

SCI-1143-2024

## Comunicación de acuerdo

**Para:** Ing. María Estrada Sánchez, M.Sc., rectora

**De:** M.A.E. Maritza Agüero González, directora  
Secretaría del Consejo Institucional

**Fecha:** 11 de diciembre de 2024

**Asunto:** **Sesión Ordinaria No. 3392, Artículo 13, del 11 de diciembre de 2024. Autorización para la adquisición de terreno en el Barrio Amón para instalaciones deportivas del Campus Tecnológico Local de San José (Atención R-1285-2024)**

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

### RESULTANDO QUE:

1. En atención al artículo 96 del Estatuto Orgánico del Instituto Tecnológico de Costa Rica, las Políticas Generales aprobadas por la Asamblea Institucional Representativa constituyen la base para la toma de decisiones del Consejo Institucional; en lo conducente, interesan las que se indican a continuación:

**2. Vida Estudiantil.** *Se fomentarán acciones que contribuyan a mejorar el acceso a la universidad, la integración de la vida estudiantil, las habilidades socioemocionales, la inclusión y los derechos humanos; procurando la igualdad de condiciones para todas las personas estudiantes inscritas en los campus tecnológicos y los centros académicos para asegurar su permanencia, formación integral y graduación exitosa.*

**5. Gestión Institucional.** *Se fomentarán las mejores prácticas de gestión para una efectiva operación de los procesos, bajo principios de innovación y excelencia, con la incorporación de plataformas eficientes de TIC, orientadas al cumplimiento de los fines y principios institucionales para lograr la satisfacción de las personas vinculadas con el instituto.*

**9. Desarrollo Regional** *Se fortalecerá la vinculación permanente de los campus tecnológicos locales y centros académicos con los actores del sector sociocultural, ambiental y productivo, con programas, proyectos y acciones académicas para contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población de sus áreas de influencia. (Aprobadas en Sesión AIR-99-2021 del 16 de noviembre 2021,*

publicadas en Gaceta N°851 del 21 de noviembre de 2021 y modificadas en AIR-107-2023 del 27 de setiembre de 2023, publicadas en Gaceta N°1143 del 03 de octubre de 2023)

2. La Ley de General de Contratación Pública indica en su artículo 67, lo siguiente:

*Artículo 67. Compra y arrendamiento de bienes inmuebles.*

*ARTÍCULO 67- Compra y arrendamiento de bienes inmuebles. La Administración podrá comprar y tomar en arrendamiento bienes inmuebles, sin emplear procedimientos ordinarios, para lo cual se requerirá en todos los casos lo siguiente:*

*a) Estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable. Para ello, se pueden utilizar los instrumentos del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP).*

*b) Avalúo elaborado por el órgano especializado de la Administración respectiva, o en su defecto por la Dirección General de Tributación u otra entidad pública competente que defina el valor del inmueble o el precio del arrendamiento.*

*c) Estudio de mercado que lleve a determinar la idoneidad del bien que se pretende adquirir o arrendar.*

*d) Acto motivado adoptado por el máximo jerarca o por quien este delegue. Tal acto deberá tener como fundamento todo lo indicado en los incisos anteriores.*

*Tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles resultará aplicable en lo que corresponda la Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 1 O de julio de 1995. Para el reajuste de la renta o precio se aplicará lo dispuesto en el artículo 67 de esa ley.*

*De no cumplirse alguno de los anteriores requisitos deberá promoverse el procedimiento que por monto corresponda.*

*La Administración podrá pactar la adquisición o el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, cumpliendo en tal caso lo establecido en los requisitos anteriores.*

Este artículo 67 es complementado con el numeral 167 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública.

3. El Estatuto Orgánico del Instituto Tecnológico de Costa Rica, en el artículo 18, inciso h indica:

*Artículo 18*

*Son funciones del Consejo Institucional:*

...

*h. Decidir sobre los procedimientos de contratación pública según lo estipulado en el reglamento correspondiente.*

...

4. El Reglamento Interno de Contratación Pública del Instituto Tecnológico de Costa Rica, señala sobre los procesos de compra de bienes inmuebles lo siguiente:

...

**Artículo 34. Compra y arrendamiento de bienes inmuebles**

*La Administración podrá comprar y tomar en arrendamiento bienes inmuebles, sin emplear procedimientos ordinarios de acuerdo con lo establecido en la Ley y su Reglamento.*

...

**Artículo 78. Instancias competentes para aprobar pliego de condiciones y adoptar el acto final del procedimiento**

*El Consejo Institucional, tendrá la competencia de:*

...

*c. Aprobar la compra o enajenación de bienes inmuebles.*

...

5. Mediante oficio R-1285-2024, con fecha 22 de octubre de 2024, suscrito por la Ing. María Estrada Sánchez, M.Sc., rectora, dirigido al máster Nelson Ortega Jiménez, coordinador de la Comisión de Planificación y Administración, con copia a la máster Silvia Watson Araya, vicerrectora de Administración, máster Evelyn Hernández Solís, directora de la Oficina de Planificación Institucional, ingeniero Luis Guillermo Araya Segura, director de la Oficina de Ingeniería y al máster Ronald Bonilla Rodríguez, director del Campus Tecnológico Local San José, se adjunta el oficio DCTLSJ-282-2024 y se indica lo siguiente:

...

*En seguimiento a lo planteado mediante el oficio DCTLSJ-282-2024 sobre la presentación de la propuesta para la compra de terreno costado este de Casa Verde, en Barrio Amón, lo anterior como parte del mejoramiento de infraestructura institucional en el Campus Tecnológico Local de San José para complementar el diseño del espacio deportivo con las condiciones óptimas y en paralelo desarrollar el proyecto de la salida de emergencias del edificio Rafles, es que se remiten para su valoración los siguientes documentos: DCTLSJ-434-2023, avalúo del lote al Ministerio de Hacienda con el oficio MH-DGT-ATSJO-SV-OF-0113-2024, el precio recomendado es aceptable de acuerdo con los recursos disponibles existentes, según certificación VAD-422-2024, emitida por la Vicerrectoría de Administración, nota del señor Jose Antonio Castro Fernández dueño registral de la propiedad, DCU-441-2024 de la Dirección de Control Urbano de la Municipalidad de San José, CERTIFICACIÓN PERSONERIA JURIDICA MAFLO SOCIEDAD ANONIMA, CERTIFICACION LITERAL, Certificación Digital del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, Certificación de deudas*

*Compañía Nacional de Fuerza y Luz, DECLARACIÓN JURADA De no afectación del Régimen de Prohibiciones de Maflo S.A, OI-254-2024 Documentación técnica para compra de lote: Lote este de Casa Verde, documento con el Estudio de la oferta inmobiliaria en el entorno inmediato del Campus Tecnológico Local San José, ubicado en el distrito Carmen y el documento Justificación para la adquisición de inmueble (finca 1-48106-000) en Barrio Amón para uso del Campus Tecnológico Local San José.*

*Dado lo anterior, se solicita gestionar la respectiva autorización para la adquisición del terreno, considerando que ya se encuentra incluido en el Plan de inversiones según el R-782-2024 con la Reformulación del Plan Táctico de Inversión 2023-2024, y cuenta con los recursos en este año.*

...

6. La Comisión de Planificación y Administración dictaminó en su reunión No.1091, efectuada el 5 de diciembre de 2024, lo que se detalla a continuación, respecto a la solicitud presentada por la Rectoría en el oficio R-1285-2024:

**Resultando que:**

1. *En el oficio R-1285-2024, la Rectoría solicita la autorización al Consejo Institucional para la adquisición de un terreno al costado Este de Casa Verde, en Barrio Amón.*
2. *La gestión recibida se enmarca en las disposiciones de la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, en específico los numerales 67 y 167 respectivamente, así como en el Reglamento Interno de Contratación Pública, en los artículos 34 y 78.*
3. *Para la gestión en conocimiento se tiene recibida la documentación siguiente:*

| <b>Documento</b>                                 | <b>Asunto</b>  |
|--|--|
| <i>R-1285-2024</i>                               | <i>Solicitud de autorización de compra del terreno.</i>  |
| <i>DCTLSJ-282-2024</i>                           | <i>Propuesta de adquisición. Se adjunta el expediente que integra documentos de interés respecto al proceso de compra del terreno costado Este de la Casa Verde, barrio Amón.</i>  |
| <b>Expediente de la propuesta de adquisición</b> |  |
| <b>Documento</b>                                 | <b>Asunto</b>  |
| <i>DCTLSJ-434-2023</i>                           | <i>Solicitud de avalúo del terreno al Área de Valoraciones Administrativas, de la Administración Tributaria.</i>   |
| <i>MH-DGT-ATSJO-SV-OF-0113-2024</i>              | <i>Avalúo MH-DGT-ATSJO-SV-AV-0090-2024 del inmueble.</i>   |
| <i>Sociedad Maflo S.A.</i>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Oferta de venta.</i></li> <li>- <i>Cédula de representante legal.</i></li> <li>- <i>Comprobante de inscripción catastral.</i></li> <li>- <i>Reporte de deudas y liquidaciones de la CNFL.</i></li> </ul> |

|              |   |
|--------------|---|
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Declaración jurada de no afectación del Régimen de Prohibiciones, de MAFLO SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica número 3-101-090341.</li> <li>- Certificación de personería jurídica del Registro Nacional; persona jurídica: 3-101-090341 Maflo S.A.</li> <li>- Certificación literal del Registro Nacional del terreno.</li> <li>- Consulta morosidad SICERE (No Patrono).</li> <li>- Consulta de deuda FODESAF.</li> </ul> |
| DCU-441-2024 | La Dirección de Control Urbano de la Municipalidad de San José, señala que el terreno se encuentra dentro de la Zona Mixta Residencia-Comercio (ZMRC).  |
| VAD-422-2024 | Certificación de disponible presupuestario para la compra del terreno.  |
| OI-254-2024  | <p>Documentación técnica para compra de lote ubicado al Este de Casa Verde, que incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estudio de la oferta inmobiliaria en el entorno inmediato del CTLSJ.</li> <li>- Justificación para la compra de terreno en Barrio Amón contiguo a Casa Verde.</li> </ul>  |

4. Con fecha 6 de noviembre de 2024, el máster Nelson Ortega Jiménez, coordinador de la Comisión de Planificación y Administración, dirige el oficio SCI-1023-2024, a la máster Yessica Mata Alvarado, directora de la Oficina de Asesoría Legal, con la solicitud de criterio respecto a la solicitud de autorización para la adquisición de terreno costado este de Casa Verde en Barrio Amón, en el cual se remite el oficio R-1285-2024 con la documentación adjunta.
5. Mediante oficio AL-629-2024, con fecha 25 de noviembre de 2024, el licenciado Esteban Bonilla Vargas, en ese momento director interino de la Oficina de Asesoría Legal y el licenciado Danilo May Cantillano, asesor legal, remiten el criterio solicitado en el oficio SCI-1023-2024, del cual se sustrae lo siguiente:

...

**DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:**

Es un inmueble de forma y topografía irregular, se encuentra en calle pública asfaltada. El inmueble es medianero y cuenta con un frente a la calle pública de 13,04 m; con una superficie de 437,00m<sup>2</sup> según información del registro nacional, no obstante, aunque en el Registro Nacional señala que no se indica el plano, en anotaciones indica la rectificación de numero de plano CITAS 2023-783815-001 otorgada el 20-11-2023. El interesado suministra el plano catastrado número 1-52331-2023 que indica y rectifica un área de 441,00m<sup>2</sup>, esta documentación ha sido suministrada por el interesado y se considera base firme para el presente informe pericial.

...

Tal y como se puede apreciar, existe una amplia justificación técnica para la selección del bien por adquirir, así como el respectivo estudio de mercado.

*Aunado a lo anterior, debe entenderse que estamos ante la presencia de un procedimiento especial de compras públicas, con respecto a los mecanismos de selección de contratista. Es decir, que la administración no utilizará el procedimiento ordinario de compras, como lo sería sacar a concurso este proceso de adquisición según su estimación económica, pero si deben considerarse los tres requisitos esenciales que a lo largo de este documento se han expuesto. Por lo tanto, se debe de cumplir con:*

- 1. La existencia de un estudio previo que establezca que la opción que se pretende contratar es la más rentable. Esto ha quedado demostrado mediante el respectivo informe técnico emanado de la Oficina de Ingeniería.*
- 2. La obtención del respectivo avalúo del bien por adquirir. Para el presente caso, como bien se expuso supra, ya se cuenta con el respectivo avalúo emitido por la Ministerio de Hacienda, el cual se encuentra vigente, puesto que fue confeccionado en el mes de setiembre del presente año, siendo que no ha transcurrido el plazo de seis meses de su vigencia.*
- 3. La elaboración del respectivo estudio de mercado, requisito que también se cumple en nuestro caso y que fuera elaborado también por la Oficina de Ingeniería del Instituto Tecnológico de Costa Rica. Este estudio demuestra la idoneidad del bien inmueble objeto de la contratación. De la misma manera debe tenerse presente, que el proceso de compra debe ser tramitado mediante la plataforma del Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP), proceso que debe ser conducido por el Departamento de Aprovisionamiento.*

...

*De la misma manera, se cuenta con el contenido presupuestario para el pago del bien en un solo tracto debidamente aprobado. Igualmente, esta Asesoría ha podido determinar de los documentos relacionados, que al día de hoy:*

- a) Existe la debida constancia dentro del expediente levantado al efecto, de todas las actuaciones relacionadas con esta contratación.*
- b) Existe el respectivo criterio técnico emitido que justifica la adquisición del inmueble.*
- c) Existe el contenido presupuestario suficiente y disponible para amparar la erogación derivada de la compra.*
- d) El bien a adquirir se encuentra con los tributos al día pagados por el propietario, así como los servicios urbanos, igualmente el bien está libre de anotaciones y posee un gravamen de rectificación de media en favor que no representa obstáculo para su compra o cualquier otra limitación que pueda impedir su inmediato uso y posesión plena por parte de la Administración.*
- e) La sociedad vendedora ha presentado las respectivas declaraciones juradas de que no se encuentra afectada por el régimen de prohibiciones contemplado en la Ley General de Contratación Pública o inhabilitada para contratar con la Administración, lo cual queda acreditado en el expediente administrativo al momento de realizarse el traspaso.*
- f) Se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones previstas por el artículo 22 de la Ley No. 5662, en cuanto al pago de lo correspondiente al FODESAF.*
- g) Los bienes a*

adquirir no están sujetos a la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica.

Es importante señalar que dentro del expediente no consta el respectivo certificado de uso de suelo.

**CONCLUSIÓN**

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, no existe razón alguna para oponerse a la compra pretendida por esta Administración según lo expuesto. Se advierte que la presente compra debe ser formalizada ante la Notaría del Estado. Así las cosas, esta Asesoría Legal no ve inconveniente alguno en que se adquiera dicho bien con las características y condiciones señaladas.

...

**Considerando que:**

1. Efectuada la revisión documental recibida para la eventual adquisición de un terreno en Barrio Amón, se tiene que la necesidad a atender y satisfacer es complementar el diseño del espacio deportivo y cultural con las mejores condiciones, aunado a la adquisición del terreno para la construcción de instalaciones deportivas en el Campus Tecnológico Local de San José, autorizada por el Consejo Institucional en la Sesión Ordinaria No. 3336, artículo 11, del 26 de octubre de 2023.
2. De conformidad con la Ley General de Contratación Pública, es posible adquirir bienes inmuebles sin emplear los procedimientos ordinarios de contratación; no obstante, deben cumplirse una serie de requisitos (artículo 67), caso contrario habrá que promover el procedimiento que por monto corresponda.
3. El resultado de la revisión que se deriva de la documentación que ha aportado la Rectoría, y en especial del estudio efectuado por la Oficina de Ingeniería en colaboración con la Dirección del Campus Tecnológico Local de San José (oficios: R-1285-2024, DCTLSJ-282-2024, OI-254-2024), permite indicar lo siguiente en cuanto a los requisitos exigidos por la Ley:

| <b>Requisito</b>  | <b>Revisión</b>   |
|---|---|
| a) Estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable. Para ello, se pueden utilizar los instrumentos del Sistema Nacional de | El estudio presenta dos ventajas a destacar: la propiedad no solamente colinda inmediatamente con el edificio Casa Verde, sino que también colinda en una de sus aristas con un terreno que a la fecha está desocupado y que le pertenece al TEC.<br>Con estas acciones, se amplía la posibilidad de conformar un solo terreno y se aumenta el área útil para el crecimiento en el Campus Tecnológico Local San José, ya que con la adquisición de este nuevo |

| <p><i>Inversión Pública (SNIP).</i></p> <p><i>NOTA: De conformidad con el numeral 167 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública, el estudio técnico efectuado por la Administración debe ser aprobado por el máximo jerarca.</i></p>       | <p>espacio conformaría una especie de “L” que rodearía a Casa Verde, según se detalla en el siguiente mapa:</p>  <p><i>Ilustración 1: Esquema situación actual</i></p> <p>Se determina que el terreno ubicado al costado este de Casa Verde es una propiedad con potencial de crecimiento para el CTLSJ por las siguientes razones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es una opción viable para ampliar el área destinada a actividades deportivas y culturales, aspecto que necesita reforzarse en el CTLSJ.</li> <li>- Se justifica la compra del terreno para movilizar y ampliar el área deportiva multiuso del CTLSJ.</li> <li>- Se justifica para conformar un núcleo nuevo de cultura y deporte en el CTLSJ.</li> <li>- El monto valuado de ₡158,760,000.00 es un precio que se considera razonable.</li> <li>- El monto de oferta de ₡157,000,000.00 es un precio que se considera razonable, siendo menor al monto del avalúo.</li> <li>- Se cuenta con suficiente presupuesto para realizar la compra del bien inmueble correspondiente a la finca 1-48106-000, plano Catastro: 1-52331-2023; ubicado en Barrio Amón, Distrito Carmen, Cantón San José, Provincia San José.</li> </ul> |        |             |       |
|--|---|--------|-------------|-------|
| <p><i>b) Avalúo elaborado por el órgano especializado de la Administración respectiva, o en su defecto por la Dirección General de Tributación u otra entidad pública competente que defina el valor del inmueble o el precio del arrendamiento.</i></p> | <p>De conformidad con el avalúo MH-DGT-ATSJO-SV-AV-0090-2024 Expediente N° MH-DGT-ATSJO-SV-EXP-AV-7730-2024, reportado el 16 de setiembre de 2024 por el Área de Valoraciones Administrativas de la Administración Tributaria de San José, el valor de mercado de la propiedad objeto de interés de compra es de ₡360,000.00 el m<sup>2</sup> para los 441 m<sup>2</sup>, se valora en un total de ₡158,760,000.00.</p> <p>El monto solicitado por el propietario se encuentra dentro del monto estipulado en el avalúo, siendo de ₡157,000,000.00.</p> <p>Además, de conformidad con la certificación aportada por la Vicerrectoría de Administración en el documento VAD-422-2024, la Institución cuenta con el dinero en el objeto de gasto 5-03-01-01 Terrenos, en los siguientes centros funcionales:</p> <table border="1" data-bbox="622 1960 1524 2000"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Descripción</th> <th>Monto</th> </tr> </thead> </table>   | Código | Descripción | Monto |
| Código   | Descripción   | Monto  |             |       |



|  | <table border="1"> <tr> <td>CF 3100021</td> <td>CAMPUS TECNOLÓGICO LOCAL SAN JOSÉ EXCEPCIONES LEY (10386)</td> <td>¢145,000,000.00</td> </tr> <tr> <td>CF 571</td> <td>CAMPUS TECNOLÓGICO LOCAL SAN JOSE - INSTITUCIONAL</td> <td>¢13,000,000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>Total</b></td> <td><b>¢158,000,000.00</b></td> </tr> </table> <p>Cabe resaltar que, en el avalúo de la propiedad se indica que el comprador del inmueble deberá cubrir los costos por limpieza y nivelación que presenta actualmente, producto de la demolición de la casa que había en el lugar.</p>  | CF 3100021             | CAMPUS TECNOLÓGICO LOCAL SAN JOSÉ EXCEPCIONES LEY (10386) | ¢145,000,000.00      | CF 571                      | CAMPUS TECNOLÓGICO LOCAL SAN JOSE - INSTITUCIONAL | ¢13,000,000.00 | <b>Total</b> |             | <b>¢158,000,000.00</b> |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
|--|---|------------------------|---|----------------------|-----------------------------|---|----------------|--------------|-------------|------------------------|-----|---------|-----------|-------|---------|-----|-----|---------|-----------|-------|---------|-----|-------|---------|-------------|-------|---------|-------|-----|---------|-----------|-------|----------|-----|-----|---------|-----------|-------|----------|-----|-----|---------|-----------|-------|-------|-----|-----|-------|---------------|-------|----------|------|---|---------|-------------|-------|------|------|---|-------|-----------|
| CF 3100021   | CAMPUS TECNOLÓGICO LOCAL SAN JOSÉ EXCEPCIONES LEY (10386)   | ¢145,000,000.00        |   |                      |                             |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| CF 571   | CAMPUS TECNOLÓGICO LOCAL SAN JOSE - INSTITUCIONAL   | ¢13,000,000.00         |   |                      |                             |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| <b>Total</b>   |   | <b>¢158,000,000.00</b> |   |                      |                             |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| <p>c) Estudio de mercado que lleve a determinar la idoneidad del bien que se pretende adquirir o arrendar.</p> <p>NOTA: De conformidad con el numeral 167 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública, este estudio debe consistir en una consulta de bienes inmuebles disponibles en una determinada área que definirá previamente la Administración.</p> | <p>Se realizó un comparativo de los inmuebles que están en venta en el entorno inmediato de 200 metros del CTLSJ:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Propiedad</th> <th>Ubicación</th> <th>m<sup>2</sup> lote</th> <th>m<sup>2</sup> construcción</th> <th>Valor m<sup>2</sup></th> <th>Valor total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5.2.1</td> <td>Costado sur</td> <td>401</td> <td>450</td> <td>\$1,450</td> <td>\$581,500</td> </tr> <tr> <td>5.2.2</td> <td>Sureste</td> <td>553</td> <td>390</td> <td>\$1,000</td> <td>\$553,000</td> </tr> <tr> <td>5.2.3</td> <td>Sureste</td> <td>464</td> <td>1,322</td> <td>\$3,556</td> <td>\$1,650,000</td> </tr> <tr> <td>5.2.4</td> <td>Sureste</td> <td>349.5</td> <td>700</td> <td>\$2,275</td> <td>\$795,000</td> </tr> <tr> <td>5.2.5</td> <td>Suroeste</td> <td>100</td> <td>150</td> <td>\$1,500</td> <td>\$150,000</td> </tr> <tr> <td>5.2.6</td> <td>Suroeste</td> <td>360</td> <td>450</td> <td>\$1,333</td> <td>\$480,000</td> </tr> <tr> <td>5.2.7</td> <td>Norte</td> <td>130</td> <td>210</td> <td>\$930</td> <td>\$100,000,000</td> </tr> <tr> <td>5.2.8</td> <td>Noroeste</td> <td>4382</td> <td>0</td> <td>\$1,000</td> <td>\$4,382,000</td> </tr> <tr> <td>5.2.9</td> <td>Este</td> <td>437*</td> <td>0</td> <td>\$592</td> <td>\$259,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Cantidad de metros así indicada en apartado 5.2.9 del estudio de la oferta inmobiliaria, sin embargo, en la justificación para la adquisición del inmueble (finca 1-48106-000) se indica que el interesado suministra el plano catastrado número 1-52331-2023 y rectifica un área de 441,00m<sup>2</sup>, esta documentación ha sido suministrada por el interesado y se considera base firme para el presente informe.</p> <p>Se determina que el inmueble referido en el punto 5.2.9 del estudio es el adecuado para satisfacer la necesidad de crecimiento en infraestructura del Campus Tecnológico Local San José, por las siguientes razones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ubicación:</b> El lote está estratégicamente situado al Este del Campus Tecnológico Local San José, adyacente a la Casa Verde, propiedad del TEC. Esta proximidad facilita la integración con la infraestructura existente y mejora la logística de expansión.</li> <li>- <b>Precio y Tamaño:</b> Con un precio de \$259,000 y un tamaño de 437 m<sup>2</sup>, el costo por metro cuadrado es de \$592, lo cual es competitivo considerando la ubicación céntrica y la disponibilidad de servicios. Además, el lote no requiere demoliciones o adecuaciones significativas, lo que ahorra costos adicionales.</li> <li>- <b>Condiciones del Terreno:</b> Al estar desocupado y previamente utilizado para fines comerciales, el terreno no presenta restricciones significativas para el desarrollo inmediato de nuevas instalaciones.</li> </ul> | Propiedad              | Ubicación   | m <sup>2</sup> lote  | m <sup>2</sup> construcción | Valor m <sup>2</sup>                              | Valor total    | 5.2.1        | Costado sur | 401                    | 450 | \$1,450 | \$581,500 | 5.2.2 | Sureste | 553 | 390 | \$1,000 | \$553,000 | 5.2.3 | Sureste | 464 | 1,322 | \$3,556 | \$1,650,000 | 5.2.4 | Sureste | 349.5 | 700 | \$2,275 | \$795,000 | 5.2.5 | Suroeste | 100 | 150 | \$1,500 | \$150,000 | 5.2.6 | Suroeste | 360 | 450 | \$1,333 | \$480,000 | 5.2.7 | Norte | 130 | 210 | \$930 | \$100,000,000 | 5.2.8 | Noroeste | 4382 | 0 | \$1,000 | \$4,382,000 | 5.2.9 | Este | 437* | 0 | \$592 | \$259,000 |
| Propiedad  | Ubicación   | m <sup>2</sup> lote    | m <sup>2</sup> construcción                               | Valor m <sup>2</sup> | Valor total                 |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| 5.2.1  | Costado sur   | 401                    | 450   | \$1,450              | \$581,500                   |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| 5.2.2  | Sureste   | 553                    | 390   | \$1,000              | \$553,000                   |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| 5.2.3  | Sureste   | 464                    | 1,322   | \$3,556              | \$1,650,000                 |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| 5.2.4  | Sureste   | 349.5                  | 700   | \$2,275              | \$795,000                   |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| 5.2.5  | Suroeste  | 100                    | 150   | \$1,500              | \$150,000                   |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| 5.2.6  | Suroeste  | 360                    | 450   | \$1,333              | \$480,000                   |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| 5.2.7  | Norte   | 130                    | 210   | \$930                | \$100,000,000               |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| 5.2.8  | Noroeste  | 4382                   | 0   | \$1,000              | \$4,382,000                 |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |
| 5.2.9  | Este  | 437*                   | 0   | \$592                | \$259,000                   |   |                |              |             |                        |     |         |           |       |         |     |     |         |           |       |         |     |       |         |             |       |         |       |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |          |     |     |         |           |       |       |     |     |       |               |       |          |      |   |         |             |       |      |      |   |       |           |

|   |  |
|---|--|
|   | <p><i>Esto permite una rápida puesta en operación para satisfacer las demandas actuales del campus.</i></p> <p><i>- <b>Situación y Viabilidad:</b> La situación urbana y socioeconómica del área es favorable para la expansión del campus. La propiedad puede integrarse fácilmente a los protocolos de seguridad del TEC, asegurando un entorno seguro y controlado.</i></p> |
| <p><i>d) Acto motivado adoptado por el máximo jerarca o por quien este delegue. Tal acto deberá tener como fundamento todo lo indicado en los incisos anteriores.</i></p> | <p><i>Corresponde al Consejo Institucional resolver razonadamente sobre la compra del terreno.</i></p>   |

4. El criterio emitido por la Oficina de Asesoría Legal mediante oficio AL-629-2024, contiene la verificación del cumplimiento para el procedimiento especial de compras públicas y se señala que al haberse sustentado adecuadamente la compra del inmueble pretendido y existiendo el contenido presupuestario, no ve inconveniente alguno en que se adquiriera dicho bien con las características y condiciones señaladas.

Sin embargo, se indica que en el expediente no consta el respectivo certificado de uso de suelo. Sobre este particular se consultó al licenciado May Cantillano, quien recomendó incorporarlo para asegurar el fin de la adquisición del terreno.

Esta Comisión procedió con la solicitud a la Dirección del Campus Tecnológico Local San José vía correo electrónico enviado el 29 de noviembre de 2024; dicha certificación fue remitida vía correo electrónico el 04 de diciembre de 2024, por el director del Campus Tecnológico Local San José, máster Ronald Bonilla Rodríguez.

5. En cuanto a la vinculación de la adquisición del terreno en la planificación institucional, se resalta que:

a. La propuesta de compra de nuevos terrenos para el Campus Tecnológico Local de San José está incluida en el Plan Maestro como una opción para ampliar la capacidad total de este Campus. Si bien es cierto, en el proceso de la reformulación del Plan Táctico de Inversiones 2023-2024, mediante el oficio OI-196-2024, suscrito por la Dirección de la Oficina de Ingeniería, se señaló que la compra del terreno estaba debidamente vinculado al Plan Maestro, en la justificación de adquisición del inmueble en análisis se tiene la recomendación por parte de la Oficina de Ingeniería de realizar los ajustes o modificación en el plan maestro del CTLSJ una vez adquirida la propiedad, de manera que se refleje la propiedad en el mapa del CTLSJ y se visualice el espacio para el desarrollo de actividades académicas deportivas y culturales en Barrio Amón, dado que las deportivas actualmente se tienen contempladas en Zapote.

- b. *El plan táctico de inversiones 2023-2024 considera en el apartado de infraestructura la oportunidad de adquisición del lote al lado Este de Casa Verde, con el propósito de ampliar la propuesta del espacio para actividades deportivas y culturales, cuyo monto presupuestado en el plan táctico de inversiones es de ₡145,000,000.00 Sin embargo, mediante el oficio VAD-422-2024, se ha certificado el disponible presupuestario suficiente para la adquisición del terreno, por el monto de oferta solicitado por el propietario.*
- c. *La propuesta de este nuevo terreno como una extensión estratégica de las instalaciones permitirá mejorar la infraestructura deportiva y cultural existente, potenciando las actividades curriculares, extracurriculares y promoviendo un ambiente que fomente la salud y el esparcimiento de la población estudiantil.*

**Se dictamina:**

- a. *Tener por satisfechos los requisitos a, b y c del considerando 3, exigidos en el artículo 67 de la Ley General de Contratación Pública para adquirir bienes inmuebles sin emplear los procedimientos ordinarios de contratación.*
- b. *Recomendar al pleno del Consejo Institucional que autorice la adquisición de la propiedad de folio real 1-48106-000, con un área de 441.00m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Carmen, San José, para que sea destinado a las actividades académicas deportivas y culturales, para el Campus Tecnológico Local San José.*
- c. *Indicar al pleno del Consejo Institucional que, en caso de coincidir con la anterior recomendación, además:*
  - i. *Apruebe el estudio técnico efectuado por la Oficina de Ingeniería en colaboración con la Dirección del Campus Tecnológico Local de San José, y que fue aportado por la Rectoría en el oficio R-1285-2024, en atención de las disposiciones del artículo 167 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública.*
  - ii. *Autorice a la señora Rectora, Ing. María Estrada Sánchez, M.Sc., en su calidad de Representante Legal del ITCR, para que comparezca en la escritura que realizará la Notaría del Estado, para efectos de la referida adquisición.*
  - iii. *Solicite a la Rectoría la modificación del Plan Maestro del Campus Tecnológico Local San José, de manera que se refleje la nueva adquisición del terreno, así como la ubicación de las instalaciones deportivas en Barrio Amón.*

**CONSIDERANDO QUE:**

1. La Rectoría solicitó en el oficio R-1285-2024 la autorización de este órgano, para la adquisición de un terreno ubicado en las cercanías del Campus

Tecnológico Local de San José, sin emplear los procedimientos ordinarios de contratación; lo cual es factible bajo los términos y requisitos que establece la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento. El objeto de la adquisición del terreno al costado Este de Casa Verde se propone para complementar las instalaciones deportivas y culturales en dicho Campus.

2. Se ha conocido la documentación que fue aportada por la Rectoría, así como el dictamen de la Comisión de Planificación y Administración, mismo que contiene una revisión minuciosa de los requisitos indicados en la normativa nacional, tomando como insumo el criterio emitido por la oficina de Asesoría Legal (AL-629-2024).
3. Este órgano coincide con la revisión exhaustiva efectuada por la Comisión de Planificación y Administración, y acoge en todos sus términos el análisis, razonamientos y recomendaciones realizadas; en tanto, con total claridad permite entender que la adquisición del terreno se justifica en función de su ubicación, naturaleza, características, además por ser la opción -de las examinadas- más rentable (relación costo-beneficio) y viable para satisfacer la necesidad institucional (instalaciones deportivas y culturales); así mismo, la Institución cuenta con los recursos para la adquisición, el monto de venta se encuentra dentro del valor valuado y por último, las adquisiciones de terrenos y propiedades aledañas al Campus Tecnológico Local de San José, forma parte de la estrategia pactada en su Plan Maestro, para ampliar su capacidad.

**SE ACUERDA:**

- a. Autorizar la adquisición de la propiedad de folio real 1-48106-000, con un área de 441.00m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Carmen, San José, para que sea destinado a la construcción de instalaciones deportivas y culturales, para el Campus Tecnológico San José.
- b. Aprobar el estudio técnico efectuado por la Oficina de Ingeniería en colaboración con la Dirección del Campus Tecnológico Local de San José, y que fue aportado por la Rectoría en el oficio R-1285-2024, siendo insumo que respalda la presente autorización, en atención de las disposiciones del artículo 167 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública.
- c. Autorizar a la señora Rectora, Ing. María Estrada Sánchez, M.Sc., en su calidad de Representante Legal del Instituto Tecnológico de Costa Rica, para que comparezca en la escritura que realizará la Notaría del Estado, para efectos de la adquisición detallada en el inciso a.
- d. Indicar que contra este acuerdo podrá interponerse recurso de revocatoria ante este Consejo, en el plazo máximo de cinco días hábiles, o los extraordinarios de aclaración o adición, en el plazo de diez días hábiles, ambos posteriores a la notificación del acuerdo.

**COMUNICACIÓN DE ACUERDO**

Sesión Ordinaria No. 3392, Artículo 13, del 11 de diciembre de 2024

Página 13

**ACUERDO FIRME**

MAG/zrc

**Copia:** Auditoría Interna (Notificado a la Secretaría vía correo electrónico)  
MAE. Silvia Elena Watson Araya, vicerrectora de Administración  
MBA. Ronald Bonilla Rodríguez, director, Campus Tecnológico Local San José  
MBA. Evelyn Hernández Solís, directora, Oficina de Planificación Institucional  
Ing. Luis Guillermo Araya Segura, director Oficina de Ingeniería