

**DIVISION DE ASESORIA Y GESTION JURÍDICA**

---

**Al contestar refiérase  
al oficio N° 10687**

25 de septiembre de 2003  
**DAGJ-1357-2003**

Señor.  
Guillermo Alvarado Herrera.  
Gerente General  
**INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO**

Estimada señor:

**Asunto:** *Se autoriza al ICT a comprar en forma directa el inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, Partido San José, Folio Real matrícula número trescientos ochenta y nueve mil cuatrocientos setenta y tres- cero cero cero, plano catastrado SJ-834050-90, por la suma de \$2.528.938 (dos millones quinientos veintiocho mil novecientos treinta y ocho dólares).*

Nos referimos a su oficio G-1457-2003 de fecha 10 de setiembre del 2003, mediante el cual solicita nuestra autorización para contratar en forma directa la compra de un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, Partido San José, Folio Real matrícula número trescientos ochenta y nueve mil cuatrocientos setenta y tres- cero cero cero, plano catastrado SJ-834050-90, por la suma de \$2.528.938 (ver folio 133 del expediente administrativo).

**I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD**

De importancia para la resolución de la presente gestión cabe resaltar los siguientes elementos:

- 1) Que a la fecha el ICT no cuenta con edificio propio para albergar sus instalaciones. Al crecer la Institución tanto en número de funcionarios como en áreas, se ha necesitado alquilar espacio en varios edificios, y no en las mejores condiciones.
- 2) Que actualmente el ICT le arrienda a la Caja Costarricense de Seguro Social, las oficinas centrales en el Edificio Genaro Valverde; sin embargo la CCSS ha manifestado la necesidad de ocupar esas instalaciones, por lo tanto deben desocuparlas; o en su defecto, se sufriría un aumento en el alquiler; quedando el alquiler mensual en una cifra cercana a diez millones y medio de colones.

- 3) Después de analizar diferentes opciones en el mercado (arrendamiento, compra, etc) se decidió que técnica y financieramente la mejor opción era la ofrecida por la Asociación Coalición Costarricense de Iniciativa de Desarrollo (CINDE), la cual se compromete a financiar la compra del edificio, plano catastrado SJ-834050-90, en las siguientes condiciones: A) Una tasa de interés basada en el Prime Rate+ 3%. B) Un plazo de 20 años. C) No habrá cobro de comisiones ni puntos de cierre. D) Tampoco prima alguna.
- 4) El pago se hará dentro de un monto mensual que amortiza el préstamo más los intereses., y que es una cifra menor a los ocho millones de colones mensuales.
- 5) Que el edificio por ubicación (cerca del área metropolitana, hoteles, aeropuerto etc), áreas de parqueo, espacio, y seguridad de la zona; se ha considerado idóneo y el único que ofrece las condiciones que la Institución necesita.
- 6) Que el avalúo que hizo del inmueble la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda, resultó superior al precio ofrecido por el propietario.
- 7) Que la Autoridad Presupuestaria mediante oficio STAP-Nº-1082-03 del 31 de julio de 2003, comunicó el acuerdo firme N° 6941, diciendo que de conformidad con el artículo 7 de la Ley 7010, y el artículo 80 de la Ley 8131, y lo dispuesto en los Procedimientos para la aplicación y seguimiento de la Política Presupuestaria del 2003, se autoriza el financiamiento interno para el proyecto denominado “Compra del Edificio de CINDE ” hasta por US \$2.528.938,00, en el entendido de que las mejores condiciones en cuanto a plazo y tasa negociables son responsabilidad de las partes, especialmente del ICT. Lo anterior implica que el plan de inversión fue aprobado y autorizado por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica y por el Banco Central con la recomendación de la Tesorería Nacional.
- 8) Que el plan de financiamiento de la compra implica hipoteca de GRADO PRIMERO, como garantía de cumplimiento de las obligaciones del ICT, la que se impondrá mediante escritura pública otorgada por el Notario del Estado.
- 9) Que el artículo 26 de la Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Turismo dispone la posibilidad de *hipotecar* los bienes, por lo que el inmueble de marras puede ser hipotecado, según punto anterior.

## II. CRITERIO DEL DESPACHO:

Vistas las justificaciones y antecedentes que rodean la solicitud bajo estudio, este Despacho, de conformidad con la normativa vigente y los principios que rigen la contratación administrativa, no tiene objeción en autorizar la compra en forma directa del inmueble ubicado en La Uruca, según plano catastrado SJ-834050-90, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real N°389473-000, por un monto de \$2.528.938,00 (dos millones quinientos veintiocho mil novecientos treinta y ocho dólares). Ha quedado satisfactoriamente documentado, por qué el ICT considera ese inmueble como único para satisfacer sus necesidades, tanto desde el punto de vista financiero como por las características mismas del inmueble, según se detalló en puntos citados (1-9). Además es innegable la necesidad del ICT de albergar sus oficinas en un lugar adecuado a su finalidad, que es entre otras la promoción y ayuda al turismo e inversionistas, con seguridad, comodidad y buena ubicación; lo cual se reúne en el edificio objeto de esta autorización. No podemos dejar de lado, como quedó evidenciado, la necesidad de financiamiento, en las mejores condiciones, que debe procurarse esa Institución, para adquirir el inmueble y que las reúne el inmueble sometido para esta autorización. Así, es claro el interés institucional y público que envuelve el negocio jurídico que nos ocupa. Por otra parte ha quedado documentado que el Instituto Costarricense de Turismo cumplió y cuenta con los requisitos legales y las autorizaciones pertinentes de los entes correspondientes, para pretender la compra de marras. Por lo antes expuesto, se concede la autorización solicitada con base en el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa.

### **III. CONDICIONES BAJO LAS QUE SE OTORGA LA AUTORIZACIÓN.**

La autorización que se otorga, queda condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) De previo al inicio de su trámite, la Administración deberá verificar que se cuenta con la partida presupuestaria que demuestre que se cuentan con los fondos suficientes para hacer frente a las obligaciones, derivadas de la presente autorización y que adoptarán todas las previsiones presupuestarias futuras en cada ejercicio económico para hacer frente a la obligación garantizada mediante hipoteca y que es objeto de la presente autorización.
- b) La presente autorización se otorga hasta por un monto de \$2.528.938, de conformidad con el avalúo de que se dispone.
- c) La formalización del presente negocio jurídico deberá darse en un plazo máximo de dos meses.
- d) En vista de que las autorizaciones se otorgan bajo un marco de hechos determinado – principalmente en cuanto a monto y plazo-, el cual nos permite valorar si, bajo esas circunstancias específicas procede o no, brindar la autorización, en caso de que la Administración desee variar esas condiciones bajo las cuales fue autorizada la

contratación, deberá, entonces, comunicarlo a este Despacho, con el fin de que se valore si procede o no tal modificación contractual.

Atentamente,

Lic. Manuel Martínez Sequeira  
**Gerente de División**

Lic. Jesús Mora Calderón  
**Gerente Asociado**

Licda. Berta María Chaves Abarca.  
**Fiscalizadora**

BCA/aag

**NI: 17021**

☞ Autorizaciones, aprobaciones y certificaciones