

**Al contestar refiérase  
al oficio No. 10004**

06 de julio, 2021  
**DCA-2653**

Señor  
Eduardo Camacho Vargas  
Dirección de Infraestructura Educativa  
**MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA**

Estimado señor:

**Asunto:** Se deniega solicitud de autorización para comprar directamente terreno para infraestructura para la Escuela Jesús Argüello Villalobos.

Nos referimos a sus oficios No. DVM-A-DIE-DS-0138-2021 del diecinueve de mayo del dos mil veintiuno, y No. DM-681-2021 del dieciocho de mayo del dos mil veintiuno, y recibidos en esta Contraloría General el diecinueve de mayo del presente año, mediante los cuales solicita la autorización descrita en el asunto.

Mediante oficio No. 07938 (DCA-2158) del treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno, se requirió información adicional a la Administración, la cual fue atendida mediante oficio No. DVM-A-DIE-DS-0197-2021 con fecha del dos de junio de dos mil veintiuno y recibido en esta Contraloría General en misma fecha, donde solicita una prórroga al plazo dado para aportar la información.

Mediante oficio No.08148 (DCA-2215) del tres de junio de dos mil veintiuno, se concede la prórroga solicitada por la Administración mediante oficio No. DVM-A-DIE-DS-0197-2021, siendo que mediante oficio No. DVM-A-DIE-DS-0214-2021 con fecha del nueve de junio del dos mil veintiuno y recibido en esta Contraloría General el diez de junio del dos mil veintiuno, atiende la información adicional requerida mediante el oficio No. 07938 (DCA-2158).

Mediante oficio No.09256 (DCA-2483) del veintitrés de junio de dos mil veintiuno, se requirió información adicional a la Administración, la cual fue atendida mediante oficio No. DVM-A-DIE-DS-0249-2021 con fecha del treinta de junio del dos mil veintiuno, y recibido en esta Contraloría General en misma fecha, donde solicita una prórroga al plazo dado para aportar la información.

#### **I. Antecedentes y justificación**

Como antecedente y justificación para la solicitar la presente autorización, esta Administración indicó:

1. Que el propósito del proceso de compra de terreno actual es para ampliar la cabida de la Escuela Jesús Argüello Villalobos.
2. Que las opciones de compra de terreno se reducen a las propiedades colindantes con el centro educativo.
3. Que una primera opción de compra es un terreno con frente a calle pública estimado en 12 o 15 metros de ancho, en posición de bajo nivel respecto a la vía pública, con relieve irregular y pendiente ondulada mayor al 10% en la mayor parte del área que define un escurrimiento de aguas hacia el contrafrente del inmueble, en el sentido Norte-Sur, la cual estima como poco aprovechable para el propósito de ampliar la escuela, debido principalmente a las condiciones topográficas que presenta.
4. Que la segunda opción de compra y considerada como la idónea, es un lote propiedad de Restauradora Yairo S.A, con matrícula No. 072904-000, plano catastrado No. H-1999271-2017, con una medida de 5.886 m<sup>2</sup>, y con un valor de ₡304.398.520,52 (Trescientos dos millones trescientos noventa y ocho mil quinientos veinte colones con 52/100).

## II. Criterio de División

Como regla de principio, se debe tener presente en primer lugar que, el numeral 182 de la Constitución Política, establece la licitación como el mecanismo bajo el cual las entidades estatales les corresponden proveerse de bienes y servicios.

Ahora bien, sobre la potestad y los presupuestos bajo los cuales este órgano contralor puede o no autorizar una solicitud de contratación como la que nos ocupa con la presente gestión, se debe tomar en consideración lo regulado en los numerales 146 y 147 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

El artículo 146 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa establece lo siguiente:

*“La Contraloría General de la República podrá autorizar, mediante resolución motivada, la contratación directa o el uso de procedimientos sustitutos a los ordinarios en otros supuestos no previstos por las anteriores disposiciones, cuando existan razones suficientes para considerar que es la mejor forma de alcanzar la debida satisfacción del interés general, o de evitar daños o lesiones a los intereses públicos.”*

En relación con dicha norma, el artículo 147 del mismo reglamento dispone que:

*“La solicitud deberá contener una justificación detallada de las circunstancias por las cuales la utilización del procedimiento licitatorio no resulta apropiado o conveniente para la satisfacción del interés general, el monto estimado del negocio, la especificación de la partida presupuestaria que ampara la erogación, el cronograma y responsable de esas actividades hasta concluir la ejecución, así como la forma en que se tiene previsto seleccionar al contratista.”*

Ello implica que la Contraloría General puede autorizar la contratación en forma directa en aquellos casos en que la Administración así lo justifique, y 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 de análisis, el Ministerio de Educación Pública por medio de la Dirección de Infraestructura Educativa, solicitó autorización ante esta Contraloría General para comprar de forma directa un lote propiedad de Restauradora Yairo S.A, con matrícula No. 072904-000, plano catastrado No. H-1999271-2017, con una medida de 5.886 m<sup>2</sup>, y con un valor de ¢304.398.520,52.

La Administración presenta un informe técnico mediante oficio No. DVM-A-DIE-DS-CBI-0125-202, donde, en relación con el bien propuesto para la compra directa, afirma lo siguiente:

*“El terreno (...) cumple con el fin propio de la Administración para ampliar el centro educativo, en virtud de: (...) **La ubicación**, al encontrarse colindante con el terreno de la institución permitiendo la continuidad del sistema constructivo de la escuela (...) **La naturaleza**, al ser un inmueble en su mayoría sin desarrollo, facilitando la inversión de la Administración, con certificado de uso de suelo aprobado para la utilización del terreno (...) **La situación**, al presentar condiciones adecuadas para la ampliación necesaria de la institución y encontrarse en venta (...) **Las condiciones** favorables del inmueble, dadas por las características geográficas: de colindancia, frente sobre calle pública, área aprovechable, uso de suelo permitido y con cobertura de servicios públicos en el sector (...) Por parte de los especialistas de la Coordinación de Bienes Inmuebles se considera que la propiedad tiene plena utilidad, por cuanto permite conformar el área suficiente ampliar la infraestructura requerida y proyectar el crecimiento futuro de la institución (...) El terreno presenta un uso residencial, con dos viviendas y áreas verdes, con uso de suelo aprobado para el fin educativo propuesto (...) Con base en lo expuesto se concluye que el terreno cumple con el fin propio de la Administración en virtud de la ubicación, naturaleza, condiciones y situación, siendo el único adecuado para ampliar la escuela Jesús Argüello Villalobos (...) Se recomienda realizar los estudios preliminares de topografía y suelos, así como aquellos que sean previamente necesarios considerar a la hora de diseñar y construir, en caso de adquirir el terreno”. (Destacado y subrayado del original).*

De igual manera, en el oficio anterior, se indica lo siguiente: *“El suscrito, mediante oficio DVM-A-DIEE-DDIE-CTT-0031-2020 recomienda a la Administración la contratación de estudios básicos a los terrenos destinados para uso educativo, previo a la adquisición de los bienes inmuebles (...) Sobre los estudios básicos, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos señala que “son los estudios necesarios para identificar las condiciones físicas, ambientales, socio-culturales y económicas de una zona determinada; sin estos estudios el planeamiento y desarrollo del proyecto no se puede realizar (...)”.*

En consideración de las transcripciones anteriores, la Administración en respuesta al requerimiento de información solicitado por esta Contraloría General en relación con la idoneidad que se supone debe cumplir el bien propuesto para la compra directa, mediante oficio No. DVM-

A-DIE-DS-0194-2021 del primero de junio del presente año, señaló: *“En relación con los estudios preliminares, se indica que estos son necesarios. Es deseable que algunos de ellos, siendo exploratorios, se solicitaren antes de la compra. Sin embargo, no ha sido la norma y la razón principal es que los estudios responden o están en función de la fase constructiva./ Para la compra de terreno no es tan imperante. Sin embargo, siempre se hace el recordatorio de no omitirlos en las siguientes fases. (...) Por último, el papel que juegan estos estudios es importante: técnicamente son necesarios y reglamentariamente también (...) Con el cambio de la nueva estructura de la DIE se analizará en sus nuevos procedimientos el afinamiento del proceso y requisitos, para lograr concretar sobre este punto de los estudios preliminares, valorando así, solicitar para cada propuesta de terreno recibida, la inclusión de una declaración jurada del propietario indicando compromiso de aportar un estudio de suelos básico, como requisito previo para realización del avalúo, en caso de que su propuesta sea la recomendada para la eventual compra. De acuerdo con lo indicado en el Código de Cimentaciones de Costa Rica, los estudios preliminares incluyen los estudios de reconocimiento y viabilidad técnica, diferentes a los estudios más detallados para el diseño y la construcción. La finalidad de estos estudios preliminares sería la verificación de que no existen problemas mayores, fácilmente detectables que comprometan la seguridad del proyecto.”*

De acuerdo a lo anterior, para este órgano contralor no hay claridad sobre la idoneidad del bien propuesto por la Administración para su compra directa, pues de la información que se extrae de los oficios No. DVM-A-DIE-DS-CBI-0125-202 y DVM-A-DIE-DS-0194-2021 se observan inconsistencias en las respuestas dadas, pues no hay certeza si el bien propuesto tiene uso de suelo aprobado, o si dispone de todos los estudios técnicos necesarios para que garantice la consecución exitosa del proyecto, pues en primera instancia, se destaca la importancia en la realización de estudios básicos de los terrenos que la Administración pretenda adquirir para uso educativo pues *“son los estudios necesarios para identificar las condiciones físicas, ambientales, socio-culturales y económicas de una zona determinada; sin estos estudios el planeamiento y desarrollo del proyecto no se puede realizar”* mientras que, para el bien propuesto, por un lado, se recomienda realizar los estudios preliminares de topografía y suelos, pero luego, se menciona que dichos estudios son necesarios, por lo que, en razón de lo expuesto, para esta Contraloría General hay incerteza respecto a que en este momento, el bien matrícula No. 072904-000 propiedad de Restauradora Yairo S.A, sea el más idóneo para adquirir de forma directa, pues no ha quedado acreditado el cumplimiento de las condiciones legales y técnicas necesarias del lote propuesto para la aprobación de la presente solicitud.

Aunado a lo anterior, se ha de indicar que la Administración no contestó otras cuestiones planteadas por esta Contraloría General mediante el oficio No. 09256 (DCA-2483) del veintitrés de junio del dos mil veintiuno, a saber, aclaraciones relacionadas con promesa de venta y declaraciones juradas sobre el régimen de prohibiciones y sanciones por inhabilitación de la sociedad dueña del lote propuesto para compra, explicación de la Administración sobre su deber de indagar con Restauradora Yairo S.A su no inscripción como patrono ante la Caja Costarricense de Seguro Social, y el aporte de la certificación de contenido presupuestario para el periodo 2021 con firma digital válida, siendo que más bien, solicitó una segunda prórroga al plazo para remitir lo que se instruyó.

5

En consideración de las razones expuestas, se deniega la solicitud de autorización para comprar directamente terreno para infraestructura para la Escuela Jesús Argüello Villalobos.

Atentamente,

Fernando Madrigal Morera  
**Gerente Asociado a.i.**

Jorge Alberto Carmona Jiménez  
**Fiscalizador Asociado**



JCJ/mjav  
NI: 14248, 15629, 16259, 16260, 16263, 16268, 18274  
G: 2019004638-4  
Expediente: CGR-SCD-2021003399