del 2019, es decir, la misma no responde al año 2020, con lo cual no puede corroborar este Despacho que la Administración cuenta el presupuesto suficiente para realizar la compra para el presente periodo.

#### **8. Sobre el Uso de Suelo.**

En otro sentido, se tiene que el uso de suelo responde para una propiedad apta para la ampliación de la estructura de instalaciones escolares, sin embargo considerando que este Despacho desconoce los motivos que

justifican la compra del inmueble en caso de que la Administración realice la gestión de una nueva autorización, deberá aportar un uso de suelo en el cual se refleje la idoneidad del inmueble para el fin que pretende satisfacer, según lo explicado en el punto 2 del presente oficio.

Con base en las razones antes expuestas, se deniega la solicitud de autorización para la compra del inmueble siendo que es trascendente para este órgano contralor conocer cuáles son los motivos que impulsan al Ministerio de Educación Pública a realizar la compra del inmueble, así como que los mismos responden a los fines que se pretenden cumplir, entre otros aspectos de especial trascendencia para el análisis y la toma de la decisión.

No obstante, se le hace ver a la Administración que podrá presentar una nueva solicitud, una vez se atienda la integridad de los temas indicados en el presente oficio y en el oficio No. 04242 (DCA-1098) del 26 de febrero del 2019.

Atentamente,

**Karen Castro Montero**  
**Asistente Técnica**

**Ariany Fuentes Mora**  
**Fiscalizadora Asociada**

AFM/svc  
NI: 35716  
G: 2019001271-2

