

## DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

---

Al contestar refiérase  
al oficio No. **09731**

7 de octubre, 2011  
**DCA-2614**

M.B.A.  
Adrián Blanco Varela  
Secretario Ejecutivo  
**Comisión Nacional de Préstamos para Educación (CONAPE)**  
Fax: 2225-3678

Estimado señor:

**Asunto:** Se autoriza la venta directa del inmueble 313887-000, al doctor Ronald Velásquez Víquez, por un monto de ¢44.811.520.

Nos referimos a su oficio S.E. 526-2011 del 28 de setiembre del presente año, mediante el cual solicita autorización para vender directamente el inmueble referido en el asunto.

### **I. Antecedentes y justificaciones.**

1) CONAPE es una institución creada hace más de 34 años, cuyo principal objetivo es conceder préstamos a costarricenses, para cursar sus estudios de educación superior parauniversitaria y para estudios de educación superior. Se cuenta con una gran cantidad de operaciones garantizadas con hipotecas, lo cual requirió participar en un proceso ejecutivo hipotecario de Financiera Multivalores S.A. (tenedora del primer grado hipotecario) para salvaguardar los bienes públicos, siendo el resultado la adjudicación del bien inmueble 313887-000 (CONAPE tenía el segundo grado hipotecario), el cual se adquirió en el respectivo remate.

2) El inmueble que se pretende vender se encuentra inscrito en el Registro Público, sistema folio real de San José 313887-000, el cual pertenece a la Comisión Nacional de Préstamos para Educación, cédula jurídica 3-007-045000, plano catastrado SJ-0530729-1984, con un área de 219.11 metros cuadrados, sin anotaciones ni gravámenes.

3) Mediante oficio DCA-2147 del 22 de agosto de 2011, esta División requirió documentación adicional, la cual fue remitida en parte con el oficio SE 466-2011 del 31 de agosto de 2011, recibido en esta Contraloría el 2 de setiembre de ese mismo mes y año, y se nos solicita una prórroga para la presentación del avalúo del inmueble, en virtud de que Tributación Directa designará al perito hasta finales de setiembre de 2011. Se adjunta el avalúo 1338-06-CONA, elaborado por el ingeniero Alfredo Chocano Dobles, de INDECA, en donde se valora el inmueble en la suma total de ¢50.919.266.28.

4) La anterior propietaria del inmueble Carmen Lía Víquez Salas, ha mostrado su interés en que su hijo Ronald Josué Velázquez Víquez, cédula 1-954-058 recompre el referido inmueble, ya que allí habitan tres familias, y al efecto ya han tramitado el crédito correspondiente.

5) El doctor Ronald Velásquez Víquez, en nota suscrita el 31 de agosto de 2011, muestra su conformidad en adquirir el referido inmueble por el monto que establezca el Ministerio de Hacienda en el avalúo respectivo.

6) Mediante oficio 08338 (DCA-2266 del 5 de setiembre de 2011), esta División denegó la venta directa del referido inmueble, en virtud de que aun no se contaba con el avalúo de la Dirección General de Tributación.

7) El avalúo administrativo SJ-200-2011 del 19 de setiembre de 2011, elaborado por la arquitecta Gabriela López López, perito evaluador de la Administración Tributaria San José del Ministerio de Hacienda, fija el valor del inmueble en la suma de ₡44.811.520.

### **III. Criterio de la División.**

Al respecto, hemos de manifestarle que de la relación de los artículos 2 bis, inciso c) de la Ley de Contratación Administrativa y 138 de su Reglamento, tenemos que la Contraloría General de la República podrá autorizar, mediante resolución motivada, la contratación directa 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.

De lo expuesto con anterioridad, se desprende que CONAPE adquirió en un remate judicial la finca inscrita en el folio real 313887-000 (juicio ejecutivo hipotecario de Financiera Multivalores S.A.), el inmueble pertenecía a la señora Carmen Lía Víquez Salas, quien ha mostrado su interés en que su hijo compre el referido inmueble, ya que en el mismo habitan tres familias y les causaría un grave perjuicio si no se hace efectiva la compra.

Por otra parte, el CONAPE está dispuesto a vender el inmueble al doctor Ronald Velásquez Víquez, hijo de la anterior propietaria, quien ya tramitó un crédito al efecto, y está dispuesto a adquirir el inmueble por el precio fijado en el avalúo de la Administración Tributaria de San José, el cual lo valoró en la suma de ₡44.811.520.

Esta División concedora de que CONAPE es una institución cuyo principal objetivo es conceder préstamos a costarricenses para cursar estudios de educación superior parauniversitaria y para estudios de educación superior, debido a ello manejan una cartera activa con gran cantidad de operaciones garantizadas con hipotecas, por ende ser propietarios del inmueble de referencia les genera trastornos y gastos adicionales por su debida manutención, por cuanto el giro de su negocio no es precisamente el convertirse en comprador de bienes hipotecados.

En virtud de lo cual, siendo totalmente comprensible y obvio el interés del grupo familiar que sigue residiendo en la propiedad descrita, no se encuentra objeción alguna en que CONAPE le venda el inmueble al señor Velásquez Víquez por la suma de ₡44.811.520, que es la fijada por el avalúo de la Administración Tributaria de San José, sin necesidad de recurrir a la licitación pública

o el remate que exige la disposición del artículo 68 de la Ley de Contratación Administrativa para la venta de inmuebles públicos.

Así las cosas, de conformidad con lo dispuesto en los supracitados artículos 2 bis inciso c) de la Ley de Contratación Administrativa y 138 de su Reglamento, se autoriza la venta directa del inmueble, ya que existen 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.

### **III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización.**

1) Deberá dejarse evidencia de todo lo actuado, en estricto orden cronológico en el expediente administrativo que se levante al efecto, para facilitar eventuales revisiones posteriores.

2) El monto de la venta no puede ser menor a ¢44.811.520, que es el monto fijado por el respectivo avalúo de la Dirección General de Tributación de San José.

3) Se deberá asegurar que se realicen los trámites de formalización y de registro correspondientes.

4) Se debe verificar que se respete el régimen de prohibiciones para contrata con el Estado y que el adquirente se encuentre al día en el pago de obligaciones con la CCSS.

Atentamente

Lic. Marco Vinicio Alvarado Quesada  
**Gerente Asociado**

Lic. Oscar Castro Ulloa  
**Abogado Fiscalizador**

OCU/yhg  
C: Archivo Central  
NI: 16901  
G: 2011001937-2