**SCI-847-2017**

**Comunicación de acuerdo**

|  |  |
| --- | --- |
| **Para:** | Dr. Julio Calvo Alvarado, RectorDr.. Humberto Villalta, Vicerrector de AdministraciónIng. Luis Paulino Méndez, Vicerrector de DocenciaDra. Paola Vega, Vicerrectora de Investigación y Extensión Dra. Claudia Madrizova, Vicerrectora de Vida Estudiantil y Servicios Académicos M.Sc. Edgardo Vargas, Director Sede Regional San CarlosMáster Ronald Bonilla, Director a.i. Centro Académico de San JoséDr. Roberto Pereira, Director Centro Académico de AlajuelaMáster Roxana Jiménez, Directora Centro Académico de LimónMAU. Tatiana Fernández, Directora Oficina de Planificación Institucional Licda. Grettel Ortiz Álvarez, Directora Oficina Asesoría Legal Ing. Saúl Fernández Espinoza, Director Oficina de Ingeniería  |
| **De:**  | Licda. Bertalía Sánchez Salazar, Directora EjecutivaConsejo InstitucionalInstituto Tecnológico de Costa Rica |
| **Fecha:** | **22 de noviembre de 2017** |
| **Asunto:** | **Sesión Ordinaria No. 3048, Artículo 13, del 22 de noviembre de 2017. Autorización al señor Rector, Dr. Julio C.  Calvo Alvarado, para que pueda comparecer ante la Contraloría General de la República a gestionar compra directa de la propiedad inscrita al Folio Real Número 1-112639-000 y finca 119085 Partido de San José, conocida como “Casa Pacheco Coto”, planos catastrado SJ-17206-1991 y SJ-585532-1985, ubicada en Barrio Amón, San José y ante la Notaría del Estado para la aceptación de la venta y posterior compra de esa propiedad.** |

Para los fines correspondientes se transcribe el acuerdo tomado por el Consejo Institucional, citado en la referencia, el cual dice:

**RESULTANDO QUE:**

1. Los Artículos 18 y 26 del Estatuto Orgánico del Instituto Tecnológico de Costa Rica, en lo conducente señalan:

*“Artículo 18 Funciones del Consejo Institucional:*

*u.* *Resolver sobre lo no previsto en este Estatuto Orgánico y ejercer otras funciones necesarias para la buena marcha de la Institución no atribuidas a ningún otro órgano*

*Artículo 26:*

*“Son funciones del Rector:*

*a …*

*b …*

*c. Ejercer la representación judicial y extrajudicial del Instituto…”*

1. El Consejo Institucional en la Sesión Ordinaria No. 2833, Artículo 10, del 21 de agosto del 2013, titulado” Reconocimiento al Centro Académico de San José por los logros obtenidos y solicitud del informe para transformar el Centro en Sede y propuesta de desarrollo infraestructura con un esquema de financiamiento de mediano y largo plazo” aprobó:

*“Solicitar a la Administración diseñar un plan de adquisiciones y desarrollo infraestructural del Tecnológico en la Provincia de San José, acompañado de un esquema de financiamiento de mediano y largo plazo que permita incrementar significativamente el espacio físico disponible para el crecimiento de la futura Sede, donde se le dé prioridad a la adquisición los edificios anexos al Centro Académico que son propiedad del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)”.*

1. El Consejo Institucional en Sesión No. 3043, artículo 11, del 18 de octubre de 2017, en el inciso a) acordó:

*“a. Modificar los recursos los recursos asignados en el Presupuesto Extraordinario No. 01-2017, aprobado en la Sesión No. 3018, Artículo 8, del 19 de abril de 2017, de la siguiente forma:*

* *Modificar la aplicación de los recursos aprobados en el Presupuesto Extraordinario No. 01-2017, aprobado en la Sesión No. 3018, Artículo 8, del 19 de abril de 2017,* ***destinados a la construcción de una Torre 4 pisos en San José, para ser ejecutados en la compra de la propiedad Pacheco Coto en el Centro Académico San José, por un monto de ¢345.000 millones****, con la siguiente aplicación:*
* *Compra Propiedad Pacheco Coto: ¢303, 676,000.00*

*…”*

1. En el Considerando 2 de dicho acuerdo se sustentan las razones que justifican la conveniencia de la adquisición de las propiedades, bajo el Folio Real matrículas número 112639-000 y 119085-000, ambas del Partido de San José, que fueron establecidas por el Consejo de Rectoría en la Sesión No. 25.2017, Artículo 9, del 21 de agosto del 2017, según se citan a continuación:

*“1. El Centro Académico de San José se encuentra en un proceso de crecimiento para atender la misión y visión del TEC en la ciudad de San José y centros urbano aledaños.*

1. *Con el proyecto de mejoramiento de la infraestructura institucional; el Centro Académico de San José, se construyó un nuevo edificio de aulas y una nueva biblioteca, mejorando las condiciones para la población estudiantil actual y los compromisos de acreditación de las 3 carreras y con algún grado de posibilidad para ampliar a más carreras.*
2. *La labor de proyección institucional desarrollada en el Centro Académico de San José, hacia la ciudad de San José, ha permitido convenios con instituciones como la Presidencia de la República con el proyecto del Plan GAM, para el desarrollo territorial de la Gran Área Metropolitana, con el Ministerio de Cultura, por el Parque de Alajuelita, con la Municipalidad de San José, el Ministerio de Cultural, el ICT y otros actores para desarrollar el Centro Histórico de la Ciudad de San José, entre otros.*
3. *El III Congreso Institucional (Gaceta Institucional 237), tiene como mandato la creación de los Campus Tecnológicos, proyecto que se encuentra en la etapa del dictamen de la Comisión de la AIR. El Centro Académico de San José, se encuentra preparado para convertirse en Campus Tecnológico o en una Sede Regional.*
4. *Se han adquirido 3 propiedades en los últimos 5 años, 2 de ellas en la misma cuadra y otra en el costado este llamada Casa Verde. Todo de acuerdo, a una estrategia de adquisición de terrenos desde la cuadra ubicada entre las avenidas 9 y 11, y las calles 5 y 7, hacia sus alrededores más inmediatos.*
5. *La Casa Pacheco Coto, es una excelente oportunidad para la expansión del campus hacia el sector norte, que no cuenta con un tránsito pesado y es de topografía más plana. Un sector más apto para las actividades del centro.*
6. *Las 2 propiedades ubicadas al norte del campus conocidas como Casa Azul y Casa Rosada, con un total de aproximadamente 500 metros cuadrados, se ha planeado diseñar y construir un edificio de 4 pisos que solvente necesidades apremiantes del CASJ, como el comedor institucional, una sala de usos múltiples, el área de actividades deportivas y el área definitiva para las actividades administrativas de la carreras de Ingeniería en Computación y Administración de Empresas.*
7. *Para este edifico que se hizo la reserva de los ¢345.000 millones para iniciar con la construcción este año. Pero que se pospone su construcción hasta el 2020 por situación presupuestaria.*
8. *Este proyecto requiere por normativa de espacios de parqueo, requisito para la respectiva aprobación de planos en la Municipalidad de San José, lo que encarece la obra y obliga a plantear uno o dos pisos para este fin con su respectiva rampa. Por lo tanto se requiere de dar solución al tema de parqueos para continuar con el plan del nuevo edificio.*
9. *El problema del parqueo en el Centro Académico de San José, nunca se ha resuelto; contando solo con un promedio de 13 espacios en el nuevo edificio para una población de más o menos 100 funcionarios. Esto ha llevado a la Administración al alquiler de espacios de parqueo en los estacionamientos del Barrio Amón, que cuenten con los requerimientos de horario de lunes a viernes (6:00am a 10:00pm) y sábados (8:00am a 5:00). Los espacios alquilados son 16 en el City Plaza y 13 en el Parqueo Aurola, que está en trámite de alquiler.*
10. *La propiedad Pacheco Coto ofrece una excelente oportunidad en el futuro para solucionar este problema de una manera más definitiva, a través de torres de parqueos automatizados, en 2 etapas con un total de 100 puestos en 6 pisos.*
11. *La Casa Verde está en un proceso de declaratoria como Patrimonio Cultural y que requiere de un trabajo de restauración estructural, misma que por ser de 2 plantas y que el sistema de vigas y entrepisos es al mismo tiempo, cielo raso del primer piso como piso del segundo.*
12. *La propiedad Pacheco Coto ofrece una adecuada oportunidad, ya que, posee una casa de 2 pisos, que puede ser utilizada, previa remodelación, para albergar temporalmente los espacios administrativos de estas dos escuelas, usando de inmediato 13 espacios de parqueo y ampliando más la oferta de los mismos.*
13. *El avalúo realizado en el 2014 por el Ministerio de Hacienda, está dentro de las posibilidades presupuestarias de la institución. Actualmente se está haciendo un segundo avalúo, que aún no ha sido presentado por Hacienda, pero que por la experiencia de las anteriores compras de propiedades, el valor del suelo aumenta un poco, y se disminuye el valor de la construcción, generando un resultado aceptable para la institución.*
14. Asimismo, en el Considerando 4) se transcribe el oficio VAD-735-2017, suscrito por el Dr. Humberto Villalta Solano, Vicerrector de Administración, en el cual se adjunta el avalúo actualizado al mes de agosto de 2017, según se detalla a continuación:

*“…*

*3.1. Nuevo avalúo por parte del Ministerio de Hacienda con fecha 25 de agosto del 2017:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Terreno* | *155,273,150.00*  | *millones de colones* |
| *Construcción* | *148,402,920.00*  | *millones de colones* |
| ***TOTAL*** | ***303,676,000.00*** |  |

* 1. *Uso de suelo con fecha 4 de octubre 2017.”*
1. El Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa, en su artículo 141, inciso j), da sustento para proceder a comprar en forma directa dichos inmuebles, que en lo que interesa cita:

“*j)* ***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.*”

**CONSIDERANDO QUE:**

1. La Secretaría del Consejo Institucional recibió el oficio R-1395-2017, del 17 de noviembre de 2017 suscrito por el Dr. Julio Calvo Alvarado, Rector, dirigido al Consejo Institucional, en el que solicita trámite correspondiente de la Propuesta de autorización para la compra de propiedad inscrita al Folio Real Número 1-112639-000 y finca 119085, Partido de San José, conocida como “Casa Pacheco Coto”, planos catastrado SJ-17206-1991 y SJ-585532-1985, que es terreno con una casa de habitación.
2. En el mismo oficio solicita que el Consejo Institucional lo autorice en calidad de representante legal del ITCR, para comparecer a aceptar la venta de la finca inscrita arriba indicada y que es propiedad de la sociedad denominada: “Inversiones Estancias Concepción Sociedad Anónima”, con domicilio en San José, cédula de persona jurídica tres ciento uno- cero veintiún mil doscientos cuarenta y tres –3-101-021243, representada por el señor Miguel Antonio Pacheco Ortiz, cedula 1- 1234-0494 y Dan Alberto Hidalgo Hidalgo, cedula 1 0810-0092 apoderados generalísimos sin límite de suma, por el precio de $531,152.93 dólares, los cuales al momento de la firma de la escritura se pagarán en colones moneda de curso legal al tipo de cambio oficial del Banco Central de Costa Rica (303.676.070,00 colones).
3. Se adjunta copia de la Opción de Compraventa Exclusiva entre Sociedad Estancias Concepción S.A. y el Instituto Tecnológico de Costa Rica (I.T.C.R.), en lo que interesa se transcriben las cláusulas Segunda y Tercera, que dicen:

“…catastrado número SJ-585532-1985. **SEGUNDA**: La VENDEDORA en este acto otorga OPCION EXCLUSIVA DE COMPRAVENTA sobre dicha propiedad al COMPRADOR, quien acepta. **TERCERA**: El precio de la venta será la suma **de 303.676.070,00(trescientos tres millones seiscientos setenta y seis mil setenta) colones**, los cuales deberán cancelarse en dinero efectivo al momento de suscribirse la respectiva escritura de compraventa y traspaso. **…”**

1. Es de interés la  adquisición de las fincas inscritas bajo el Folio Real matrículas  número: 112639-000 y 119085-000, ambas del Partido de San José, propiedad de la Sociedad  Estancias Concepción Sociedad Anónima, que se describe como Finca Partido de San José, número 112639-000 y finca 119085, ambas situadas en el Partido de San Jose, Barrio Amón, Distrito el Carmen, del Cantón de San José, mide la primera 352-40 m² con los linderos: Norte Edgar Jiménez Jiménez, al sur con Calle pública, al este Edgar Jiménez Jiménez, y oeste Jaime Solera, plano catastrado SJ- 17206-1991. La segunda finca ubicada en el mismo Distrito y Cantón, la cual mide 336.00 m², lindante norte: Edgar Jiménez Jiménez, sur: avenida 11 con 12 metros, Este y oeste: María Eugenia Castro Jiménez, plano catastrado SJ- 585532-1985.
2. Se requiere que el señor Rector, Dr. Julio Calvo Alvarado, sea autorizado mediante acuerdo firme del Consejo Institucional, para tramitar ante la Contraloría General de la República la compra directa de las propiedades indicadas y ante la Notaría del Estado las gestiones correspondientes para concretar la compra.
3. La Comisión de Planificación y Administración revisa la información detallada anteriormente y considera oportuno contar con información adicional sobre el criterio legal, por lo que mediante el oficio SCI-828-2017, dirigido a la Licda. Grettel Ortiz, Directora de la Oficina de Asesoría Legal, se le solicita ampliar lo siguiente:

*“…*

*Con el fin de fundamentar la propuesta a elevar al Consejo Institucional, le solicito remitirnos el criterio sobre la compra de la propiedad Casa Pacheco.*

*La solicitud se sustenta en la necesidad de tener la documentación legal que sustenta esta compra, así como justificar si la compra directa es legalmente procedente.*

*Le agradezco remitir la información solicitada a la mayor brevedad, en procura de poder subir la propuesta al Pleno de este miércoles 23 de noviembre.”*

1. La Secretaría del Consejo Institucional recibió el oficio Asesoría Legal-622-2017, con fecha de recibido 21 de noviembre de 2017, suscrito por la M.Sc. Grettel Ortiz Álvarez, Directora de la Asesoría Legal, dirigido a la M.Sc. Ana Rosa Ruiz Fernández, Coordinadora de la Comisión de Planificación y Administración, en el cual en atención al oficio SCI-828-2017, vierte criterio legal en torno a la compra de los bienes inmuebles matrículas de Folios Reales Partido de San José, ubicados en barrio Amón bajo los números 1-19085-000 y 1-112639-000, que cuentan con una sola edificación conocida como “Casa Pacheco Coto”, e indica lo siguiente:

*“Por Tanto*

*Es criterio de esta Asesoría Legal, que al haberse sustentado adecuadamente la compra del inmueble pretendido y existiendo el contenido presupuestario necesario para su pago en un solo tracto al momento de la firma de la escritura de la compra del bien, esto mediante Presupuesto Extraordinario Número 01-2017, el cual fue debidamente aprobado por el Consejo Institucional Sesión 3018, Artículo 8 del 19 de abril del 2017, modificado en Sesión Ordinaria Número 3040, Artículo 11, del 18 de octubre del 2017, no existe razón alguna para oponerse a la compra pretendida por esta Administración según lo expuesto. Se advierte que la presente compra debe ser autorizada previamente por la Contraloría General de la República y formalización ante la Notaría del Estado. Así las cosas, esta Asesoría Legal no ve inconveniente alguno en que se adquieran dichos bienes con las características y condiciones señaladas.”*

1. De acuerdo a lo anterior la Comisión de Planificación y Administración, dispone elevar la siguiente propuesta al Consejo Institucional.

**SE ACUERDA:**

1. Autorizar  al señor Rector Dr. Julio César Calvo Alvarado, en su calidad de representante legal del ITCR, para que se apersone  inicialmente ante la Contraloría General de la República en la División de Contratación Administrativa, a gestionar la autorización de este Ente Contralor para la adquisición por compra directa de la finca que se indicará y posteriormente   comparezca ante la Notaria del Estado para la aceptación de la venta y posterior compra de  las fincas inscritas bajo el Folio Real matrículas  número: 112639-000 y 119085-000, ambas del Partido de San José, propiedad de la Sociedad  Estancias Concepción Sociedad Anónima, que se describe como Finca Partido de San José, número 112639-000 y finca 119085, ambas situadas en el Partido de San José, Barrio Amón, Distrito el Carmen, del Cantón de San José. La primera mide 352-40 m², plano catastro 1 SJ-7206-1991, con los linderos: Norte Edgar Jiménez Jiménez, al sur con Calle pública, al este Edgar Jiménez Jiménez, y oeste: Jaime Solera; la segunda finca, plano catastrado SJ- 585532-1985, ubicada en el mismo Distrito y Cantón, la cual mide 336.00 m², lindante norte: Edgar Jiménez Jiménez, sur avenida 11 con 12 metros, este y oeste: María Eugenia Castro Jiménez.

La compra se hará libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

1. Comunicar.  **ACUERDO FIRME.**

***Palabras Clave: autorización – Rector – comparecer – CGR - Casa Pacheco Coto-***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ci. Secretaría del Consejo Institucional****Auditoría Interna (Notificado a la Secretaria vía correo electrónico)****Asesoría Legal** **Comunicación y Mercadeo** **Centro de Archivo y Comunicaciones****FEITEC** |  |  |  |

ars