

DIVISIÓN JURÍDICA

Al contestar refiérase
al oficio No. **04396**

14 de mayo, 2010

DJ-1820

Señora
Silvia Víquez Ramírez
Ministra a.i.
Ministerio de Educación Pública

Estimada señora:

Asunto: Se autoriza la compra directa de dos inmuebles, por un monto total de ¢52.912.550.

Nos referimos a su oficio DM-2101-05-10 del 3 de mayo del presente año, mediante el cual solicita autorización para comprar directamente dos inmuebles, por un monto total de ¢52.912.550.

I. Antecedentes y justificaciones.

1) En el Registro Público se encuentra inscrito bajo el sistema de folio real de Alajuela 134411-000, un inmueble propiedad de la señora Lidianeth Arias Quesada, cédula de identidad 9-068-191, plano catastrado A-944389-2004, con un área de 255.37 metros cuadrados, al cual se le practicó el avalúo administrativo 87-2009 del 13 de noviembre de 2009, realizado por el Perito Valuador del Ministerio de Hacienda (Administración Tributaria de Alajuela) Oscar Flores Calderón, por un valor total de ¢29.308.800 (ver folios 46 al 52 del expediente administrativo).

2) En el Registro Público se encuentra inscrito bajo el sistema de folio real de Alajuela 124892-000, un inmueble propiedad de la señora Isabel Cristina Arias Quesada, cédula de identidad 2-372-315, plano catastrado A-0570472-1984, con un área de 205.25 metros cuadrados, al cual se le practicó el avalúo administrativo 88-2009 del 13 de noviembre de 2009, realizado por el Perito Valuador Tributario del Ministerio de Hacienda (Administración Tributaria de Alajuela) Oscar Flores Calderón, por un valor total de ¢23.603.750 (ver folios 39 al 45 del expediente administrativo).

3) Los referidos inmuebles son colindantes entre sí y en ellos se pretende construir las nuevas instalaciones de la Escuela Líder de Sarchí Norte, adquisiciones avaladas por la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, según oficio DIEE-DP-0104-2010 del 21 de enero de

2010, suscrito por el ingeniero topógrafo Marco Vinicio Campos González (ver folios 64 al 66 del expediente administrativo).

4) Las propietarias de los inmuebles a través de su apoderado especial José Franklin Arias Quesada, se han comprometido a venderlos al MEP, por el monto que señalan los avalúos (ver folio 72 del expediente administrativo).

II. Normativa que informa la materia.

El artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa dispone:

Adquisición de bienes inmuebles:

Artículo 71.- Procedimiento aplicable y límites: “Para adquirir bienes inmuebles, la Administración acudirá al procedimiento de licitación pública, salvo que use las facultades de expropiación o compra directa, dispuesta en leyes especiales. Podrá adquirir por compra directa, previa autorización de la Contraloría General de la República, el inmueble que, por su ubicación naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta.

Nunca podrá adquirirse un bien inmueble por un monto superior al fijado, en el avalúo, por el órgano administrativo especializado que se determinará reglamentariamente”

El artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa dispone:

Arrendamiento o compra de bienes únicos: “La compra o arrendamiento 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”

III. Criterio de la División.

De lo expuesto, de la revisión del expediente sometido con la solicitud, teniendo presente que las actuales instalaciones de la Escuela Líder de Sarchí Norte no cuentan con las condiciones adecuadas para cumplir con su objetivo, de que los dos inmuebles son colindantes entre sí, con topografía y condiciones aptas para construir infraestructura educativa, no encuentra esta División objeción en autorizar la compra en forma directa los inmuebles inscritos en los folios reales de

Alajuela 134411-000 y 124892-000, propiedad de las señoras Lidianeth e Isabel Cristina Arias Quesada, cédulas de identidad 9-068-191 y 2-372-315, respectivamente, a los cuales se les practicó los avalúos correspondientes, por un valor total de ¢52.912.550.

Bajo ese orden de ideas, es viable concluir que se trata de dos inmuebles con características propias e idóneas para el fin previsto, que es lo que dispone la letra de los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa. Los inmuebles se adquirirán libres de anotaciones y gravámenes.

Así las cosas, es claro el interés público envuelto en la adquisición de los inmuebles, y el interés de ese Ministerio en utilizarlos para la construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela Líder de Sarchí Norte.

IV. Condiciones bajo las que se otorga la autorización.

1) Se cuenta con el debido contenido económico para la adquisición de los inmuebles, tal y como se desprende de la certificación DF-CERT-06 del 11 de marzo de 2010, suscrita por la MBA Carmen Villalobos Arias, Directora Financiera a.i. (ver folio 63 del expediente administrativo).

2) De previo a realizar la compra, los bienes inmuebles deben estar libres de todo gravamen, anotación y arrendamiento. Los inmuebles deben destinarse para la construcción de las nuevas instalaciones de la Escuela Líder de Sarchí Norte.

3) Los precios de los bienes inmuebles no sean inferiores a los fijados en los avalúos practicados, sean las sumas de ¢29.308.800 y ¢23.603.750, respectivamente. La razonabilidad de esos precios queda librada a la responsabilidad del Valuador Tributario Oscar Flores Calderón.

4) Se debe levantar un expediente administrativo que contenga todo lo relativo a la negociación, y los bienes inmuebles por adquirir se deben inscribir en el Registro Público de la Propiedad. Si fuera del caso para cualquier trámite de formalización se deberá realizar la coordinación pertinente con la Notaría del Estado.

Atentamente.

Lic. Oscar Castro Ulloa
Gerente Asociado a.i.

Anexo: Un expediente

OCU/fjm

Ci: Archivo Central

NI: 9058

G: 2010001261-1