

Hacienda rompe ciclo de Alquileres

2014

El Ministerio de Hacienda desde hace muchos años se vio enfrentado a la necesidad de contar con mayor espacio físico para la atención de las funciones dadas por ley.

A raíz de esa situación, las administraciones anteriores tomaron la decisión de alquilar edificios que permitieran solventar la situación expuesta.



Montos pagados por el Ministerio de Hacienda en los últimos 9 años por concepto de alquileres (2006-2014)

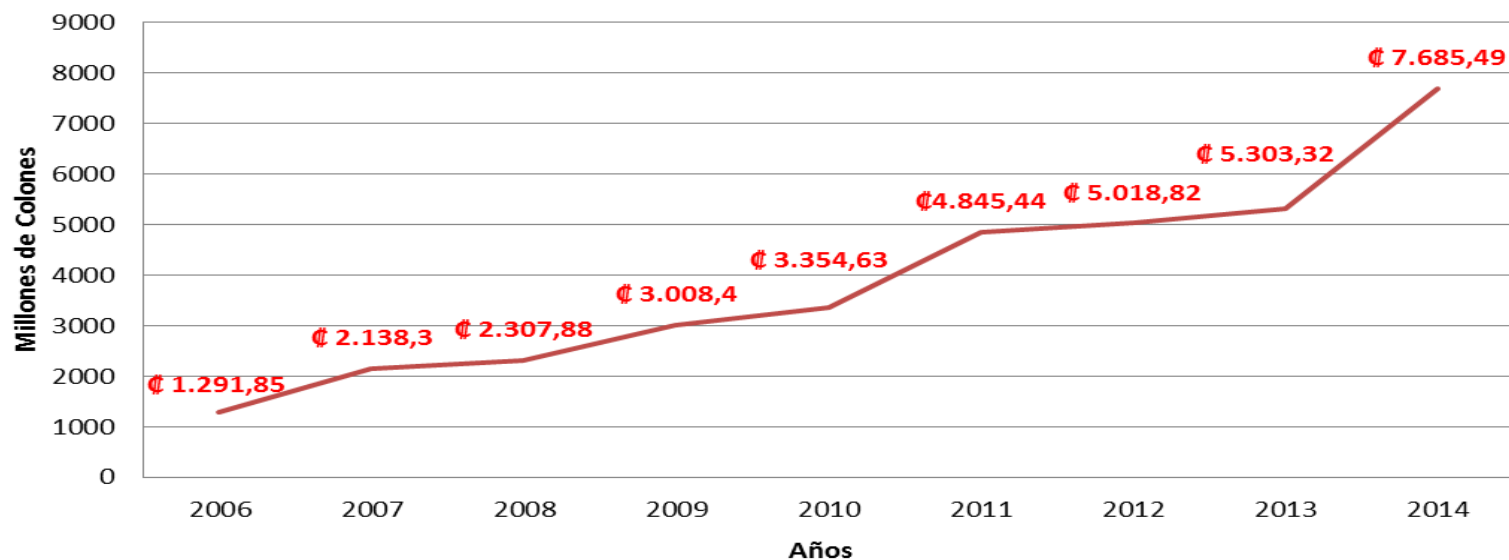
(66 millones de dólares aproximadamente)

AÑO	DEVENGADO
2006	1.291.855.485,05
2007	2.138.309.135,55
2008	2.307.882.816,54
2009	3.008.408.209,98
2010	3.354.631.344,60
2011	4.845.447.447,21
2012	5.018.824.779,76
2013	5.303.323.702,49
2014	7.685.498.162,29
TOTAL	¢34.954.181.083,47

Fuente: Departamento Financiero, Ministerio de Hacienda, 6 de febrero 2015.

Problemática a nivel nacional del Ministerio de Hacienda

Crecimiento del gasto efectivo por pago de alquileres del Ministerio de Hacienda, 2006-2014



El porcentaje de incremento en gasto de alquileres en periodo
2006-2014 es de 495%



En agosto 2014, este Ministerio definió un equipo interdisciplinario (ingeniería, arquitectura y administración)

Objetivos:

- Diagnosticar el estado de los edificios del MH
- Valorar los costos con el fin de racionalizar el alto costo de alquileres pagados anualmente en el casco central de San José, de **\$11.7 millones de dólares.**
- Formular una solución al problema



Situación encontrada a mayo del 2014

- Mayo 2014: el Gobierno da a conocer el alto costo de alquileres
- Detecta que no hay un inventario actualizado de alquileres
- No se encontraron criterios de optimización para uso del espacio físico, lo que condujo a alquilar edificios con disparidad en la asignación de espacios.

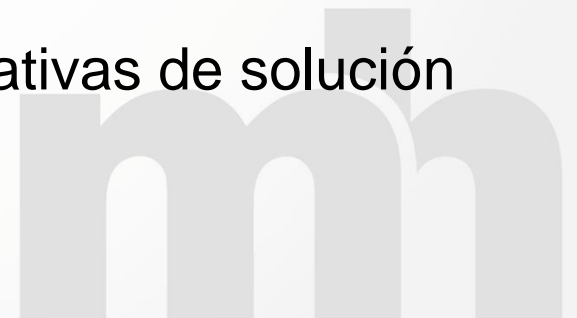


Grupo técnico:

- Realizó un estudio de mercado
- Valoró diferentes opciones para la solución a esta problemática
- Detectó una oportunidad, a corto plazo, única en el mercado. (Edificio con un avance considerable en su construcción, con la posibilidad de ajustarse a las necesidades de espacio de la institución)
- Elaboró un Manual para la optimización del espacio físico del Ministerio, **asesorado por la Oficina Ejecutora de Programas de Inversión de la UCR** y desarrollado por el Departamento de Arquitectura de este Ministerio (este Manual puede ser utilizado por el resto del sector público)

Contenido del Informe

- Análisis de calidad de la infraestructura actual
- Análisis del espacio físico de los edificios ocupados por Hacienda en el casco central
- Análisis de optimización (Manual de uso del espacio)
- Análisis de costo-beneficio de alternativas de solución



Situación Actual del Ministerio de Hacienda

13 Edificios de Alquiler
Para uso de oficinas

Con vencimientos contractuales en un corto plazo

4 Edificios Propios

Con problemas de infraestructura



Si no se hace nada...

Vencimientos contractuales
de alquiler en un corto plazo
2015-2016

Se deberá renovar 4 Contratos de Alquiler cuyo costo suman
anualmente

\$4.005.213,00

Problemas de infraestructura
En edificios propios

Actualmente existe un Edificio propio (DTIC) en condiciones de
desalojo por daños y fallas estructurales,

Costo de Reacondicionamiento Estructural **\$ 4.609.500,00**

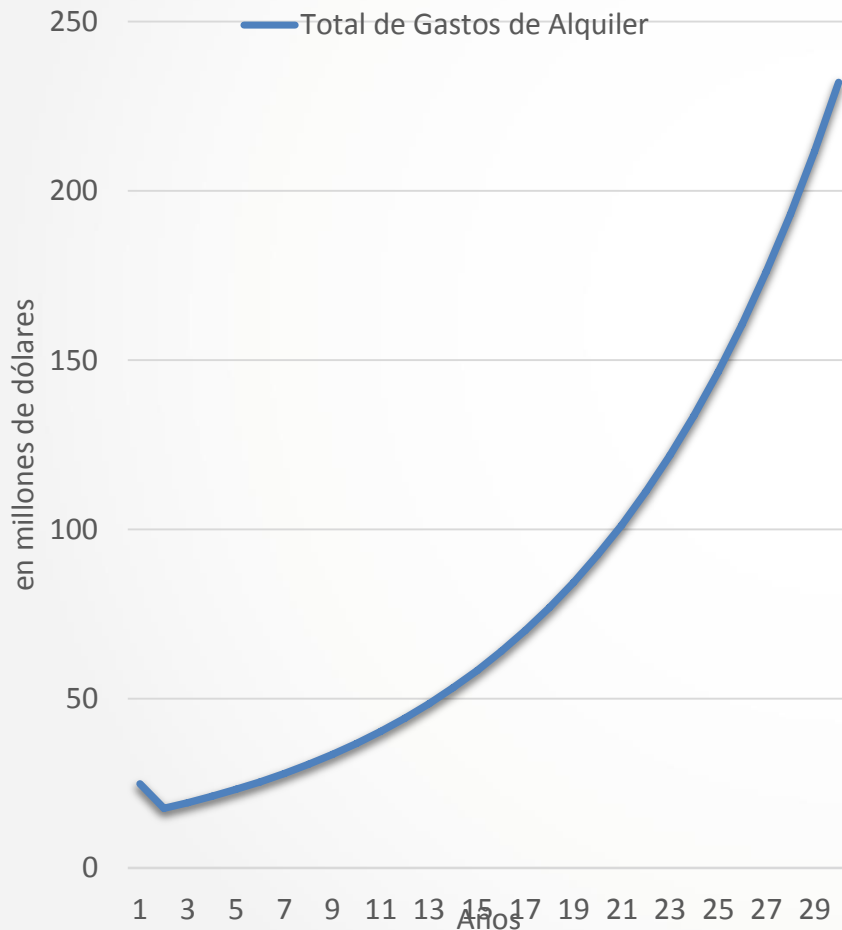
Costo de Nuevo Alquiler (3 años mínimo según ley) **\$ 2.836.193,40**

Total : \$ 7.445.693,40*

* Estimación de Gastos requeridos para dar solución al problema de
Infraestructura en Edificio (DTIC)

Si no se hace nada...

Proyección de gastos totales de Alquileres noviembre 2014-2044



- Seguir alquilando, a un altísimo costo
- Sin condiciones para dar un buen servicio al usuario
- Edificios propios en mal estado, con alto costo de mantenimiento



Criterios considerados al seleccionar

Ofrecer mejor servicio al usuario:

- Servicios en un solo lugar
- Cumplimiento de la Ley 7600: Ley de Oportunidades para las personas con discapacidad
- Facilidades de parqueo
- Ahorro en tiempo del usuario

Reducción de costos para el Estado

Facilitación del trabajo en equipo y mejoramiento de la eficiencia

- Disminuye tiempos de desplazamiento de los funcionarios y costos de atención y coordinación interna por la optimización funcional del espacio

Edificios seleccionado:

- Facilita servicios a los usuarios y facilidad de acceso al lugar
- Cumple con los requisitos: apto para unificar y maximizar el uso del espacio.
- Cuenta con el espacio para albergar mas de 2000 funcionarios
- Cuenta con amplio parqueo



Algunas características

- Área de construcción total: 88.526,66 m².
- Área de Edificio Principal: 55.755,36 m².
- Área de Plataforma de parqueo: 32. 771,30 m².
- Distribución espacial de 11 niveles
- Modalidad de compra llave en mano.
- Certificaciones Leed Gold Exteriores e Interiores.
- Gestión automatizada BMS (Building Management System).



Ahorros aproximados

Cerca **de un millón de dólares** anuales al comparar una cuota de financiamiento vrs el pago de alquileres

Adicionalmente, se estima en mas de **40% en ahorros operativos** con respecto a los actuales, estos rubros contemplan electricidad, agua potable, fibra óptica, servicios de vigilancia y limpieza.(\$1.963.775,68 anualmente)



Estimación de ahorro en gastos operativos por compra de edificio con certificación LEED

Servicios	Gastos por servicios al 31/08/2014	Porcentaje de ahorro	Nuevo gasto estimado (certificación LEED)
CNFL	506,165,682.85	40%	303,699,409.71
AYA	69,086,404.18	35%	44,906,162.72
ICE	423,469,067.43	35%	275,254,893.83
FIBRA ÓPTICA	280,854,245.00	50%	140,427,122.50
SERVICIO DE VIGILANCIA	252,031,030.43	100%	-
OTROS GASTOS	605,877,807.58	50%	302,938,903.79
TOTAL SERVICIOS	2,137,484,237.47		1,067,226,492.55

\$1.963.775,68 anualmente

Fuente: Proyecto Unificación Hacendaria.



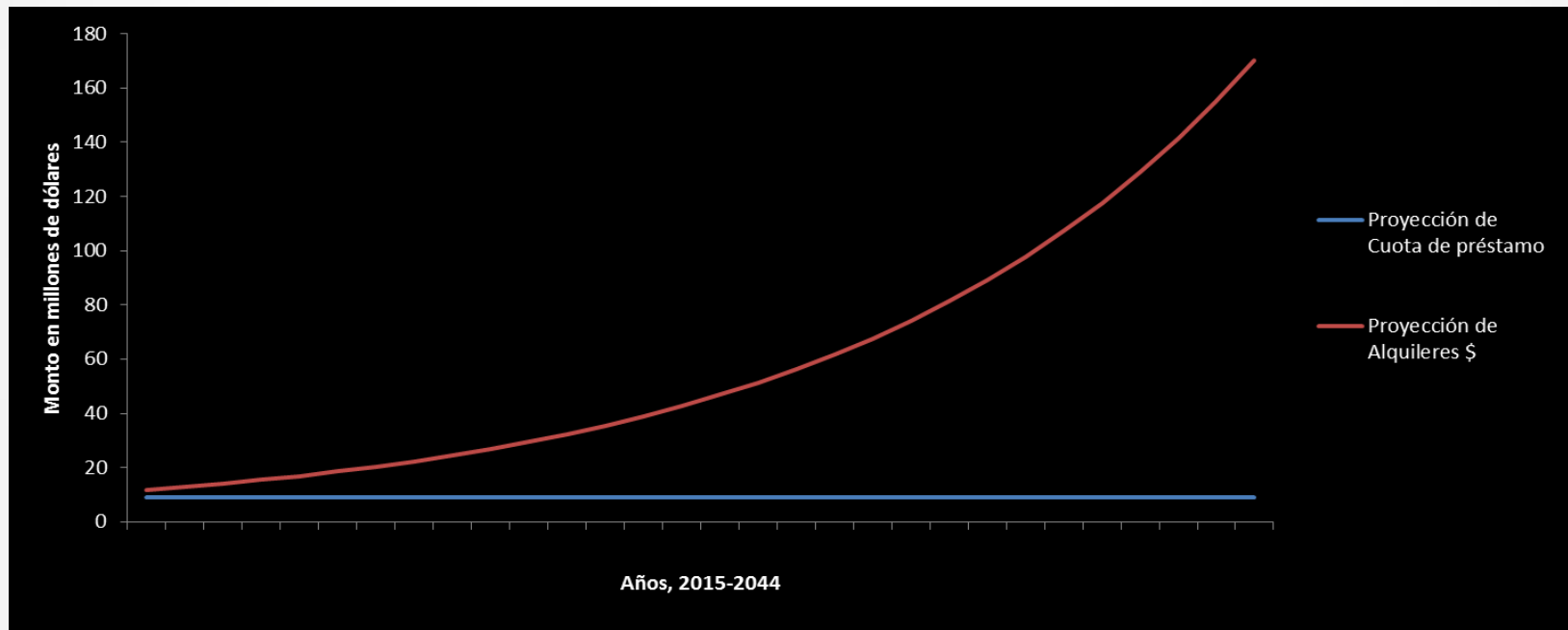
Modelo de Financiamiento

Ahorro anual
(estimado)

(Emisión de Bonos al 8%)
\$10.805.546

\$982.446.71

Gráfico de proyección de Cuota de compra Centro Corporativo el Tobogán vrs proyección de Alquileres 2015-2044



Al finalizar el periodo se contara con un ahorro aproximado de \$171 millones.

Nombre del Edificio: Centro Corporativo el Tobogán

Propietario:

Samuel, Gabriel , Marta Lewis Navarro
Mario , Alfredo, Álvaro Esquivel Volio
Jack, Richard, Valerie Loeb Casanova
Carlos Mora Moya

Al día con la CCSS, obligaciones tributarias



Ante esta situación, la Administración solicitó ante la Contraloría General de la República la autorización para facultar a esta institución a la adquisición de El Centro Corporativo el Tobogán, un inmueble mediante la compra directa, según lo establece el Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa (artículo 131, inciso J).

