

SCI-497-2025

Comunicación de acuerdo

- Para:** Ing. María Estrada Sánchez, M.Sc.
Rectora
- Dr. Guillermo Calvo Brenes, director
Escuela de Química
- M.Eng. Juan Carlos Salas Jiménez, coordinador
Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM)
- De:** M.A.E. Maritza Agüero González, directora
Secretaría del Consejo Institucional
- Fecha:** 19 de junio de 2025
- Asunto:** **Sesión Ordinaria N.º 3412, Artículo 13, del 18 de junio de 2025. Autorización del uso del Fondo de Apoyo a la Vinculación para la adquisición del inmueble (nave #18) ubicado en el Parque Industrial de Cartago para el Proyecto 05-0305-01 CTTM Centro de Transferencia y Transformación de Materiales**

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

RESULTANDO QUE:

1. La Constitución Política de la República de Costa Rica, establece, en el artículo 84, lo siguiente:

*Artículo 84.-La Universidad de Costa Rica es una institución de cultura superior que goza de independencia para el desempeño de sus funciones y de plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones, así como para darse su organización y gobierno propios. **Las demás instituciones de educación superior universitaria del Estado tendrán la misma independencia funcional e igual capacidad jurídica que la Universidad de Costa Rica. El Estado las dotará de patrimonio propio y colaborará en su financiación.*** (El resaltado no pertenece al original)

2. La Ley de Promoción del Desarrollo Científico Tecnológico (Ley N.º 7169), en sus artículos 93, 94 y 95 se establece lo siguiente:

Artículo 93. – Para todos los efectos legales se establecen, con carácter de “actividad ordinaria” la investigación y la prestación de servicios en ciencia y tecnología, a cargo de las entidades públicas, incluyendo las instituciones de educación superior universitarias estatales. Estas entidades, a su vez podrán vender servicios técnicos y de transferencia de tecnología a terceros. Para ambos efectos, las instituciones podrán utilizar los procedimientos de contratación directa que establece la Ley de la Administración Financiera de la República.

*Artículo 94. – Las instituciones de educación superior universitaria estatal quedan habilitadas y autorizadas para la venta de bienes y servicios ligados a los proyectos de investigación, desarrollo tecnológico, consultorías y cursos especiales. **Para mejorar y agilizar la venta de bienes y servicios, dichas instituciones también quedan habilitadas y autorizadas para crear fundaciones y empresas auxiliares.***

*ARTICULO 95.- Se deberá establecer un procedimiento para que los recursos recaudados por venta de servicios sean trasladados en forma ágil y efectiva a los propios entes de investigación que los generaron, con el propósito de asegurar la disponibilidad oportuna de estos fondos y la continuidad de las actividades científicas y tecnológicas. **Cuando se trate de la venta de servicios en los centros universitarios, los fondos se invertirán según el criterio de las autoridades universitarias, sin detrimento alguno de la autonomía que los caracteriza.**” (El resaltado no pertenece al original)*

3. El artículo 5 de la Ley Orgánica del Instituto Tecnológico de Costa Rica, establece que:

Artículo 5

Podrá ofrecer bienes y servicios dentro de los campos de actividad que sean objeto de sus carreras profesionales, directamente o mediante sociedades en las que ejerza el control mayoritario y que podrán formar con establecimientos u organismos públicos de desarrollo, tanto nacionales como extranjeros. A este efecto se faculta a las instituciones nacionales para que puedan participar en dichas sociedades con el Instituto.

La constitución de sociedades deberá ser aprobada por el Consejo Director del Instituto, por dos tercios de sus votos, y autorizada por la Contraloría General de la República, quien además fiscalizará la actividad de éstas.

4. En la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley N.º 9635), se han realizado ajustes en cuanto a los ingresos propios generados por las instituciones. A continuación, se detalla, la excepción que fue aplicada en la Modificación del Título IV de la Ley N.º 9635, Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, de 3 de diciembre de 2018, según Decreto Legislativo N.º 10386, la cual señala lo siguiente:

ARTÍCULO 1- Se adicionan los incisos l), m), n), ñ) y o), p), q), r), s), t), u), v), w) al artículo 6 del título IV, "Responsabilidad Fiscal de la República",

capítulo 1 "Disposiciones Generales Objeto, Ámbito de Aplicación, Definiciones y Principios", de la Ley 9635, Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, de 3 de diciembre de 2018. Los textos son los siguientes:

Artículo 6- Excepciones. Quedan exentas del ámbito de cobertura del presente título, las siguientes instituciones y gastos:

(...)

w) **Los gastos realizados por las universidades públicas con recursos propios, obtenidos por la venta de servicios académicos, científicos, tecnológicos y los recibidos de sus fundaciones.** Los montos exceptuados de la regla fiscal por esta vía no se considerarán dentro del presupuesto de la entidad receptora utilizado como base para el cálculo del crecimiento del gasto permitido por la regla fiscal, para el año siguiente de recibidos estos recursos, ni para la verificación de su cumplimiento. (el resaltado no es del original)

...

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

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. (El resaltado no es del original)**

6. En el voto 1313-93 de las trece horas cincuenta y cuatro minutos del veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres, la Sala Constitucional indicó, sobre las Universidades Estatales, lo siguiente:

Conforme lo dispone el artículo 84 de la Constitución Política, las Universidades del Estado están dotadas de independencia para el desempeño de sus funciones y de plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones, así como para darse su organización y gobierno propios. Esa autonomía, que ha sido clasificada como especial, es

completa y por ésto, distinta de la del resto de los entes descentralizados en nuestro ordenamiento jurídico (regulados principalmente en otra parte de la Carta Política: artículos 188 y 190), y significa, para empezar con una parte de sus aspectos más importantes, que aquéllas están fuera de la dirección del Poder Ejecutivo y de su jerarquía, que cuentan con todas las facultades y poderes administrativos necesarios para llevar adelante el fin especial que legítimamente se les ha encomendado; que pueden autodeterminarse, en el sentido de que están posibilitadas para establecer sus planes, programas, presupuestos, organización interna y estructurar su gobierno propio.

En este sentido la Universidad no es una simple institución de enseñanza (la enseñanza ya fue definida como libertad fundamental en nuestro voto número 3559-92), pues a ella corresponde la función compleja, integrante de su naturaleza, de realizar y profundizar la investigación científica, cultivar las artes y las letras en su máxima expresión, analizar y criticar, con objetividad, conocimiento y racionalidad elevados, la realidad social, cultural, política y económica de su pueblo y el mundo, proponer soluciones a los grandes problemas y por ello en el caso de los países subdesarrollados, o poco desarrollados, como el nuestro, servir de impulsora a ideas y acciones para alcanzar el desarrollo en todos los niveles (espiritual, científico y material), contribuyendo con esa labor a la realización efectiva de los valores fundamentales de la identidad costarricense, que pueden resumirse, según se dijo en el voto que se acaba de citar, en los de la democracia, el Estado Social de Derecho, la dignidad esencial del ser humano y el "sistema de libertad", además de la paz (artículo 12 de la Constitución Política), y la Justicia (41 ídem); en síntesis, para esos propósitos es creada, sin perjuicio de las especialidades o materias que se le asignen, y nada menos que eso se espera y exige de ella. La anterior conceptualización no persigue agotar la totalidad de los elementos, pero de su contenido esencialmente se deduce -y es lo que se entiende que quiso y plasmó el Constituyente en la Ley Fundamental- que la universidad, como centro de pensamiento libre, debe y tiene que estar exenta de presiones o medidas de cualquier naturaleza que tiendan a impedirle cumplir, o atenten contra ese, su gran cometido.

7. El artículo 167 del Reglamento de la Ley General de Contratación Pública, indica que:

Artículo 167. 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.** El estudio técnico que realice la Administración deberá contar con la aprobación del máximo jerarca o por quien este delegue. 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. En todo caso, el avalúo deberá estar suscrito por personal profesional especializado, el cual deberá manifestar que ese bien es apto para la finalidad propuesta, conforme a las regulaciones vigentes.

- c) **Estudio de mercado que lleve a determinar la idoneidad del bien que se pretende adquirir o arrendar.** El estudio de mercado deberá consistir en una consulta de bienes inmuebles disponibles en una determinada área que definirá previamente la Administración.*
- d) **Acto motivado emitido por el máximo jerarca o por quien éste delegue,** en el que se adopte la decisión de adquirir o arrendar un determinado bien. Tal acto deberá tener como fundamento todo lo indicado en los incisos anteriores.*

... (El resaltado no pertenece al original)

- 8.** 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:

3. Investigación. *Se desarrollarán programas y proyectos de investigación y desarrollo con un enfoque científico-tecnológico, y de investigación educativa y sociocultural, conforme a los fines, principios, valores y ejes de conocimiento estratégicos, para contribuir a mejorar la calidad de vida de las personas, la competitividad del país o la generación de conocimiento.*

4. Extensión y Acción Social. *Se desarrollarán programas, proyectos y actividades de extensión y acción social, conforme a los fines, principios, valores y ejes de conocimiento estratégicos, como una forma de vinculación con los actores del desarrollo, públicos y privados, proyectando la acción institucional en el ámbito sociocultural, educativo, productivo y organizativo, para contribuir en el desarrollo integral del país.*

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.*

6. Calidad. *Se fomentará que todo el quehacer de la Institución se desarrolle con criterios de excelencia generando una cultura de mejora continua en todos los procesos institucionales, a través de la autoevaluación, certificación y acreditación, para el cumplimiento de los fines y principios institucionales y la satisfacción de todas las personas vinculadas con el instituto.*

10. Sostenibilidad. *Se desarrollarán acciones orientadas a la diversificación de sus fuentes de ingresos y el eficiente control de sus gastos, acorde a la planificación institucional, para alcanzar el equilibrio económico y ambiental de la Institución en el largo plazo, así como las sinergias que puedan lograrse con el sistema de educación costarricense y las alianzas con entes públicos, privados e internacionales. (Aprobadas en Sesión AIR-99-2021 del 16 de noviembre 2021, publicadas en la Gaceta N.º 851 del 21 de noviembre de 2021, y modificadas mediante la Sesión AIR-107-2023 del 27 de setiembre de 2023, con publicación en la Gaceta N.º 1143 del 03 de octubre de 2023)*

9. Dentro de los fines del Instituto Tecnológico de Costa Rica, el artículo 2 del Estatuto Orgánico del Instituto Tecnológico de Costa Rica establece lo siguiente:

Artículo 2

La acción integrada de la docencia, la investigación, la extensión y acción social del Instituto, está orientada al cumplimiento de los siguientes fines:

...

2. *Generar, adaptar e incorporar, en forma sistemática y continua, la tecnología necesaria para utilizar y transformar provechosamente sus recursos y fuerzas productivas, tanto para el país en general, como en las regiones donde sus campus tecnológicos y centros académicos se desarrollan, de forma sostenible con el medio ambiente.*
3. *Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida del pueblo costarricense mediante la proyección de sus actividades a la atención y solución de los problemas prioritarios del país a fin de edificar una sociedad más justa.*

...

10. El III Congreso Institucional aprobó, como parte del Modelo Académico Institucional, un conjunto de valores institucionales e individuales que surgen de la identidad institucional, del compromiso social y de las personas que la conforman. Entre estos valores destacan:

...

k. La vinculación permanente con la sociedad

l. El compromiso con la protección del ambiente y la seguridad

...

11. El Convenio Marco entre el Instituto Tecnológico de Costa Rica y la Fundación Tecnológica de Costa Rica, en sus cláusulas décima segunda y décima quinta, establecen lo siguiente:

DÉCIMO SEGUNDA: *De la adquisición de bienes y la contratación de servicios*

...

Ambas partes se comprometen, *en lo que les corresponda, a que, en los procedimientos de compra de bienes y contratación de servicios, con cargo*

a los citados presupuestos, **se observarán y cumplirán los principios constitucionales de contratación administrativa**, de probidad, libre concurrencia, igualdad de oportunidades, publicidad, transparencia y objetividad, de conformidad con los correspondientes procedimientos internos definidos por la FUNDATEC.

DÉCIMA QUINTA: De los bienes muebles e inmuebles

FUNDATEC se compromete a donar al ITCR, de forma ágil y efectiva, cuando así proceda, los bienes muebles e inmuebles adquiridos con recursos generados por los distintos tipos de actividades entre el ITCR y FUNDATEC, los cuales deben ser registrados como activos del ITCR asignados a las unidades operativas que ejecuten dichas actividades.

FUNDATEC se compromete a mantener en custodia todos los bienes adquiridos con recursos provenientes de presupuestos de actividades de la relación entre el ITCR y FUNDATEC que según los respectivos contratos o convenios deban ser trasladados o donados a terceros, hasta asegurarse de su efectiva recepción por parte de sus destinatarios. (El resaltado no es del original)

12. Los artículos 3, 34, 35 y 36 del Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC, establecen lo siguiente:

Artículo 3 Definiciones

*Fondo de apoyo a la vinculación: Fondo creado para servicios de administración y legales en casos especiales o **imprevistos**. Se abrevia como FAV.*

...

Artículo 34 Origen de los Recursos Depositados en el FAV

FUNDATEC mantiene en custodia y administración el "Fondo de apoyo a la vinculación (FAV)", que se conforma con los recursos producidos por todos los intereses generados por los fondos propios de las acciones de vinculación que administra FUNDATEC y que son propiedad del Instituto. Anualmente, a más tardar el 31 de enero, la Rectoría deberá de revisar el porcentaje del FAV, que la Fundatec deberá trasladar al ITCR, para determinar si el monto del fondo con el que se inicia el año cubre razonablemente las necesidades para las cuales se creó. En este análisis la Rectoría deberá evaluar:

- a. *El comportamiento de las tasas de interés en el país, que es la principal fuente de ingresos al FAV.*
- b. *El crecimiento en las actividades de investigación y extensión que solicitan no cobrar el porcentaje de administración de la FUNDATEC, gastos legales e imprevistos que se atienden con el FAV.*

- c. *Cualquier otro aspecto que se considere pertinente para que las acciones que realiza la Institución con la coadyuvancia de la FUNDATEC cuenten con un fondo razonable que les permita atender lo que actualmente cubre el FAV pero que además se haga un traslado oportuno y ágil de recursos al ITCR.*

Artículo 35 Compromisos que podrán atenderse con el FAV

Conforme a lo dispuesto por la cláusula Décimo Sexta del "Convenio Marco de Cooperación entre el Instituto Tecnológico de Costa Rica y la Fundación Tecnológica de Costa Rica" y sus modificaciones, la FUNDATEC podrá atender con los recursos depositados en el "Fondo de apoyo a la Vinculación (FAV)" los compromisos indicados a continuación, bajo las condiciones estipuladas para cada caso específico:

- a. *Porcentajes correspondientes a la FUNDATEC por los servicios de administración de acciones de vinculación que, no puedan ser cubiertos con el respectivo presupuesto por exigencias de los donantes o por disposiciones del INSTITUTO.*
- b. *Obligaciones a cargo de FUNDATEC, provenientes de las acciones de vinculación que no puedan ser cubiertas con los respectivos presupuestos, siempre y cuando la responsabilidad no sea atribuible a la administración dada por FUNDATEC.*
- c. *La prestación de los servicios legales que se requieran para el ágil y adecuado desarrollo de tales acciones.*
- d. ***Cualquier otro imprevisto autorizado pro [sic] el Consejo Institucional.***

Artículo 36 Condiciones generales

Los recursos depositados en el FAV serán concedidos a las unidades operativas que así lo soliciten, en calidad de recursos no reembolsables, mediante resolución razonada de la junta Administrativa de FUNDATEC, previo análisis y recomendación documentados de la Dirección Ejecutiva, exclusivamente para cubrir:

- a. *El porcentaje de administración correspondiente a FUNDATEC, de acciones de vinculación cuyo presupuesto sea provisto por donantes que expresamente requieran la inexistencia de dichos costos.*
- b. *El porcentaje de administración correspondiente a FUNDATEC, de actividades de vinculación de interés estratégico para el ITCR, así declaradas y eximidas expresamente de dicho pago, por la Rectoría.*
- c. *El porcentaje de FDI correspondiente a acciones de vinculación exentas de su pago, por resolución expresa del Consejo de Investigación y Extensión.*
- d. *Obligaciones pendientes a nombre de FUNDATEC, producto de una acción de vinculación, que no puedan ser cubiertas por el respectivo*

presupuesto, por motivos ajenos a la responsabilidad de administración correspondiente a FUNDATEC.

- e. *La prestación de los servicios legales que se requieran para el ágil y adecuado desarrollo de las acciones de vinculación, que no hayan sido previstos por los respectivos presupuestos. (El resaltado no pertenece al original)*

- 13.** Los artículos 40 y 41 del Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC, relativos a las condiciones para el pago de imprevistos aprobados por el Consejo Institucional, establecen lo siguiente:

Artículo 40 Condiciones para el pago de imprevistos aprobados por el Consejo Institucional

*Toda situación de gestión de la vinculación con participación de la Fundatec que sea considerada como imprevista y que requiera de la autorización del Consejo Institucional para el uso de recursos del FAV, **podrá ser solicitada por las unidades operativas**, las Vicerrectorías, la Rectoría, el propio Consejo Institucional o la Junta Administrativa y la Dirección Ejecutiva de Fundatec.*

Toda solicitud y la correspondiente justificación, será remitida al Presidente del Consejo Institucional, quien elevará la propuesta al Consejo Institucional para el respectivo análisis y autorización.

La justificación que debe explicar la imprevisibilidad del compromiso a cubrir y la imposibilidad de cubrirlo con fondos de la acción de vinculación.

Artículo 41 Aprobación del Consejo Institucional

El Consejo Institucional podrá aprobar el uso de recursos del FAV para cubrir la asignación presupuestaria requerida para el inicio de proyectos de vinculación, que tengan un plan de implementación que establezca claramente la sostenibilidad financiera en un plazo prudencial.

Para conceder tal autorización, el Consejo Institucional deberá tomar en cuenta el cumplimiento de las políticas institucionales de vinculación externa y el plan anual operativo.

- 14.** Mediante oficio EQ-205-2024, fechado el 22 de abril de 2024, suscrito por el doctor Guillermo Calvo Brenes, director de la Escuela de Química, dirigido a la máster Maritza Agüero González, directora de la Secretaría del Consejo Institucional, comunica el acuerdo de la Sesión Ordinaria N.º 07-2024 del Consejo de la Escuela de Química, del lunes 22 de abril de 2024, artículo 4, inciso 4.3. Del acuerdo mencionado se extraen los siguientes elementos de interés:

...
Considerando que:

...
 El Proyecto 05-0305-01 CTTM Centro de Transferencia y Transformación de Materiales, de acuerdo con los requerimientos para sus operaciones, ha alquilado como espacio físico desde el veintiocho de mayo del dos mil, la nave #18, la cual es un inmueble ubicado en el Parque Industrial de Cartago que se encuentra inscrito en el Registro Nacional, al sistema de Folio Real, Provincia de Cartago, bajo la matrícula cero noventa y ocho mil cero ochenta y tres-cero cero cero, que es una propiedad de 1.484 m² con una nave de dos plantas, con un acceso al frente y una salida de emergencia en la parte trasera.

Los costos actuales de arrendamiento son:

	MONTO MENSUAL	IVA	TOTAL
SITUACIÓN ACTUAL	\$3.121	2%	\$3.183,42
A PARTIR 1 DE AGOSTO 2024. CUARTO AÑO			\$3.183,42
QUINTO AÑO			\$3.247,08

Solo en el 2023 este gasto en moneda nacional fue de ϕ 19 426 049.99, lo que representó el **3.4% del total de gastos** del CTTM.

El Coordinador del Proyecto, M. Eng. Juan Carlos Salas Jiménez informó en el mes de enero del 2024, que recibió una visita durante el mes de diciembre 2023 de un agente de bienes raíces, en representación del propietario de la nave, indicando que se realizará el **proceso de venta del inmueble por la suma de \$650.000**, mismo precio de venta del que se había ofertado y negociado en su momento durante el 2021.

En el cuadro comparativo siguiente, se detallan los costos actuales de mercado de las bodegas tanto dentro como fuera del Parque Industrial, esto según la información contenida en el oficio CTTM-01-2024:

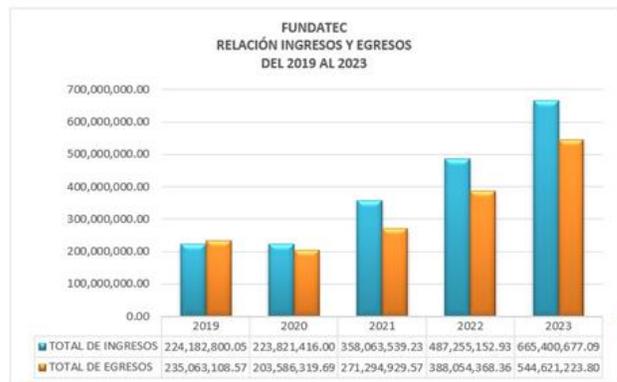
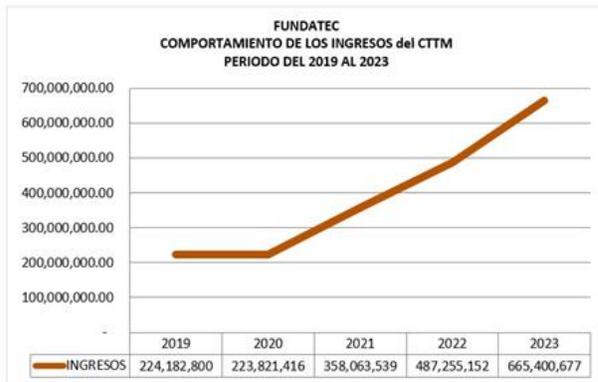
Cuadro 1. Comparación de precios por metro cuadrado.

Ubicación de Bodega	Área m2	Precio dólares por m2	Precio dólares	Diferencia
Bodega actual CTTM-TEC Parque Industrial de Cartago.	2 400	0.73	3 300	
Bodega dentro del Parque Industrial.	2 400	9.0	21 600	18 300 (6.5 veces más)
Bodega fuera de parque.	2 400	6.9	16 560	13 260 (5 veces más)

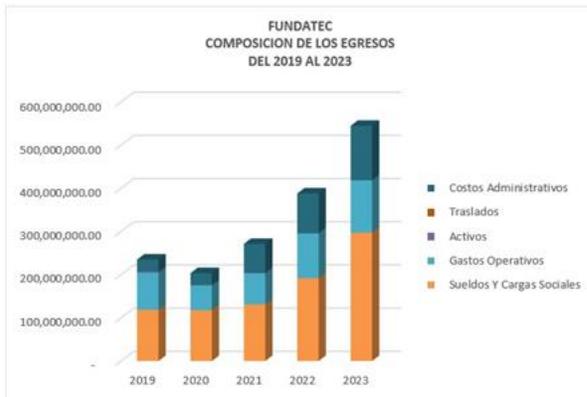
Otra información contenida en el oficio CTTM-01-2024 es la a. Si se tuviera que alquilar un área similar al CTTM actual, el costo financiero **sería de 5 a 6.5 veces más alto de lo que representa actualmente e implicaría costos adicionales para poder adecuar el espacio nuevo a las necesidades de la actividad que se realiza.**

Según oficio CTTM-01-2024 enviado por el coordinador Juan Carlos Salas, recibió la visita de un agente de bienes raíces de parte del propietario de la nave, indicando que se realizará el proceso de venta del inmueble, por la suma de 650 000 dólares. A lo que se le indicó el interés de compra y de dar inicio con las gestiones ante la Institución.

Comportamiento ingresos - gastos



Composición de los egresos



Situación presupuestaria

CTTM	
SITUACION PRESUPUESTARIA	
13/2/2024	
Saldo Inicial	301,092,648.69
Ingresos	105,421,777.43
Egresos	-62,606,305.83
Compromisos	-2,921,620.00
Saldo efectivo	340,986,500.29

Propuesta de uso del FAV

DESCRIPCION	MONTO	COMPRA NAVE	MONTO
Precio de Nave \$	\$650,000.00	Efectivo del proyecto	€150,000,000.00
Precio de Nave ¢	€347,750,000.00	Préstamo	€222,614,890.00
Traslado FUNDA	€11,932,445.00	TOTAL	€372,614,890.00
Traslado TEC	€11,932,445.00		
Peritaje	€1,000,000.00		
Total de inversión	€372,614,890.00		

Se acuerda:

- Solicitar al Consejo Institucional aprobar el otorgamiento de un monto de **hasta €222.615.000 a través de alguno de los Fondos de Apoyo**, bajo el considerando que dicho inmueble pasaría a ser un activo de alto valor para el ITCR, bajo alguna de las siguientes modalidades:

 - Otorgamiento del monto solicitado como fondos no reembolsables (€222.615.000)
 - Otorgamiento de la mitad del monto solicitado como fondo no reembolsable (€111 307 500) y la otra mitad (€111 307 500) como préstamo sin pago de intereses por un plazo de 4 años.*
- Solicitar a la Junta Administrativa de FUNDATEC apoyar la iniciativa de la Escuela de Química para el otorgamiento de un monto de hasta €222.615.000 solicitados por este Consejo ante el Consejo Institucional, en las condiciones descritas en el punto 1 anterior.*
- De ser aprobada este uso de recurso del FAV o del FAP, solicitar a la Rectoría del ITCR interponer sus buenos oficios para que la Oficina de*

Ingeniería del ITCR proceda a realizar el peritaje de la propiedad, esto debido a que es necesario en el trámite de compra. (El resaltado no es del original)

15. El oficio EQ-205-2024, fue conocido en la Sesión del Consejo Institucional N.º 3382, realizada el 2 de octubre de 2024, y se trasladó a la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, mediante el oficio SCI-901-2024 de fecha 01 de octubre de 2024.
16. El 28 de junio de 2024, mediante oficio FUNDATEC-295-2024, la máster Damaris Cordero Castillo, delegada ejecutiva de FUNDATEC, remite a la máster María Estrada Sánchez, presidencia del Consejo Institucional, con copia al doctor Guillermo Calvo Brenes, director de la Escuela de Química y al máster Juan Carlos Salas Jiménez, colaborador del proyecto del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM), el comunicado del acuerdo de la Junta Administrativa de FUNDATEC de la sesión 07-2024 realizada el 27 de junio de 2024. La parte resolutive del acuerdo mencionado indica lo siguiente:

...

SE RESUELVE

1. *Apoyar la iniciativa de la Escuela de Química, aprobada en el Consejo de la Escuela de Química, sesión ordinaria N°07-2024 del 22 de abril de 2024, lo anterior según lo solicita en el punto 2 de este acuerdo.*
2. *La Junta Administrativa de FUNDATEC, pone a disposición del Consejo Institucional la información contable que requieran para el análisis que deban hacer sobre dicha solicitud. **ACUERDO FIRME.***

...

17. La Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles dictaminó en la reunión N.º 900, efectuada el 10 de junio de 2025, lo que se detalla a continuación:

Resultando que:

1. *La Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, analizó la solicitud presentada mediante el oficio EQ-205-2024 relativo a la autorización del uso del Fondo de Apoyo a la Vinculación para la adquisición del inmueble (nave #18) ubicado en el Parque Industrial de Cartago para el Proyecto 05-0305-01 CTTM Centro de Transferencia y Transformación de Material, durante las reuniones que se detallan a continuación:*

- *Reunión N.º 873 del 12 de noviembre de 2024*
- *Reunión N.º 878 del 10 de diciembre de 2024*
- *Reunión N.º 879 del 21 de enero de 2025*
- *Reunión N.º 881 del 4 de febrero de 2025*
- *Reunión N.º 882 del 11 de febrero de 2025*

2. La Ley N.º 7196 Promoción del Desarrollo Científico y Tecnológico establece para las universidades promover acciones que mejoren y agilicen la venta de bienes y servicios. En este sentido, el artículo 94 señala que. “... **para mejorar y agilizar la venta de bienes y servicios, dichas instituciones también quedan habilitadas y autorizadas para crear fundaciones y empresas auxiliares.**” Además, es importante la autorización que la Ley ofrece para el uso de los ingresos generados y se detalla en el artículo 95 que indica “...Cuando se trate de la venta de servicios en los centros universitarios, **los fondos se invertirán según el criterio de las autoridades universitarias**, sin detrimento alguno de la autonomía que los caracteriza.”
3. La Asamblea Legislativa ha reconocido que la generación de ingresos por parte de las universidades públicas no se debe considerar dentro del cálculo de Regla Fiscal, determinado por la Ley N.º 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. En este sentido, el artículo 6 de Excepciones tiene un inciso w) que señala: “...Los montos exceptuados de la regla fiscal por esta vía no se considerarán dentro del presupuesto de la entidad receptora utilizado como base para el cálculo del crecimiento del gasto permitido por la regla fiscal, para el año siguiente de recibida la cooperación, ni para la verificación de su cumplimiento”.
4. Se recibió el oficio EQ-205-2024, en el cual la Escuela de Química remite el acuerdo de la Sesión Ordinaria N.º 07-2024 del Consejo de la Escuela de Química, celebrada el 22 de abril de 2024, artículo 4, inciso 4.3. Dicho acuerdo detalla el imprevisto que está enfrentando el Proyecto 05-0305-01 CTTM Centro de Transferencia y Transformación de Materiales que se ejecuta por medio de FUNDATEC desde el 2000 en la Zona Franca de Cartago por medio de un alquiler. Según se detalla:
 - Se recibió una visita durante el mes de diciembre 2023 de un agente de bienes raíces, en representación del propietario de la nave, indicando que se realizará el **proceso de venta del inmueble por la suma de \$650.000.**
 - El análisis de la situación que realiza la Escuela considera:
 - La actividad que se viene realizando en el CTTM ha sido realizada en forma permanente desde el 2000 y ha establecido con éxito un sistema de procesamiento de residuos provenientes de la Zona Franca de Cartago y otros desechos industriales de diferentes organizaciones en la meseta central y resto del país, y ha logrado una amplia participación de la comunidad.
 - A partir del 2020 ha mantenido de manera constante un incremento de ingresos que ha generado excedentes, lo que le ha permitido incrementar los aportes al ITCR.
 - El alquiler del inmueble representó para el año 2023 alrededor de un 3,4% del total de los gastos que mantiene el Proyecto CTTM actualmente.
 - La opción de buscar otro lugar ya sea dentro o fuera de la Zona Franca significaría un aumento del costo entre el 5 o 6,5%, sin

contemplar costos adicionales para adecuar el inmueble a las necesidades de la actividad que realiza el CTMM y otros por cuestiones de seguridad y promoción.

- Cuenta con una estimación de ingresos futuros creciente respaldado por la cantidad y calidad de instituciones públicas que se atienden, tales como: universidades públicas, CCSS, Contraloría General de la República, entre otras.

La solicitud de la Escuela de Química, con el aval y apoyo de la Junta Directiva de la FUNDATEC y de la Rectoría del ITCR, sería el siguiente:

- Apoyar la adquisición de un inmueble (nave #18) ubicado en el Parque Industrial de Cartago, con el fin de continuar con el proyecto CTTM por un valor en dólares de \$650 mil y en colones de ₡347 750 000 colones y **sumando los costos de adquisición y traslado al ITCR**, un total general de: ₡372 614 890 colones. El inmueble se estaría trasladando al ITCR según el Convenio Marco entre el Instituto Tecnológico de Costa Rica y la Fundación Tecnológica de Costa Rica.

El financiamiento se estaría cubriendo bajo los siguientes términos:

1. Aportar de los excedentes acumulados de la Escuela de Química un total de ₡150 millones de colones.
2. Un monto de hasta ₡222 615 000 del Fondo de Apoyo a la Vinculación, el cual debe ser aprobado por el Consejo Institucional y se le presenta dos opciones para su consideración:
 - a. Otorgamiento del monto solicitado como fondos no reembolsables (₡222 615 000)
 - b. Otorgamiento de la mitad del monto solicitado como fondo no reembolsable (₡111 307 500) y la otra mitad (₡111 307 500) como préstamo sin pago de intereses por un plazo de 4 años.
5. El 23 de julio de 2024, la máster Raquel Lafuente Chryssopoulos, en ese momento coordinadora de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, remitió el oficio SCI-666-2024 al licenciado José Mauricio Pérez Rosales, auditor interno y el oficio SCI-667-2024 al licenciado Danilo May Cantillano, entonces director a.i. de la Oficina de Asesoría Legal. En los oficios, se solicitaba el criterio sobre el otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV) para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM), en atención con lo solicitado mediante el oficio EQ-205-2024.
6. Mediante oficio SCI-688-2024 firmado el 05 de agosto de 2024, suscrito por la máster Raquel Lafuente Chryssopoulos, entonces coordinadora de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, dirigido a la máster María Estrada Sánchez, rectora, con copia a la máster Silvia Watson Araya, vicerrectora de Administración, se solicita el criterio sobre el otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV),

para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales. El oficio en mención indica lo siguiente:

...

En la reunión No. 857, efectuada el 17 de julio de 2024, esta comisión analizó la solicitud del Consejo de la Escuela de Química, realizada mediante oficio EQ-205-2024, sobre la aprobación de otorgamiento de un monto de hasta ₡222.615.000 a través del FAV (Fondo de Apoyo a la Vinculación) para la compra de la nave del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM), bajo el considerando que dicho inmueble pasaría a ser un activo de alto valor para el ITCR, y del cual se destaca lo siguiente:

...

Por lo anterior, esta Comisión dispuso que, previo a resolver sobre este tema, solicitar el criterio de la Rectoría sobre el otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales de la Escuela de Química, en el que además se incorpore:

1. Por parte de la Vicerrectoría de Administración, el análisis del impacto presupuestario (costos) en los servicios institucionales que implicaría para la Institución este proyecto una vez que pase a ser parte de la Institución.
2. El procedimiento y análisis para incorporar en el plan de mantenimiento institucional este centro, según la evaluación del Departamento de Administración de Mantenimiento y la Oficina de Ingeniería.

A fin de conocer si se considera que, se puede atender en positivo, la solicitud planteada por el Consejo de la Escuela de Química mediante oficio EQ-205-2024, y según lo que establece el Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC, en su artículo 40.

...

7. Con fecha 06 de agosto de 2024, mediante el oficio SCI-692-2024, la máster Raquel Lafuente Chryssopoulos, en aquel momento coordinadora de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, en atención de la gestión solicitada mediante el oficio EQ-205-2024, se solicita al doctor Guillermo Calvo Brenes, director de la Escuela de Química lo siguiente: "Un análisis, con estadísticas de cursos y estudiantes que se atienden en el programa, la Inversión realizada en el inmueble (nave del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM), desde su inicio, para atender los servicios que ofrece y el documento de Opción de venta."
8. Mediante el oficio AUDI-AS-014-2024, fechado el 27 de agosto de 2024, suscrito por el licenciado José Mauricio Pérez Rosales, auditor interno,

dirigido a la coordinación de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, remite el informe relativo a la asesoría sobre la gestión que se presenta en el oficio SCI- 666-2024 “Solicitud de criterio sobre otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales. Esta asesoría señala los siguientes elementos de interés:

...
CONSIDERACIONES GENERALES

- A. *Los artículos 84 y 85 de la Constitución Política dotan al Instituto Tecnológico de Costa Rica, como institución de cultura superior, de independencia en el desempeño de sus funciones, y de plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones, así como para establecer su organización y gobierno propios.*
- B. *Los fondos obtenidos en la actividad de FUNDATEC, al amparo de la Ley de promoción del desarrollo científico y tecnológico, Núm.7169, son públicos, su uso debe apegarse a los fines establecidos en el artículo 95 de esa Ley, por lo que deben estar dirigidos a la continuidad de las actividades científicas y tecnológicas. El ente contralor en 2010, realiza una auditoría cuyo informe es “Informe sobre los mecanismos de control aplicados por el Instituto Tecnológico de Costa Rica en las actividades de vinculación externa realizadas con la coadyuvancia de la Fundación Tecnológica de Costa Rica (FUNDATEC)”, la cual, aunque datada en una fecha donde existía otro contexto político, económico y normativo, tiene algunos párrafos que se considera tienen vigencia y se transcriben de seguido:*

“...En igual sentido, en relación con la naturaleza de los recursos generados por las fundaciones y las instituciones de educación superior universitaria estatal, al amparo de la Ley No. 7169, se ha indicado que son recursos públicos por cuanto los proyectos que los originan parten del conocimiento e información derivados de las entidades...”

...

“Asimismo, mediante el oficio NO. DFOE-SOC-0780 del 5 de julio pasado, emitido con ocasión del trámite del presupuesto extraordinario No. 01-2010 de ese Instituto, se improbo nuevamente una partida similar, señalándose lo siguiente:

Ahora bien, tal como se observa de la transcripción anterior, aún cuando en la improbación del presupuesto ordinario 2010 señalada anteriormente, solo se hace mención al mecanismo utilizado para el traspaso del

edificio de Barrio Amón (donación), lo cual, no justifica jurídicamente ningún pago que el ITCR deba realizar por este concepto; más importante aún, **debe recordarse que los recursos utilizados para la compra del inmueble y que fueron generados por los proyectos de vínculo externo remunerado, fueron y son recursos públicos propiedad de ese Instituto, por lo que en la especie no existe deuda o reintegro alguno que deba ser sufragado por el ITCR.** En esa línea, esta Contraloría General se ha pronunciado en el sentido de que las actividades de desarrollo científico y tecnológico en el marco del vínculo externo remunerado, es actividad ordinaria propia de las universidades públicas de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Científico y Tecnológico No. 7169 y por ende, los recursos generados por esa actividad integran la Hacienda Pública, además de que el rol que tienen las fundaciones universitarias para esos efectos es solamente la de ser un instrumento para facilitar, desarrollar y proyectar a la sociedad civil tales actividades, según lo establece el numeral 94 de ese cuerpo normativo. **Por otra parte, es menester recordar que por su naturaleza pública los recursos generados por el vínculo externo remunerado deben ser trasladados en forma ágil y efectiva al ITCR para ser invertidos en los entes de investigación que los generaron según dispone el artículo 95 de la mencionada Ley de Desarrollo Científico y Tecnológico; sin embargo, al ser en este caso un bien inmueble que fue adquirido con tales recursos, resultaba obligatorio que el ITCR como propietario de los recursos, también se constituyera en el propietario del inmueble adquirido por la Fundación tal y como ocurrió, en cuyo caso los recursos transferidos a ese Instituto de acuerdo con la norma citada están representados en el valor nominal del mismo y por ende no existe fundamento legal alguno que configure una deuda u obligación de reintegro del ITCR hacia la Fundación.0, mediante un presupuesto extraordinario.” El destacado no pertenece al original...”**

- C. La Ley Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Núm. 9635 impone responsabilidades a la Institución, mediante la llamada regla fiscal. Las universidades públicas han planteado su oposición, mediante acciones de inconstitucionalidad presentadas ante la Sala Constitucional, sobre la aplicación de la Ley 9635, algunas pendientes de resolver.
- D. La Ley Protección de la inversión pública en becas y otras ayudas para la población estudiantil, Núm. 10382, vigente a partir de 30 de noviembre de 2023, indica:

ARTÍCULO ÚNICO- Se adiciona un nuevo inciso al artículo 6 del título IV, "Responsabilidad Fiscal de la República"; capítulo I, "Disposiciones Generales, Objeto, Ámbito de Aplicación, Definiciones y Principios" de la Ley 9635, Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, de 3 de diciembre del 2018. El texto es el siguiente:

Artículo 6- Excepciones. Quedan exentas del ámbito de cobertura del presente título, las siguientes instituciones y programas:

[...]

l) Las siguientes instituciones de educación pública y programas: ... Instituto Tecnológico de Costa Rica...; en lo referente a subsidios, becas o ayudas para estudio o subsistencia de dicha población, las transferencias presupuestarias para el financiamiento de los programas de becas Avancemos, las becas postsecundaria y entrega de cuadernos y útiles a los estudiantes de escasos recursos, para su permanencia en el sistema educativo.

Para la aplicación de la regla fiscal, los rubros excluidos mediante este inciso se restarán del monto del presupuesto del ejercicio en curso que se utilizará como base de cálculo para el crecimiento del gasto permitido por la regla fiscal. El monto de los recursos excluidos no se destinará a incrementar ningún otro tipo de gasto cubierto por la regla fiscal, en el período de la entrada en vigencia de esta ley.

- E. La Ley Modificación del Título IV de la Ley 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, de 3 de diciembre de 2028, Núm. 10386, contiene el siguiente transitorio:*

Transitorio XLIX- El gasto de capital que se financie con el superávit generado por las instituciones de educación superior estatal (IESUE) incluyendo aquellos recursos de este que se mantengan en activos financieros, únicamente en lo que corresponde al monto acumulado al IV trimestre de 2023, quedará exceptuado de la regla fiscal para su presupuestación y ejecución, y no será considerado en la base para el cálculo del gasto máximo a presupuestar en esos periodos en aplicación de la tasa de crecimiento autorizada. Para el ejercicio económico 2028, la aplicación se realizará según lo que ya está establecido en la presente ley.

- F. La Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia es clara en que la Contraloría General de la República puede disponer acciones concretas a las entidades de educación superior*

respecto de las actividades de control necesarias para corregir situaciones específicas dentro de la administración de los fondos públicos que estas manejan, sin que ello evidencie una violación a su autonomía, tal y como se indica "... si bien existen grados de autonomía, ellos –se repite- no operan a nivel de la actividad de control, respecto de la cual, constitucionalmente, todos los entes y órganos controlados soportan esencialmente el mismo régimen jurídico de sometimiento"

G. La Contraloría General de la República ha sido reiterativa en que a las universidades les aplican los principios presupuestarios establecidos en la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos Núm.8131, entre estos los de universalidad e integridad, gestión financiera y programación, tesis que ha respaldado la Sala Constitucional.

H. La Contraloría General de la República emitió, en 2020, dos informes referentes al vínculo externo remunerado de la Universidad de Costa Rica, sobre los cuales hubo reuniones de entendimiento entre la Universidad y el ente contralor, y en el 2022, la CGR encarga el seguimiento de las disposiciones a la Contraloría Universitaria.

El "Informe de auditoría de carácter especial sobre el manejo contable de los proyectos del vínculo externo remunerado administrados por medio de la FUNDACIÓN-UCR"², del cual se extracta lo siguiente:

*"...A pesar del volumen de crecimiento que han tenido las transacciones de los proyectos del Vínculo Remunerado con el Sector Externo, la Universidad de Costa Rica no ha considerado la consolidación de la información financiera que maneja la Fundación con la de sus estados financieros, de forma que los usuarios de sus Estados Financieros puedan apreciar el volumen de las transacciones realizadas por medio de la Fundación UCR, **así como la revelación de los bienes inmuebles adquiridos por esa Fundación propiedad de la Universidad, acorde con la normativa contable obligatoria para el Sector Público...**" (La negrita no es del original)*

El "Informe de auditoría de carácter especial sobre la administración de los recursos relacionados con el vínculo externo remunerado entre la Universidad de Costa Rica y la Fundación UCR"³, cuyo objetivo es: "...determinar la suficiencia de los mecanismos de control utilizados por la Universidad de Costa Rica en la administración de los recursos del vínculo externo remunerado con la Fundación de la UCR.", realiza diversas observaciones sobre el

tratamiento de los bienes inmuebles, entre estas, las siguientes:

“...2.5. A mayor abundamiento, este Órgano Contralor determinó que han sido trasladadas potestades vinculadas con, decisiones sobre el destino de los excedentes financieros generados por los proyectos, el no traslado de excedentes de proyectos del VRSE a la UCR, y el no traspaso registral en forma inmediata a la universidad de los bienes inmuebles adquiridos por los programas, proyectos y actividades del vínculo.

...

2.14. *Por otra parte, en cuanto a los traspasos registrales de los bienes inmuebles, esta Contraloría General determinó que los bienes inmuebles adquiridos por los programas, proyectos y actividades del vínculo externo remunerado, durante el período analizado, no han sido traspasados registralmente a la UCR¹⁶, en virtud de que la cláusula décima del Convenio faculta a la Fundación a posponer el traspaso registral de esos bienes inmuebles hasta el término de las obligaciones financieras¹⁷. Lo comentado, ha generado la ausencia de traspaso registral de inmuebles por un monto que asciende a ₡2.833,8 millones de colones y \$2,7 millones de dólares, de acuerdo con información aportada por la Fundación en el período 2009-2018¹⁸, lo que se traduce en una pérdida de control sobre el valor actual de los activos de la UCR que son administrados por la FUCR y su respectiva administración y registro.*

2.15. *De todo lo indicado anteriormente respecto de la administración de los recursos del VRSE relacionados con los excedentes financieros, excedentes de los proyectos y traspaso registral de bienes inmuebles, es criterio de esta Contraloría General que en el contexto del convenio suscrito la Universidad ha trasladado potestades en cuanto a la administración de los recursos públicos derivados del VRSE, a la FUCR, que son propias e inherentes a la Universidad de Costa Rica.*

2.16. *Dentro de este contexto, la función de administración financiera de tales recursos le correspondería exclusivamente a la UCR, sin que resulte viable jurídicamente el traslado a la FUCR, aun cuando las autoridades universitarias hubiesen otorgado autorizaciones, instrucciones, permisos o cualquier otro tipo de actuaciones que impliquen un aval por parte de la UCR para que la Fundación ejecute ese tipo de actividades de administración que no le serían propias.*

“...Conclusiones

*... 3.3 De acuerdo con los términos de la LPDCT le corresponde a la Fundación UCR proporcionar a la Universidad un apoyo de carácter instrumental en la gestión de los proyectos de investigación, desarrollo tecnológico, consultorías y cursos especiales, pero acorde con lo establecido en la LAFRPP **no puede esa Universidad ir más allá y trasladar la toma de decisiones sobre el destino de los intereses que generan las inversiones, así como del no traslado de excedentes, remanentes y bienes inmuebles a las arcas universitarias.**”*

“...Disposiciones

...

4.4...

d) Que los bienes inmuebles adquiridos por medio del vínculo para programas, proyectos o actividades se inscriban en el Registro Público a nombre de la UCR, tomando en consideración las condiciones jurídicas de los contratos que les dieron origen. Asimismo, todos los bienes inmuebles adquiridos deberán ser reflejados en sus estados financieros.

...

4.6 Ordenar el traslado de todos los bienes inmuebles adquiridos por medio de la Fundación UCR, que a la fecha no se encuentren registrados a nombre de la UCR y su incorporación en los estados financieros de esa universidad, tomando en consideración las condiciones jurídicas de los contratos que les dieron origen. Para acreditar el cumplimiento de esta disposición, deberá remitirse a la Contraloría General, a más tardar el 18 de diciembre de 2020, una certificación donde se acredite que los citados bienes inmuebles fueron traspasados a nombre de la Universidad de Costa Rica...”

Se realiza una consulta a la Contraloría Universitaria de la Universidad de Costa Rica, sobre cuál ha sido el tratamiento de los bienes inmuebles adquiridos, con recursos generados por vínculo externo remunerado, para la operación de las actividades hechas mediante la fundación-UCR. A la fecha no se ha recibido respuesta, la cual se remitirá en cuanto se obtenga. La Contraloría Universitaria responde con la citación de la norma vigente para dicha universidad respecto de los bienes inmuebles adquiridos mediante fondos generados por el vínculo externo remunerado, que se cita a continuación, del Convenio de cooperación suscrito entre la UCR y la fundación, la cláusula décima:

...CLÁUSULA DÉCIMA: De la adquisición, administración y uso de bienes inmuebles por parte de Fundación UCR y su traslado a la UCR

Fundación UCR se compromete a trasladar de forma ágil y efectiva a la UCR todo tipo de bienes inmuebles adquiridos con los fondos provenientes de la vinculación externa. La expresión traslado ágil y efectivo, no implica traslado inmediato, el cual más bien debe ser oportuno. Por lo tanto, en casos debidamente justificados, la Junta Administrativa queda facultada para posponer este traspaso hasta el término de las obligaciones financieras o término del programa, proyecto o actividad universitaria de vínculo externo remunerado para los cuales fueron adquiridos, cuando medie solicitud expresa de la unidad operativa del programa, proyecto o actividades con el visto bueno de la Vicerrectoría correspondiente. En estos casos, el visto bueno de la Vicerrectoría correspondiente requerirá adicionalmente la ratificación de la Rectoría de la UCR...

OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

1. Riesgo de antijuridicidad del no traslado al ITCR de los fondos FAV

Se considera que hay un riesgo de tipo jurídico “de expedir un acto administrativo con falencias técnicas o formales, o que el acto administrativo de carácter particular que se expide sea ilegal o que al expedirse causa un perjuicio, es decir un daño antijurídico, que debe ser reparado de manera integral por la administración”. Porque eventualmente se podría percibir que se trata de evitar la regla fiscal con un fraude de ley, al no integrar los recursos financieros provenientes del vínculo externo remunerado, los que, en reiteradas ocasiones, se han calificado como públicos.

2. Reflejo de los fondos FAV en el presupuesto institucional y los registros contables

Los recursos provenientes de los fondos FAV, se registran en el presupuesto institucional como ingresos en la partida de “Transferencias del Sector Privado”, para el año 2024 se incluyen en el presupuesto ordinario institucional ₡500.000.000,00. de colones, a la fecha se han trasladado ₡250.000.000,00. Se presupuesta para la adquisición de activos financieros, en atención a la regla fiscal.

3. Posibilidades que permite la normativa institucional vigente

El Reglamento para la Vinculación Remunerada Externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de FUNDATEC, define al Fondo de apoyo a la vinculación, FAV, de la

siguiente manera: Fondo creado para servicios de administración y legales en casos especiales o imprevistos.

El artículo 34 indica:

Artículo 34 Origen de los Recursos Depositados en el FAV

...

El Artículo 35 establece los compromisos que podrán atenderse con el FAV, se lee:

...

El artículo 40 indica cómo debe gestionarse una situación considerada como imprevista, y que es el Consejo Institucional quien aprueba el uso de los recursos del FAV:

...

La calificación como imprevisto de la situación expuesta por la Escuela de Química, referente a la posible venta a un tercero de la nave que ocupa el programa CTTM en el Parque Industrial de Cartago y la consecuente necesidad de asegurar ese espacio físico por razones de conveniencia del proyecto, es responsabilidad plena del Consejo Institucional según se observa en el artículo 40, antes citado.

4. Riesgo percibido por FUNDATEC en la sostenibilidad a mediano y largo plazo del proyecto

Se observa en los oficios que se adjuntan a la solicitud de criterio, que la Dirección de FUNDATEC, en el análisis de alternativas para financiar la compra de la nave, señala según el siguiente extracto:

...

Fuente de financiamiento:

La Directora Cordero indica que, según criterio de la Asesoría Legal y de la Auditoría Interna [de la FUNDATEC]⁴, contenido en el oficio FUNDATEC-AI-01-2024 si se financiara por medio de préstamo bancario, FUNDATEC sería el deudor y debería tener un aval del Consejo Institucional, esto preocupa porque sería un préstamo a 20 o 30 años plazo, lo cual es un riesgo alto para FUNDATEC debido a cualquier imprevisto que haga el proyecto CTTM no permanezca en funcionamiento...

El riesgo que se cita está presente en el proyecto de adquisición del edificio en el que opera el CTTM, objeto del presente servicio de asesoría.

5. La factibilidad del proyecto debería referirse a los costos de oportunidad de elegir esa inversión, en lugar de otras

Se llama la atención que el estudio de factibilidad para un proyecto de compra de un inmueble con fondos públicos debería incluir los costos de oportunidad, los que representan el valor de la mejor alternativa que se pierde al elegir una opción en lugar de otra. Se entiende la naturaleza de los imprevistos, sin embargo, no debe perderse de vista que el uso de estos recursos en la compra del inmueble, eventualmente podrían limitar a otros proyectos o iniciativas.

6. Conveniencia de contar con peritaje externo del Ministerio de Hacienda

El Consejo Institucional prevé la contratación de un perito para que valore el costo de la nave, iniciativa que se percibe como correcta, dado que lo que se cuenta al momento, es la opinión de una persona profesional en bienes raíces contratada por la persona dueña del inmueble.

Se recuerda que hubo una situación donde FUNDATEC adquiere un edificio de Barrio Amón, pagando un sobreprecio, dado que no se solicita oportunamente un peritaje. Se indica en esa ocasión que la Institución puede solicitar el peritaje que hace el Ministerio de Hacienda como cooperación a instituciones públicas.

Se podría, asimismo, solicitar que se valore otras opciones de alquiler o compra en el mismo Parque Industrial de Cartago, mediante la determinación del costo comparativo respecto a otra nave en similares condiciones en la misma zona industrial.

7. Acciones de continuar la propuesta

La Auditoría Interna considera que, si el Consejo Institucional decide continuar con esta, se debe analizar la legalidad de la propuesta, antes de su ejecución, considerando la Ley Núm. 9635 y las leyes Núm. 10382 y 10386.

Se sugiere determinar la factibilidad del proyecto de inversión, analizando diversos escenarios de operación del CTTM, es decir, no solamente lo que indican la existencia de un crecimiento sostenido en el tiempo, así como la razonabilidad de los supuestos utilizados en la elaboración de los flujos de efectivo proyectados.

Se debe tener claridad en las implicaciones respecto de la propiedad del inmueble, el registro contable, de conformidad con el marco legal y técnico vigente.

Se debe establecer claramente en cuáles condiciones se otorga el dinero proveniente del FAV u otro fondo, si debe reembolsarse, la periodicidad de pagos, la recuperación de la inversión, entre otras consideraciones.

La Institución debe conocer con claridad quien asume la responsabilidad del mantenimiento del edificio; así como, de cualquier otro costo asociado a la gestión operativa del mismo.

...

9. *Mediante oficio Asesoría Legal-460-2024, fechado el 20 de setiembre de 2024, suscrito por la licenciada Yessica Mata Alvarado, directora de la Oficina de Asesoría Legal, dirigido a la máster Raquel Lafuente Chryssopoulos, en ese momento coordinadora de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, remite el criterio legal en respuesta al oficio SCI-667-2024, sobre el otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales, el cual indica lo siguiente:*

...

Así las cosas, esta Asesoría Legal, considera que la solicitud planteada por el Consejo de la Escuela de Química tiene norma habilitante de conformidad con el artículo 40 del “Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC”, el cual establece:

“Artículo 40. Condiciones para el pago de imprevistos aprobados por el Consejo Institucional: “Toda situación de gestión de la vinculación con participación de la Fundatec que sea considerada como imprevista y que requiera de la autorización del Consejo Institucional para el uso de recursos del FAV, podrá ser solicitada por las unidades operativas, las Vicerrectorías, la Rectoría, el propio Consejo Institucional o la Junta Administrativa y la Dirección Ejecutiva de Fundatec. Toda solicitud y la correspondiente justificación, será remitida al Presidente del Consejo Institucional, quien elevará la propuesta al Consejo Institucional para el respectivo análisis y autorización.”

Por lo anterior, se debe tomar en cuenta la importancia del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales CTTM, para tomar como un imprevisto la situación de la venta por parte del propietario registral del inmueble donde se ubican las instalaciones, y justificarlo para poder usar los fondos del FAV Fondo de Apoyo a la Vinculación para su compra, lo siguiente:

- a) *Que el proyecto CTTM ha tenido éxito procesando residuos provenientes de la Zona Franca de Cartago y otros desechos industriales de diferentes organizaciones*

- en la meseta central y resto del país, y ha logrado una amplia participación de la comunidad, que en la actualidad se encuentra involucrada directamente en el proyecto.
- b) *La permanencia de las actividades del CTTM en la nave en el Parque Industrial es de suma importancia, ya que su presencia no solo impulsa el desarrollo económico local, sino que también tiene un impacto positivo y significativo en la comunidad circundante, ya que actualmente genera alrededor de 38 empleos, siendo el 90% de ellos puestos de operarios que son ocupados por personas económicamente vulnerables. En particular, la generación de empleo beneficia directamente a los habitantes de la zona, ofreciéndoles oportunidades laborales estables y remuneradas. Este flujo de empleo no solo fortalece la estabilidad financiera de los individuos y las familias locales, sino que también fomenta un sentido de pertenencia y orgullo en la comunidad al contribuir al crecimiento económico sostenible y al bienestar general de sus habitantes.*
 - c) *Es un aula demostrativa y educativa para el manejo de desechos que permite fortalecer la vinculación del TEC a través de estudiantes que realizan sus investigaciones en las empresas. Durante el período del 2018 al 2023, se recibieron un total de 476 visitas, compuesta principalmente de estudiantes y funcionarios de instituciones públicas. Por lo tanto, la permanencia de la nave no solo es vital para el desarrollo económico regional, sino que también representa un pilar fundamental en la mejora de la calidad de vida de quienes residen en su entorno.*
 - d) *El CTTM colabora fuertemente en el cumplimiento de la nueva agenda de desarrollo sostenible, aprobada el 25 de Setiembre del 2015, en el seno de la Naciones Unidas.*
 - e) *En aspectos cuantitativos, se expone que, al ser una nave dentro de un parque industrial, se cuenta con un nivel de seguridad que hace innecesario la contratación de seguridad privada 24/7, lo que representa un ahorro sumamente importante.*
 - f) *La nave no solo genera empleo y desarrollo económico, sino que también ejerce un papel fundamental en la promoción de prácticas ambientales sostenibles que benefician tanto al entorno como a sus habitantes, lo que proporciona la generación de valor que permite que la imagen de prestigio y sello TEC prevalezca. En el 2023, se contabilizó el manejo de 2 621 264 kg de residuos, en general.*

Así las cosas, esta Asesoría Legal, considera que la solicitud planteada por el Consejo de la Escuela de Química, tiene norma habilitante de conformidad con el artículo 40 del "Reglamento para

la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC". Además, consideramos, que el hecho de no adquirir el inmueble en cuestión, podría resultar eventualmente más oneroso para el CTTM, debido a que si se vende el inmueble a un tercero, debe trasladarse a otro lugar a instalar sus operaciones con otras condiciones de alquiler que pueden ser más onerosas que las actuales, según lo indican en el estudio de mercado en el oficio EQ-205-2024.

...

10. *El 25 de octubre de 2024, mediante el oficio EQ-614-2024, el doctor Guillermo Calvo Brenes, director de la Escuela de Química, remite a la máster Raquel Lafuente Chryssopoulos, en ese momento coordinadora de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, el peritaje sobre el valor de la infraestructura (nave) utilizada por el Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM). El oficio en mención indica:*

...

En el memorando SCI-850-2024 se solicita efectuar las gestiones de peritaje sobre el valor de la infraestructura (nave) utilizada por el Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM), con el fin de evaluar su posible compra, como se indica en el memorando EQ-205-2024 del 22 de Abril, 2024.

La solicitud fue remitida a la Oficina de Ingeniería a través de su director, Ing. Luis Guillermo Araya Segura, quien designó al Ing. Julián Hernández Quesada para llevar a cabo el peritaje.

En el memorando OI-272-2024, el Ing. Araya responde a la solicitud recibida en el memorando EQ-579-2024 y señala lo siguiente:

Cabe mencionar que, adicional al avalúo realizado, también se está trabajando en el estudio indicado en el inciso c del artículo supra citado (Estudio de Mercado). En paralelo a estas acciones, se solicitó a la Dirección del Departamento de Financiero Contable del ITCR la colaboración para el requerimiento en el Ministerio de Hacienda de un Avalúo Administrativo; lo anterior debido a que esta solicitud solamente se puede tramitar a través de la plataforma TRAVI de dicho Ministerio y ningún colaborador de la Oficina de Ingeniería tiene acceso a dicha plataforma. Una vez que se cuente con los insumos indicados, se procederá con el informe del inciso a (Estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable). Se estará informando del avance de este análisis cuando se hayan culminado las diferentes etapas indicadas.

Además de lo anterior, le solicito, por favor, sea indicada la fuente de financiamiento, así como el monto de la reserva presupuestaria, con el fin de que dicha información sea incorporada en los Planes Institucionales para su debido procesamiento, si esto aplica; o en

su defecto y cuando corresponda, tener copia de la certificación de fondos disponibles.

La solicitud anterior es para completar el estudio técnico del inciso a.

El Ing. Hernández visitó las instalaciones del CTTM para realizar el avalúo, cuyos detalles se encuentran en el documento Avalúo CTTM-TEC. Los resultados del avalúo muestran que el área total es de 1,484 m², con un valor del terreno de \$202,624.57 y un valor de las construcciones de \$840,785.68, resultando en un valor total de \$1,043,410.25 (UN MILLÓN CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DIEZ DÓLARES NORTEAMERICANOS CON VEINTICINCO CENTAVOS).

11. Mediante oficio OI-289-2024, fechado el 21 de noviembre de 2024, suscrito por el Ing. Luis Guillermo Araya Segura, director a.i. de la Oficina de Ingeniería, dirigido al doctor Guillermo Calvo Brenes, director de la Escuela de Química, con copia a la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, remite la documentación técnica sobre la posible adquisición de nave industrial CTTM-TEC Bien inmueble Finca 3-0098083-000 - Guadalupe, Cartago. Del oficio mencionado se destaca lo siguiente:

...

Para lo que corresponda, se remite los siguientes documentos:

- Estudio de la oferta inmobiliaria en el entorno inmediato de Bodega CTTM
- Justificación para la compra de bodega CTTM-TEC

En el enlace **Anexos OI-289-2024** se puede encontrar toda la documentación mencionada. Con estos, **aunado la carta de oferta y el avalúo** realizado por el Ing. Julián Hernández Quesada y remitido a su persona mediante el oficio OI-272-2024 de fecha 30 de octubre de 2024, solo queda pendiente cumplir con el inciso d del artículo 167 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública (RLGCP) que cita:

d) Acto motivado emitido por el máximo jerarca o por quien éste delegue, en el que se adopte la decisión de adquirir o arrendar un determinado bien. Tal acto deberá tener como fundamento todo lo indicado en los incisos anteriores.

Por otra parte, en el oficio OI-272-2024 de fecha 30 de octubre de 2024 se indicó:

[...]

En paralelo a estas acciones, se solicitó a la Dirección del Departamento de Financiero Contable del ITCR la colaboración para el requerimiento en el Ministerio de Hacienda de un Avalúo

Administrativo; lo anterior debido a que esta solicitud solamente se puede tramitar a través de la plataforma TRAVI de dicho Ministerio y ningún colaborador de la Oficina de Ingeniería tiene acceso a dicha plataforma. Una vez que se cuente con los insumos indicados, se procederá con el informe del inciso a (Estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable). Se estará informando del avance de este análisis cuando se hayan culminado las diferentes etapas indicadas.

Se aclara que el no contar con el avalúo de la Dirección General de Tributación no es un incumplimiento de la normativa, pues el artículo permite que la misma institución genere dicho avalúo. El inciso b del artículo 167 del RLGCP indica:

Artículo 167. 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:

[...]

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. En todo caso, el avalúo deberá estar suscrito por personal profesional especializado, el cual deberá manifestar que ese bien es apto para la finalidad propuesta, conforme a las regulaciones vigentes.

Nótese que, de hecho, en el orden establecido por la normativa, se indica que primero debe analizarse la estimación del valor con “el órgano especializado de la Administración respectiva”, en este caso, la Oficina de Ingeniería. Aunque contar con el avalúo que pudiera emitir la Dirección General de Tributación sería un insumo más para el análisis, se desconoce el tiempo de respuesta de esta institución. Debe reconocerse que esta posible tardanza puede ser un aspecto negativo y determinante en la maduración de la oportunidad de compra que se presenta para este bien inmueble.

... (El resaltado no pertenece al original)

- 12. Mediante oficio SCI-118-2024, fechado el 12 de diciembre de 2024, la máster Raquel Lafuente Chrysopoulos, en ese entonces coordinadora de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles remite a la máster María Estrada Sánchez, rectora, el recordatorio relativo a la solicitud de criterio sobre el otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales. En este oficio se indica lo siguiente:*

...

Es de interés de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles contar con el criterio de la Rectoría, por lo anterior, esta Comisión remite recordatorio sobre la solicitud de dicho criterio, realizada mediante oficio SCI-688-2024, con fecha de enviado el 05 de agosto de 2024, en donde se dispuso que, previo a resolver sobre este tema, se solicite el criterio de la Rectoría sobre el otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales de la Escuela de Química, en el que además se incorpore:

- 1. Por parte de la Vicerrectoría de Administración, el análisis del impacto presupuestario (costos) en los servicios institucionales que implicaría para la Institución este proyecto una vez que pase a ser parte de la Institución.*
- 2. El procedimiento y análisis para incorporar este centro en el plan de mantenimiento institucional, según la evaluación del Departamento de Administración de Mantenimiento y la Oficina de Ingeniería.*
- 3. Que se señale qué implicaciones legales pueden existir y se indique si la vía correcta es realizar la compra desde la FUNDATEC o que se trasladen los fondos al Instituto Tecnológico de Costa Rica previamente, tomando en cuenta las implicaciones que podría presentar para la institución en relación a la restricción por regla fiscal.*
- 4. Que se advierta si existen riesgos de violentar la autonomía universitaria ante la eventual compra de un inmueble dentro de la Zona Industrial de Cartago.*

Lo anterior a fin de determinar si se puede atender de forma positiva la solicitud planteada por el Consejo de la Escuela de Química, comunicada mediante el oficio EQ-205-2024, según lo que establece el Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC, en su artículo 40 y la normativa nacional vigente.

- 13. El 10 de febrero de 2025, se remitió nuevamente a la Rectoría, mediante el oficio SCI-075-2025, un recordatorio en respuesta al oficio SCI-1148-2024, relativo a la solicitud de criterio del otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales.*
- 14. Mediante oficio R-245-2025, firmado el 25 de marzo de 2025, suscrito por la máster María Estrada Sánchez, rectora, dirigido al máster Randall Blanco Benamburg, coordinador de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, responde a los oficios SCI-688-2024 y SCI-1148-2024, relativos a la "Solicitud de criterio sobre otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales". Este oficio indica lo siguiente:*

...

En atención a los oficios SCI-688-2024 y SCI-1148-2024 “Solicitud de criterio sobre otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales”, se remite la información solicitada, en relación a los criterios pendientes de la Oficina de Ingeniería y el Departamento de Administración de Mantenimiento, según los oficios DAM-101-2025 y OI-46-2025, con el fin de continuar con el análisis correspondiente.

En cuanto al criterio de esta Rectoría, después de revisada la información de las dependencias involucradas, se manifiesta el acuerdo con la adquisición de la nave del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM). (El resaltado no pertenece al original)

15. *En el oficio R-245-2025, la Rectoría menciona los oficios OI-46-2025, sobre criterios para usos alternativos de CTTM-TEC y DAM-101-2025, relativo al criterio técnico sobre los costos de mantenimiento preventivo por una posible compra del Edificio donde se ubica el Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM). Estos oficios indican lo siguiente:*

- **Oficio OI-46-2025**

Como complemento a la información presentada en el oficio OI-36-2025, se exponen los criterios de los departamentos consultados sobre el uso potencial de la nave industrial supra citada.

Criterios de los Departamentos Consultados

Escuela de Química

En el oficio EQ-162-2025, fechado el 13 de marzo de 2025 y suscrito por el Dr. Guillermo Calvo Brenes, director de la Escuela de Química, se indica que, aunque se considera remoto un uso distinto para la nave industrial debido a la estable y exitosa operación del CTTM-TEC, se plantea la posibilidad de aprovecharla para actividades químicas relacionadas, como alternativas de uso para el ITCR y FUNDATEC. Se presentan las siguientes alternativas:

- **Usos relacionados con la Escuela de Química:**
 - *Aumento en la actividad de tratamiento de mercurio en luminarias.*
 - *Tratamiento de desechos peligrosos: ampliación de la capacidad permitida.*
- **Usos relacionados con el TEC y FUNDATEC:**

- *Espacio para nuevos proyectos de vinculación con la empresa privada.*
- *Reactivación del programa de incubación de empresas.*
- *Desarrollo de actividades de investigación, docencia o extensión a través de*
- *FUNDATEC.*
- *Utilización como plantas piloto en proyectos de investigación.*
- *Alquiler del inmueble para operaciones de zona franca.*
- *Creación de oficinas para alquiler individual, incluyendo "Call Centers".*
- *Venta del inmueble para recuperar la inversión y obtener ganancias.*

FUNDATEC

En el oficio FUNDATEC-147-2025, fechado el 11 de marzo de 2025 y suscrito por la MAE. Damaris Cordero Castillo, delegada Ejecutiva de FUNDATEC, se destaca el potencial de la nave industrial para usos educativos y de investigación, considerando las siguientes alternativas:

- *Traslado del Laboratorio de Diagnóstico y Reparación de Vehículos Eléctricos.*
- *Fortalecimiento de actividades de investigación en colaboración con empresas de la zona industrial.*
- *Aprovechamiento para impartir lecciones, aunque el 90% de las capacitaciones se realizan de manera virtual.*

Centro de Vinculación

En el oficio VINC-031-2025, fechado el 21 de marzo de 2025 y suscrito por la MAE. Ana Cristina Rivas Bustos, directora ejecutiva del Centro de Vinculación, se plantea el siguiente criterio sobre el aprovechamiento de la nave:

- **Reevaluación del modelo de incubación:**
 - *Se descarta la reinstalación del modelo anterior, ya que TEC Emprende Lab opera de forma extramuros. Además, la experiencia previa con una incubadora en el parque ZETA no cumplió las expectativas de servicio a las empresas del parque.*
- **Posibles usos alternativos:**
 - *Instalación de aulas para programas técnicos y educación continua dirigidos a empleados de las empresas del parque.*
 - *Remodelación del espacio para crear áreas de coworking y un auditorio para eventos del parque empresarial.*

- **Oficio DAM-101-2025**

...

VALORACIÓN ÁREA ELECTROMECAÁNICA

Al momento de la visita a las instalaciones del CTTM, los únicos sistemas existentes y que actualmente requiere mantenimiento son la instalación eléctrica general y el sistema de ventilación (no se evidencio presencia de otros sistemas electromecánicos como por ejemplo sistemas de aires acondicionado, sistemas de bombeo, etc., que deben entrar en un plan de mantenimiento si estos se adquieren a futuro), sin embargo, ambos sistemas presentan grandes deterioros, incumpliendo normativas como código eléctrico vigente (NEC 2020), por lo que a futuro se recomienda invertir en el cambio de toda la instalación eléctrica y sistema de ventilación, al menos por etapas y evaluar con la Oficina de Ingeniería el costo que esto conlleva.

A futuro, valorar que en caso de requerir permisos de funcionamiento ante el Ministerio de Salud es probable que solicitan la valoración de un ingeniero externo para presentar una “certificación eléctrica” que conlleva a observaciones y mejoras en la instalación, solicitadas por dicho ingeniero.

...

Dentro de las observaciones que indique el ingeniero inspector, puede incluirse la instalación de sistema de detección, y se debe realizar la valoración para un posible sistema de supresión de incendios con un estudio del nivel de riesgo que representa la infraestructura y sus procesos a lo interno como a la colindancia, por tanto, a continuación, se presenta un costo aproximado para su respectivo mantenimiento:

...

Los montos indicados anteriormente se tomaron de referencia de licitaciones de mantenimiento que tiene el ITCR vigentes y de proformas de diferentes proveedores.

VALORACIÓN ÁREA CIVIL

Al momento de la visita a las instalaciones del CTTM, se evidencio a nivel civil el requerimiento de realizar mantenimiento a infraestructura, como en temas de pintura general, cubierta de techo y entrepiso (mezzanine), etc., como se detalla a continuación:

Paredes y estructuras de soporte: el marco estructural compuesto de vigas, columnas y soporte de cubierta y cerramiento de marcos estructurales es en concreto armado pretensado, se requiere tratamiento de superficie y pintura...

Paredes livianas, tipo “muro seco” de cerramientos aledaños a la edificación principal requieren reparaciones y tratamiento de superficie, la calidad en el grado de deterioro es medio (Calidad: mala/Media/Buena) ...

Pintura de paredes livianas: requieren intervención, en algunas áreas se encuentran en grado de calidad mala o intermedia...

La cubierta existente es tipo canaleta industrial de hierro galvanizado, presenta un grado de deterioro malo, se observan fisuras en la lámina con reparaciones por medio de cinta “tapagoteras” o pasta “tapagoteras” de base asfáltica, adicionalmente se observa un alto grado de oxidación con descascaramiento o escama. En este caso la recomendación es una sustitución completa de la cubierta existente con el mismo tipo de cubierta, por la distancia entre clavadores...

La estructura de soporte del mezanine requiere tratamiento de superficie también ...

El piso de mezanine requiere reparaciones de tipo anclaje y sustitución de láminas existentes, con capacidad de soporte, el costo de sustitución por metro cuadrado de Lamina plywood pino fenolico B/C 25 mm de espesor ...

La acera de la parte frontal requiere mejoras ...

Debido al uso que se le da al inmueble actualmente, la frecuencia del mantenimiento en todas las áreas es mayor en comparación con la de un inmueble de uso ordinario.

...

16. Mediante el oficio AL-511-2025 fechado 5 de junio de 2025, se recibe la respuesta al oficio SCI-307-2025 relativo a la solicitud de ampliación del criterio legal comunicado mediante el oficio AL-460-2024. Posteriormente se atiende el oficio SCI-456-2025 que contiene la solicitud de aclaración del oficio AL-525-2025 relacionado con el aval de la compra del CTTM-Química. Dicho criterio se realizó en ampliación del criterio legal Asesoría Legal-460-2024 sobre la autorización del uso del Fondo de Apoyo a la Vinculación para la adquisición del inmueble (nave #18) ubicado en el Parque Industrial de Cartago para el Proyecto 05-0305-01 CTTM Centro de Transferencia y Transformación de Material.
17. Para la gestión en conocimiento se tiene recibida la siguiente documentación:

Documentos	Detalles
a. Oficio EQ-205-2024 con fecha 22 de abril de 2024	Apoyar la adquisición de un inmueble (nave #18) ubicado en el Parque Industrial de Cartago, con el fin de continuar con el proyecto CTTM por un valor en dólares de \$650 mil y en colones de 347 750

	<p>000 colones y sumando los costos de adquisición y traslado al ITCR, un total general de: 372 614 890 colones. El inmueble se estaría trasladando al ITCR según el Convenio Marco con la FUNDATEC. El financiamiento se estaría cubriendo bajo los siguientes términos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aportar de los excedentes acumulados de la Escuela de Química un total de 150 millones de colones.• Un monto de hasta ₡222.615.000 del Fondo de Apoyo a la Vinculación, el cual debe ser aprobado por el Consejo Institucional y se le presenta dos opciones para su consideración:<ol style="list-style-type: none">1. Otorgamiento del monto solicitado como fondos no reembolsables (₡222.615.000).2. Otorgamiento de la mitad del monto solicitado como fondo no reembolsable (₡111 307 500) y la otra mitad (₡111 307 500) como préstamo sin pago de intereses por un plazo de 4 años.
<p>b. Oficio FUNDATEC-295-2024 del 28 de junio de 2024</p>	<p>Comunicado de acuerdo de la Junta Administrativa de FUNDATEC de la sesión 07-2024 realizada el 27 de junio de 2024</p> <ol style="list-style-type: none">1. Apoyar la iniciativa de la Escuela de Química, aprobada en el Consejo de Escuela de Química, sesión ordinaria N°07-2024 del 22 de abril del 2024, lo anterior según lo solicitado en el punto 2 de este acuerdo.2. La Junta Administrativa de FUNDATEC, pone a disposición del Consejo Institucional la información contable que requieran para el análisis que deban hacer sobre dicha solicitud. ACUERDO FIRME.
<p>c. Oficio AUDI-AS-014-2024 de fecha 27 de agosto de 2024</p>	<p>Asesoría sobre gestión que se presenta en el oficio SCI- 666-2024 "Solicitud de criterio sobre otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales. A continuación, se detalla la atención de los aspectos señalados por la Auditoría:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Justificación fundamentada para el trámite lo siguiente: justificación de la condición de imprevisto según del Artículo 40 del Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto

Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC y solvencia o sostenibilidad de asumir el proyecto el préstamo. Oficio EQ-205-2024 con fecha 22 de abril de 2024, Oficio FUNDATEC-295-2024 del 28 de junio de 2024

2. El costo de oportunidad de la compra del inmueble, un peritaje del precio de la Nave (#18) que justifique el precio de venta ofrecido (Oficio 272-2024 Entrega del Avalúo, Informe Pericial y Oficio 289-2024 Documentación técnica Posible adquisición de nave industrial CTTM-TEC Bien inmueble Finca 3-0098083-000 - Guadalupe, Cartago Y EQ-614-2024 de fecha 25 de octubre de 2025
3. Costos de mantenimiento que debe el ITCR asumir con la compra. DAM 101-2024. Atención Solicitud VAD-083-2025

En cuanto a otras observaciones del oficio precitado, se conoce lo siguiente:

OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

...

7. Acciones de continuar la propuesta

La Auditoría Interna considera que, si el Consejo Institucional decide continuar con esta, se debe analizar la legalidad de la propuesta, antes de su ejecución, considerando la Ley Núm. 9635 y las leyes Núm. 10382 y 10386.

Se gestionaron las consultas a Asesoría Legal, quien remitió los oficios AL-511-2025 y AL-525-5025 con las siguientes respuestas:

En cuanto al tema de Regla Fiscal, señala lo siguiente:

El oficio AL-511-2025 indica lo siguiente:

El artículo 6 de la Ley N°9635 excluye de regla fiscal los gastos financiados con recursos propios de las universidades.

“Artículo 6- **Excepciones.** Quedan exentas del ámbito de cobertura del

presente título, las siguientes instituciones y programas:

(...)

x) **Los gastos realizados por las universidades públicas con recursos propios, obtenidos por la venta de servicios académicos, científicos, tecnológicos y los recibidos de sus fundaciones.** Los montos exceptuados de la regla fiscal por esta vía no se considerarán dentro del presupuesto de la entidad receptora utilizado como base para el cálculo del crecimiento del gasto permitido por la regla fiscal, para el año siguiente de recibidos estos recursos, ni para la verificación de su cumplimiento." (El resaltado no pertenece al original)

Por lo tanto, no existe parámetro objetivo ni fundamento legal para sostener arbitrariamente que utilizar el dinero proveniente del Fondo de Apoyo para la Vinculación sea una conducta de la administración para "burlar" la Regla Fiscal, por cuanto no existe duda alguna que el dinero contenido en el FAV son fondos públicos pero que se encuentran exentos de ser sometidos a las valoraciones jurídicas de la Regla Fiscal. Sobre esto también, se puntualiza que siendo la Ley 9635 tan extensa y variada temáticamente, resulta oscuro cuando se argumenta la revisión de la Ley 9635 sin que se haga una relación de la norma por aplicarse al contexto de donde surge la consulta legal por aclararse.

En cuanto al Oficio AL- 525-2025, sobre el uso del FAV para la compra inmueble (nave #18) para el Proyecto 05-0305-01 CTTM Centro de Transferencia y Transformación de Material, por medio de FUNDATEC, indica lo siguiente:

1. "...
2. FUNDATEC "mantiene en custodia y administración el "Fondo de apoyo a la vinculación (FAV)", que se conforma con los recursos producidos por todos los intereses generados por los fondos propios de las acciones de vinculación que administra FUNDATEC y que son propiedad del

	<p><i>Instituto” (artículo 34 del Reglamento citado).</i></p> <p><i>Recalcando los verbos custodia y administración, se puede establecer sin esfuerzo interpretativo que la FUNDATEC al administrar ese Fondo, puede disponer, utilizar, emplear, consumir o gastar este Fondo atendiendo las necesidades para las que fue creado.</i></p> <p><i>La resolución R-DCA-438-2007 de la Contraloría General De La República, precisamente de la División de Contratación Administrativa, estableció dentro de la naturaleza jurídica de las Fundaciones de las Universidades Públicas que “... la participación de la fundación, como instrumento de ventas de bienes y servicios al amparo de la Ley 7169, se extiende a aquellas actuaciones donde existe un espíritu investigación y transferencia científica y tecnológica propio del quehacer universitario; debido a que la fundación ostenta un carácter de representante, o de instrumento de comercialización de bienes y servicios derivados del citado quehacer universitario. Lo anterior implica, que quien tiene la competencia de definir cuales bienes y servicios se encuentran enlazados con proyectos o consultorías, concordante al fin público asignado a los centros de enseñanza universitarios; son precisamente las mismas Universidades, no necesariamente mediante un acuerdo consorcial con las fundaciones, pero si mediante un acto motivado y específico.”</i></p> <p><i>Nótese que cuando se creó que el Reglamento, en el artículo 34 se dispuso cuales eran los compromisos que se debían o podían atender con el FAV pero nunca existe una limitación clara de establecer un responsabilidad sobre la decisión final de gasto, salvo en la causal de imprevistos del inciso d-) del artículo mencionado.</i></p>
<p><i>d. Oficio Asesoría Legal-460-2024 del 20 de setiembre de 2024</i></p>	<p><i>Respuesta a la solicitud de criterio legal del oficio SCI-667-2024, sobre otorgamiento de un monto del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), para la operación del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales.</i></p>

	<p><i>En respuesta a esta consulta se recibió el Asesoría Legal-460-2024 señalando.” ...el Consejo de la Escuela de Química, tiene norma habilitante de conformidad con el artículo 40 del Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC. Además, consideramos, que el hecho de no adquirir el inmueble en cuestión podría resultar eventualmente más oneroso para el CTTM, debido a que, si se vende el inmueble a un tercero, debe trasladarse a otro lugar a instalar sus operaciones con otras condiciones de alquiler que pueden ser más onerosas que las actuales, según lo indican en el estudio de mercado en el oficio EQ-205-2024.”</i></p>
<p><i>e. Oficio FUNDATEC-510-2024 del 18 de noviembre de 2024</i></p>	<p><i>Según al saldo promedio del proyecto durante el año 2024, sí ha habido disponibilidad para cubrir los C150 000 000 para el pago parcial de la nave que actualmente ocupa el CTTM. Esto según indicó el Consejo de Escuela en el acuerdo de la Sesión Ordinaria N.º07-2024 del Consejo de la Escuela de Química, artículo 4, inciso 4.3. A la fecha no se han reservado estos recursos.</i></p>
<p><i>f. Oficio EQ-614-2024 de fecha 25 de octubre de 2025</i></p>	<p><i>Remite el peritaje sobre el valor de la infraestructura (nave) utilizada por el Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM)</i></p>
<p><i>g. Oficio OI-289-2024 fechado el 21 de noviembre de 2024</i></p>	<p><i>Documentación técnica sobre Posible adquisición de nave industrial CTTM-TEC Bien inmueble Finca 3-0098083-000 - Guadalupe, Cartago.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Avalúo CTTM-TEC</i> • <i>Consulta registro de la propiedad</i> • <i>Estudio de la oferta inmobiliaria</i> • <i>FUNDATEC 510-2024</i> • <i>Justificación para la compra de bodega</i> • <i>Oferta venta</i> • <i>Plano Catastro</i>
<p><i>h. Oficio R-245-2025, firmado el 25 de marzo de 2025</i></p>	<p><i>Criterio de la Rectoría sobre la adquisición de la nave del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM)</i></p> <p><i>“...En cuanto al criterio de esta Rectoría, después de revisada la información de las dependencias involucradas, se manifiesta el acuerdo con la adquisición de la nave del Centro de Transferencia y Transformación de Materiales (CTTM)...”</i></p>
<p><i>i. Oficio DAM-101-2025, fechado el 21 de marzo de 2025</i></p>	<p><i>Criterio técnico sobre los costos de mantenimiento preventivo por una posible compra del Edificio donde se ubica el Centro de Transferencia y</i></p>

	<p><i>Transformación de Materiales (CTTM). El oficio expone los diferentes tipos de mantenimientos que deben ser considerados una vez adquirido el inmueble. Para ello es importante, que la Administración del ITCR establezca un plan de mantenimiento en coordinación con la Escuela de Química para que se esté cumpliendo. Un aspecto fundamental para asegurar las condiciones labores y dar mayor calidad al inmueble.</i></p>
<p><i>j. Oficio OI-46-2025, fechado el 25 de marzo de 2025</i></p>	<p><i>Criterios para usos alternativos de CTTM-TEC. La compra de una nave en la Zona Franca constituye un espacio para el desarrollo y consolidación no solo del CTTM sino de múltiples actividades que la propia Ley establece:</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Artículo 94. – Las instituciones de educación superior universitaria estatal quedan habilitadas y autorizadas para la venta de bienes y servicios ligados a los proyectos de investigación, <u>desarrollo tecnológico, consultorías y cursos especiales</u></i></p> <p><i>En este sentido, el oficio OI-46-2025 expone las diferentes posibilidades en cuanto al desarrollo de proyectos de investigación, docencia y consultorías que puede aprovecharse el espacio en la Zona Franca.</i></p>
<p><i>k. Oficio AL-511-2025 fechado 5 de junio de 2025</i></p>	<p><i>Respuesta de la Oficina de Asesoría Legal al oficio SCI-307-2025, relativo a la solicitud de ampliación del criterio legal comunicado mediante el oficio AL-460-2024. Posteriormente, mediante el oficio AL-525-2025, se da respuesta a la solicitud de aclaración relacionada con el aval de la compra del CTTM-Química, planteada en el oficio SCI-456-2025.</i></p>

18. *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, la Ley Orgánica del ITCR, la Ley de Promoción del Desarrollo Científico y Tecnológico (artículos 93, 94 y 95), el Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC y el Convenio Marco entre el Instituto Tecnológico de Costa Rica y la Fundación Tecnológica de Costa Rica.*

19. *El licenciado José Mauricio Pérez Rosales en su condición de auditor de la Auditoría Interna, por medio de correo electrónico del 8 de abril de 2025 manifiesta que:*

*“El apartado de considerandos, de la propuesta específicamente el considerando 2, hace referencia a la revisión de la **normativa nacional**, sin embargo, en el cuerpo de la propuesta no se detallan los resultados de la revisión sugerida en cuanto a las leyes arriba mencionadas..... Resulta de especial interés que se haga del conocimiento de los Miembros del Consejo Institucional, previo a tomar la decisión sobre la adquisición del inmueble, los resultados del análisis jurídico respecto de las leyes antes indicadas, **especialmente la Ley 9635**. Se reitera lo indicado en el AUDI-AS-014-2024, a saber:*

“...que hay un riesgo de tipo jurídico “de expedir un acto administrativo con falencias técnicas o formales, o que el acto administrativo de carácter particular que se expide sea ilegal o que al expedirse causa un perjuicio, es decir un daño antijurídico, que debe ser reparado de manera integral por la administración”. Porque eventualmente se podría percibir que se trata de evitar la regla fiscal con un fraude de ley, al no integrar los recursos financieros provenientes del vínculo externo remunerado, los que, en reiteradas ocasiones, se han calificado como públicos.”

Este señalamiento es atendido por la Comisión de Asuntos Académicos y a partir de las consultas realizadas a la Asesoría Legal del ITCR se recibieron los Oficios AL-511-2025 y AL-525-2025, los cuales fueron analizados y se incorporan en los considerandos iniciales de este dictamen.

Considerando que:

- 1. La Ley N.º 7196 Promoción del Desarrollo Científico y Tecnológico habilita a las universidades pública a gestionar la venta de bienes y servicios por medio de fundaciones. Además, autoriza el uso de los ingresos generados para realizar compras para mejorar y agilizar la venta de bienes y servicios.*
- 2. La Asamblea Legislativa ha normado que la generación de ingresos por parte de las universidades públicas por medio de fundaciones no se debe considerar dentro del cálculo de Regla Fiscal al ser trasladados al ITCR.*
- 3. 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.*
- 4. La Contraloría General de la República por medio de la Asesoría CGR-DIVISIÓN DE ASESORIA Y GESTION JURÍDICA. AGJ-0478-2007 - 14 de mayo de 2007, indicó lo siguiente, en cuanto a la utilización de los ingresos generados:*

- “Las adquisiciones deben ir dirigidas a **mejorar y agilizar** la venta de los bienes y servicios producidos por las respectivas universidades estatales, pero no de cualquier clase de bienes y servicios, sino exclusivamente de aquellos ligados a los **proyectos de investigación, desarrollo tecnológico, consultorías y cursos especiales**.
 - Paralelamente a lo indicado en el punto anterior, y en concordancia con lo establecido expresamente por el numeral 95 de la Ley No. 7169, tales adquisiciones deben ir dirigidas a **garantizar la continuidad de las actividades científicas y tecnológicas**.
 - Asimismo, dichas adquisiciones deben realizarse **de conformidad con el criterio de las autoridades universitarias** delimitado en el Estatuto de la Fundación creada por éstas, en los convenios si los hubiere, en los lineamientos o normativa interna que se hubiere emitido, y en general, en los proyectos promovidos por las universidades.
 - Las adquisiciones deben ajustarse a los **principios constitucionales de la contratación administrativa**. (El resaltado no pertenece al original)
5. El artículo 40 del Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC establece que cualquier situación imprevista relacionada con la vinculación y que requiera el uso de recursos del FAV debe ser solicitada por las unidades operativas, además que la solicitud debe incluir una justificación que explique la imprevisibilidad del compromiso y la imposibilidad de cubrirlo con fondos de la acción de vinculación. Esta justificación será enviada al presidente del Consejo Institucional, quien presentará la propuesta al Consejo para su análisis y autorización. Y el artículo 41 de esta misma norma reglamentaria señala que el Consejo Institucional puede aprobar el uso de recursos del FAV para proyectos de vinculación que cuenten con un plan de implementación claro y una sostenibilidad financiera a largo plazo. Para autorizarlo, se deberá considerar el cumplimiento de las políticas institucionales de vinculación externa y el plan anual operativo.
6. La cláusula décima quinta del Convenio Marco entre el Instituto Tecnológico de Costa Rica (ITCR) y la Fundación Tecnológica de Costa Rica (FUNDATEC), **establece que FUNDATEC donará al ITCR los bienes muebles e inmuebles adquiridos con los recursos generados por sus actividades conjuntas**. Estos bienes serán registrados como activos del ITCR y asignados a las unidades operativas correspondientes. Además, FUNDATEC se compromete a custodiar los bienes hasta asegurar su entrega a los destinatarios según lo acordado en los contratos o convenios.
7. El resultado de la revisión de la documentación recibida para esta gestión es el siguiente:

Requisitos	Revisión y análisis
<p>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).</p> <p>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.</p>	<p>El estudio de la oferta inmobiliaria en el entorno inmediato efectuado por la Oficina de Ingeniería señala para este punto los siguientes elementos de interés:</p> <p>4.3. Valoración de la oferta de venta de la nave industrial del CTTM-TEC Tomando como referencia las propiedades en venta en el entorno inmediato, se procede con un análisis de homologación de condiciones, para poder estimar un precio para la propiedad en cuestión. Del resultado de la aplicación de factores de homologación, se estimó un valor total del terreno de \$202 624,57.</p> <p>Para el análisis de la infraestructura construida, se consideraron todas las obras, ampliaciones y el estado de conservación de estas.</p> <p>De acuerdo con lo presentado se estimó un monto de \$ 840 785,68. Tomando en consideración el monto estimado del lote y la construcción, se obtiene un monto total \$ 1 043 410,25.</p> <p>Se fundamenta la propuesta de compra de un inmueble específico. Toda vez que ha sido recopilada la información que ha sido detallada, se determina que el inmueble mencionado anteriormente es el adecuado para satisfacer la necesidad de la Institución.</p> <p>La selección se sustenta en función de las razones por las cuales dicho inmueble satisface la necesidad pública de crecimiento en infraestructura del campus (ubicación, naturaleza, condiciones y situación aquel inmueble que reúna las mejores condiciones para su posible adquisición).</p>
<p>b. Avalúo elaborado por el órgano especializado de la Administración respectiva, o en su defecto por la</p>	<p>De conformidad con el avalúo realizado por la Oficina de Ingeniería, fechado el 8 de octubre de 2024 y firmado por el Ing. Julian Hernández Quesada, registro ICO-20294, el valor del terreno es de \$202 624,57 y el valor de las construcciones es de \$840</p>

<p>Dirección General de Tributación u otra entidad pública competente que defina el valor del inmueble o el precio del arrendamiento.</p>	<p>785,68, para un valor total de \$1 043 410,25, valor en letras de un millón cuarenta y tres mil, cuatrocientos diez dólares norteamericanos, con veinticinco centavos.</p> <p>El monto del avalúo se encuentra dentro del monto solicitado por el propietario actual, siendo un valor de oferta: \$650.000, y un valor Real: \$ 1.484.000. Considerando el valor de oferta \$650.000.</p> <p>El oficio FUNDATEC-510-2024, fechado el 18 de noviembre de 2024, señala que: “Según al saldo promedio del proyecto durante el año 2024, sí ha habido disponibilidad para cubrir los C150 000 000 para el pago parcial de la nave que actualmente ocupa el CTTM. Esto según indicó el Consejo de Escuela en el acuerdo de la Sesión Ordinaria N.º07-2024 del Consejo de la Escuela de Química, artículo 4, inciso 4.3. A la fecha no se han reservado estos recursos del FAV: FAV - después de compromisos- 349 987 833 millones de colones.</p>			
<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>Para este punto el estudio de la oferta inmobiliaria en el entorno inmediato efectuado por la Oficina de Ingeniería señala los siguientes elementos de interés:</p> <p>4.1. Mapeo del entorno inmediato</p> <p>A continuación, se presenta el mapeo realizado para el entorno inmediato. Esta representación gráfica servirá como base para el presente estudio, permitiendo una comprensión clara y detallada de la oferta inmobiliaria circundante y facilitando la identificación de propiedades que puedan satisfacer las necesidades de espacio del Campus.</p> <p>5.2. Determinar las características de los inmuebles que están en venta en dicho entorno</p> <table border="1" data-bbox="760 1780 1321 1810"> <thead> <tr> <th data-bbox="760 1780 902 1810">Nombre</th> <th data-bbox="902 1780 1133 1810">Características</th> <th data-bbox="1133 1780 1321 1810">Ubicación</th> </tr> </thead> </table>	Nombre	Características	Ubicación
Nombre	Características	Ubicación		

<p>4.2.1 Nave Industria I, Zona Franca ZETA</p>	<p>Precio: \$550.000,00 Tamaño del lote: 1200 m² Precio por m²: \$138,14 Construcción m²: 1000 m²</p>		
<p>4.2.2 Bodega</p>	<p>Precio: \$700 000 Tamaño del lote: 1000m² Precio por m²: \$144,82 Construcción m²: 800 m²</p>		
<p>4.2.3 Lote Tipo 301-04- U09</p>	<p>Precio: ₡84 000 Área: 1 200 m² Precio por m²: ₡ 70 000</p>	<p>Parque Industrial Cartago-La Lima</p>	
<p>4.2.4 Bodega CTTM- TEC</p>	<p>Precio de venta: \$650 000 Tamaño del lote: 1 484 m²</p>		

4.4 Evaluación de la Propiedad Nave Industrial del CTTM-TEC

La propiedad descrita en el 4.2.4. se considera adecuada por las siguientes razones:

- **Ubicación:** Está estratégicamente situada en la Zona Franca ZETA, dentro del complejo industrial donde también esta ubicados varios de sus socios comerciales.
- **Precio y Tamaño:** El precio de oferta es mucho menor al precio estimado en el avalúo por lo que se considera una muy buena opción de compra desde el punto de vista económico.
- **Situación y Viabilidad:** La compra de la propiedad no implicaría un paro en la operación de la CTTM-TEC, ya opera en dicha propiedad con regularidad, además cabe mencionar que la infraestructura existente ha sido

	<p><i>modificada según las necesidades de operación, por lo que se garantiza la continuidad operativa</i></p> <p><i>Basándose en los criterios mencionados, se justifica la compra del inmueble identificado, asegurando que esta inversión atienda de manera efectiva y eficiente las necesidades de la Institución, cumpliendo con los requisitos legales y normativos establecidos para la adquisición de bienes inmuebles de manera directa.</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>En el inciso siguiente se detalla el acto motivado por parte del Consejo Institucional.</i></p>

8. El acto motivado por parte del Consejo Institucional se detalla a continuación a partir de los diferentes insumos que gestionó la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles:

- a. El CTTM es una actividad de vinculación con la coadyuvancia de la FUNDATEC que en forma permanente y sostenible se ha mantenido alquilando un espacio físico desde el veintiocho de mayo del dos mil, la nave #18, la cual es un inmueble ubicado en el Parque Industrial de Cartago y cuyas características son: Inscrita en el Registro Nacional, al sistema de Folio Real, Provincia de Cartago, bajo la matrícula cero noventa y ocho mil cero ochenta y tres-cero cero cero, que es una propiedad de 1.484 m2 con una nave de dos plantas, con un acceso al frente y una salida de emergencia en la parte trasera.
- b. A partir del mes de enero del 2024, la Escuela de Química, enfrenta un imprevisto del Proyecto 05-0305-01 CTTM Centro de Transferencia y Transformación de Materiales, al recibir una visita durante el mes de diciembre 2023 de un agente de bienes raíces, en representación del propietario de la nave, indicando que se realizará el proceso de venta del inmueble por la suma de \$650.000.
- c. Este evento imprevisto impulsa a la Escuela de Química a iniciar una serie de estudios en conjunto con la FUNDATEC para justificar la compra del inmueble y eliminar el riesgo de desaparecer esta actividad de vinculación que tiene 24 años de operar en la Zona Franca. En los análisis realizados, se presenta:

- i. *Un detalle del comportamiento de los ingresos y egresos de la actividad a partir del 2020 que evidencia un crecimiento importante en los ingresos.*
- ii. *Ha creado una capacidad instalada con un personal de 38 personas en su mayoría personal técnico capacitado para atender la actividad que se desarrolla. Además, de tener un equipo pesado que permite desarrollar en forma óptica su labor.*
- iii. *Una ubicación que promueve una actividad ambiental importante, pero también y de gran importancia, una presencia del Instituto Tecnológico de Costa Rica como una universidad comprometida con los sectores y en este caso, del industrial con una problemática de residuos que la institución está atendiendo con conocimiento tecnológico.*
- iv. *Un costo de alquiler cuyo peso ha sido del 3.5% pero podría subir a 5% o más, si se tiene que buscar un nuevo sitio ya sea dentro o fuera de zona franca. Este aspecto sería de una gran afectación por varias razones: incrementar los costos fijos, realizar costos adicionales en cuanto a remodelaciones para adaptar las nuevas instalaciones a las necesidades de la actividad, perder clientela si la nueva ubicación no les favorece, asumir mayores costos en cuanto a seguridad que ya está siendo considerada en la estructura de costos actual en la zona franca y otros gastos, como divulgación para evitar la caída de clientes.*

d. A continuación, se detallan dos escenarios:

Escenario 1: La Institución no autoriza el uso del FAV para la adquisición del inmueble	Escenario 2: La Institución autoriza el uso del FAV para adquirir el inmueble
<p><i>Los costos de alquiler podrían incrementar de un 5% a un 6.5%.</i></p> <p><i>La reubicación a otro espacio estaría generando costos adicionales de remodelación, equipamiento, entre otros aspectos para lograr iguales condiciones a las actuales.</i></p> <p><i>La posible pérdida de clientes al reubicarse en otro lugar.</i></p>	<p><i>Del 2019 al 2023 los ingresos han incrementado un 196% lo que evidencia el posicionamiento y potencial de venta y colaboración al sector productivo en cuanto al tema de residuos.</i></p> <p><i>Esta tendencia se espera mantener para los próximos años dado el comportamiento de producción y actividad de las instituciones que atiende.</i></p> <p><i>Es un inmueble en una zona industrial donde se posiciona parte de la población egresada, y coincide con uno de los sectores a</i></p>

	<i>los cuales se atiende como lo es el sector industrial y posiciona el ITCR en una zona estratégica para Cartago y para el país.</i>
--	---

- i. El evalúo y el estudio de otras opciones ofrece razones para mantenerse en la actual nave y, además, aprovechar el precio de venta que se le está ofreciendo al ITCR.*
 - ii. La compra de la nave crea un espacio del ITCR en la zona franca que permitirá generar nuevas formas de vinculación con nuevos cursos especializados como los que está ofreciendo la Escuela de Electrónica o técnicos como los que imparten otras Escuelas. Así como un espacio para seguir fortaleciendo la investigación y la extensión.*
 - iii. Actualmente, cuenta con un grupo de clientes de instituciones públicas como otras universidades públicas, la CCSS, la Contraloría General de la República, el Ministerio de Hacienda y otras, cuyo volumen de solicitudes son importantes y de trascendencia.*
- 9. En el artículo 36 del Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC establece en qué casos existen las excepciones para lo no reembolsable.*
- 10. Cualquier actividad realizada en este inmueble, así como los usos alternativos del espacio físico, deberán encontrarse dentro del marco de los objetivos de la Ley de Promoción del Desarrollo Científico y Tecnológico (Ley N.º 7169), Ley Orgánica del Instituto Tecnológico de Costa Rica y cumplir con la normativa institucional.*
- 11. En cuanto a la asignación de fondos del FAV para el proyecto de la Escuela de Química, se han evaluado diversas opciones con el fin de garantizar un apoyo adecuado sin comprometer otras iniciativas importantes dentro del TEC.*
- 12. La opción de otorgar la mitad del monto solicitado como fondo no reembolsable (¢111.307.500) y la otra mitad (¢111.307.500) como préstamo sin pago de intereses por un plazo de 4 años, se justifica por los siguientes motivos:*
- a. El Fondo de apoyo a la vinculación (FAV) es un mecanismo clave para fortalecer las diversas iniciativas del TEC. La falta de asignación de este apoyo dificultaría el impulso de otras opciones estratégicas en la institución. Si bien se reconoce la necesidad de apoyo para la Escuela de Química debido al*

imprevisto mencionado, es fundamental no desatender otras iniciativas relevantes de distintos entes dentro de la Institución.

- b. La asignación del monto del FAV a la Escuela de Química es necesaria; sin embargo, debe mantenerse abierta la posibilidad de ampliar este fondo en el futuro, destacando que sigue siendo un recurso del TEC y no un fondo exclusivo de una sola instancia.*
 - c. Como reconocimiento al esfuerzo estratégico de la Escuela de Química, se propone una distribución equilibrada, con una aportación del 50% por parte del ITCR, lo cual refleja el valor y la importancia de la labor que dicha escuela está llevando a cabo.*
 - d. La aprobación del uso del monto del FAV debe considerarse como un complemento y no como un aporte único. Además, es fundamental que los recursos sean devueltos para permitir su reutilización en futuros proyectos dentro de la institución.*
- 13. No se ubican ni se han advertido elementos que requieran de más información para tomar la decisión.*

Se dictamina:

- a. Tener por satisfechos la atención de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, en cuanto a la excepción de Regla Fiscal que establece el artículo 6 inciso w), con respecto a ingresos generados por medio de la Fundación.*
- b. Tener por satisfechos los requisitos a, b y c del considerando 7 del presente dictamen, exigidos en el artículo 67 de la Ley General de Contratación Pública para adquirir bienes inmuebles sin emplear los procedimientos ordinarios de contratación.*
- c. Tener como acto de motivación dos normativas. En cuanto a la Ley N.º 7196 se cumple con la condición de que los ingresos se vayan a utilizar para mejorar y agilizar la venta de bienes y servicios para garantizar la continuidad de las actividades científico y tecnología. En cuanto a la normatiza interna, para justificar el imprevisto establecido en el artículo 40 del Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC el inciso 5 de los considerandos del presente dictamen.*
- d. Recomendar al pleno del Consejo Institucional:*
 - i. Autorizar el uso del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV) para la adquisición del inmueble (nave #18) ubicado en el Parque Industrial de Cartago, con el fin de continuar con el Proyecto 05-0305-01 CTTM*

Centro de Transferencia y Transformación de Material, por un valor en dólares de:

- \$650 mil (seiscientos cincuenta mil dólares), y
- ₡347.750.000 colones (trescientos cuarenta y siete millones setecientos cincuenta mil colones).

Sumando los costos de adquisición y traslado al ITCR, el monto total general asciende a: ₡ 372.614.890 (trescientos setenta y dos millones seiscientos catorce mil ochocientos noventa colones).

El inmueble se estaría trasladando al ITCR según el Convenio Marco entre el Instituto Tecnológico de Costa Rica y la Fundación Tecnológica de Costa Rica.

- ii. *El financiamiento se estaría cubriendo bajo los siguientes términos:*
- a. Aportar de los excedentes acumulados de la Escuela de Química un total de ₡150.000.000 (ciento cincuenta millones de colones).*
 - b. Un monto de hasta ₡222.615.000 del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), conforme a las siguientes condiciones:*
 - 1. La mitad del monto solicitado (₡111.307.500) como fondo no reembolsable.*
 - 2. La otra mitad (₡111.307.500) como préstamo sin pago de intereses, con un plazo de 4 años.*
- e. *Indicar al pleno del Consejo Institucional que, en caso de coincidir con la anterior recomendación, además:*
- i. Solicite a la Rectoría coordinar con las personas representantes del ITCR ante la Junta Directiva de FUNDATEC, la Escuela de Química y las instancias administrativas respectivas del ITCR, un plan de corto, mediano y largo plazo que atienda las recomendaciones planteadas en el oficio DAM-101-2025, fechado el 21 de marzo de 2025, una vez adquirido el inmueble y evidenciado en la planificación institucional.*
 - ii. Solicite a la Rectoría informar al Consejo Institucional una vez adquirido el inmueble, si la compra se realiza en forma satisfactoria, la fecha de traslado de éste al ITCR.*

CONSIDERANDO QUE:

1. La Escuela de Química mediante el oficio EQ-205-2024, solicitó la autorización de este órgano para la adquisición de un inmueble (nave #18) en la Zona Franca de Cartago, donde la Escuela de Química, desde mayo del 2020 ha realizado actividades por medio del proyecto 05-0305-01 CTTM Centro de Transferencia y

Transformación de Materiales que se ejecuta con la coadyuvancia de la FUNDATEC y bajo los lineamientos de la Ley Orgánica del ITCR, la Ley de Promoción del Desarrollo Científico y Tecnológico, el Reglamento para la vinculación remunerada externa del Instituto Tecnológico de Costa Rica con la coadyuvancia de la FUNDATEC y el Convenio Marco entre el Instituto Tecnológico de Costa Rica y la Fundación Tecnológica de Costa Rica.

2. Se ha conocido y analizado la documentación que fue aportada por la Escuela de Química, las observaciones de la Auditoría Interna del ITCR, la Junta Administrativa de FUNDATEC, la Rectoría, la Oficina de Ingeniería, la Asesoría Legal, la Vicerrectoría de Administración, el Departamento de Administración de Mantenimiento, así como el dictamen de la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles, mismo que contiene una revisión minuciosa de los requisitos indicados en la normativa nacional e interna, para dilucidar sobre la gestión que se presenta.
3. La adquisición responde a un imprevisto ya que en enero del 2024 fue notificado por la Escuela de Química, que el inmueble está en venta y que la Comisión de Asuntos Académicos y Estudiantiles razona en el resultando 17 del presente acuerdo.
4. El monto de venta es de \$650 000 (seiscientos cincuenta mil dólares). El Consejo de la Escuela de Química presenta una propuesta de financiamiento al Consejo Institucional, con el aval de la Junta Administrativa de la FUNDATEC y de la Rectoría del Instituto Tecnológico de Costa Rica. Los términos del financiamiento son los siguientes:
 - Aportar ₡150.000.000 (ciento cincuenta millones de colones) provenientes de los excedentes acumulados de la Escuela de Química.
 - Solicitar un monto de hasta ₡222.615.000 (doscientos veintidós millones seiscientos quince mil colones) del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), el cual debe ser aprobado por el Consejo Institucional. A este último se le presentan dos opciones para su consideración:
 - a. Otorgar el monto solicitado (₡222.615.000) como fondos no reembolsables.
 - b. Otorgar la mitad del monto como fondo no reembolsable (₡111.307.500) y la otra mitad (₡111.307.500) como préstamo sin pago de intereses, a un plazo de cuatro años.

SE ACUERDA:

a. Autorizar el uso del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV) para la adquisición del inmueble (nave #18) ubicado en el Parque Industrial de Cartago, con el fin de continuar con el Proyecto 05-0305-01 CTTM Centro de Transferencia y Transformación de Material, por un valor de:

- i. \$650 mil (seiscientos cincuenta mil dólares), y
- ii. ₡347.750.000 colones (trescientos cuarenta y siete millones setecientos cincuenta mil colones).

Sumando los costos de adquisición y traslado al ITCR, el monto total general asciende a: ₡372.614.890 (trescientos setenta y dos millones seiscientos catorce mil ochocientos noventa colones).

El inmueble se estaría trasladando al ITCR según el Convenio Marco entre el Instituto Tecnológico de Costa Rica y la Fundación Tecnológica de Costa Rica.

b. Autorizar que el financiamiento se cubra bajo los siguientes términos:

- i. Aportar de los excedentes acumulados de la Escuela de Química un total de ₡150.000.000 (ciento cincuenta millones de colones).
- ii. Solicitar un monto de hasta ₡222.615.000 del Fondo de Apoyo a la Vinculación (FAV), conforme a las siguientes condiciones:
 1. La mitad del monto solicitado (₡111.307.500) como fondo no reembolsable.
 2. La otra mitad (₡111.307.500) como préstamo sin pago de intereses, con un plazo de cuatro años.

c. Solicitar a la Rectoría coordinar con las personas representantes del ITCR ante la Junta Directiva de FUNDATEC, la Escuela de Química y las instancias administrativas respectivas del ITCR, un plan de corto, mediano y largo plazo que atienda las recomendaciones planteadas en el oficio DAM-101-2025, fechado el 21 de marzo de 2025, una vez adquirido el inmueble y evidenciado en la planificación institucional.

d. Solicitar a la Rectoría informar al Consejo Institucional una vez adquirido el inmueble, si la compra se realiza en forma satisfactoria, la fecha de traslado de este al ITCR.

- e. Indicar que contra este acuerdo podrá interponerse recurso de revocatoria ante este Consejo, o de apelación ante la Asamblea Institucional Representativa, dentro del plazo de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su notificación o publicación. La persona interesada podrá presentar uno o ambos recursos, sin que ello implique ampliación o interrupción del plazo establecido.

ACUERDO FIRME

MAG/kmm

Copia: MAE. Damaris Cordero Castillo, delegada ejecutiva, FUNDATEC
Ing. Mauricio Jimenez Paniagua, director, Departamento de Administración de Mantenimiento
Ing. Julián Hernández Quesada, director, Oficina de Ingeniería
Auditoría Interna (Notificado a la Secretaría vía correo electrónico)
Oficina de Asesoría Legal (publicación en Gaceta)