



**Actualización precios de mercado de referencia  
para alquiler de inmuebles para oficinas para  
entidades del Gobierno Central**

En atención a Informe de Auditoría de Carácter  
Especial emitido por Contraloría General de la  
República

INFORME N° DFOE-SAF-IF-19-2016

Dirección de Normas y Contrataciones

Departamento de Compras Consolidadas

Dirección General de Administración de Bienes y  
Contratación Administrativa

## **ACTUALIZACIÓN PRECIOS DE MERCADO DE REFERENCIA PARA ALQUILER DE INMUEBLES PARA OFICINAS PARA ENTIDADES DEL GOBIERNO CENTRAL**

### **1. Introducción**

La provisión pública de bienes, obras y servicios por parte del Estado, requiere entre otras cosas, del uso de inmuebles para realizar las actividades que corresponden a cada entidad, según su naturaleza y los fines y objetivos previstos en el marco normativo que orienta su actividad. No obstante, no todas las entidades disponen de inmuebles propios, motivo por el cual requieren gestionar el arrendamiento de inmuebles ante el sector privado.

En un contexto fiscal restrictivo, la dotación de infraestructura adecuada, suficiente y apropiada para albergar al personal de las entidades públicas y para realizar la prestación de servicios y la atención de clientes/usuarios ha constituido una limitante significativa, siendo que, en ese contexto, emerge la iniciativa privada facilitando inmuebles bajo la figura de arrendamiento, lo cual se ha reforzado durante los últimos años por el crecimiento de la inversión privada en desarrollos inmobiliarios orientados hacia la construcción de inmuebles, de modo que, se ha reforzado la participación del sector privado desde el lado de la oferta.

La creciente participación de la iniciativa privada en la provisión de inmuebles para uso del sector público y privado, se ha reflejado en la construcción de inmuebles con estándares superiores en materia constructiva, en línea con los requerimientos normativos en materia sísmica, seguridad de instalaciones, accesibilidad, sistemas eléctricos y comunicaciones, entre otros aspectos. En línea con ello, los carteles que elaboran las entidades del sector público en los procesos que promueven, evidencian requerimientos técnicos y estándares más elevados, en acatamiento a disposiciones técnicas y normativas previstas en el ordenamiento jurídico.

A partir del análisis de los procesos de contratación administrativa promovidos por las entidades públicas para contratar edificios e instalaciones para realizar sus actividades ordinarias y del alto impacto que representan las erogaciones por concepto de arrendamiento de instalaciones; la Contraloría General de la República (CGR), elaboró un estudio técnico-legal, a partir del cual, solicitó al Ministerio de Hacienda (MH), elaborar un instrumento normativo para orientar la gestión eficiente de alquileres de edificios y elaborar periódicamente un estudio de mercado en materia de costos de alquileres de edificios, para que sirva de instrumento referencial en futuras contrataciones o negociaciones de alquileres.

Estos requerimientos fueron atendidos en su oportunidad por el Ministerio de Hacienda y se acreditó el cumplimiento de las disposiciones mediante comunicados emitidos en su oportunidad al ente contralor; siendo que, en el presente estudio, se procede con la actualización de precios de mercado de referencia, utilizando como insumo primordial la información de bienes inmuebles registrados en el sitio web de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El producto generado brinda la oportunidad de ofrecer información de referencia para los procesos de contratación que promuevan las entidades públicas para alquiler de inmuebles.

La relevancia que reviste el tema de alquiler de edificios, terrenos y locales en términos de necesidad institucional, impacto presupuestario y carácter recurrente e inflexible de las erogaciones relacionadas, - en virtud de las limitaciones para construir inmuebles propios-, le otorga un carácter especial que amerita el abordaje conjunto desde el Ministerio de Hacienda, la Contraloría General de la República y Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN), en su condición de entes rectores del Sistema de Administración Financiera, Fiscalización de la Hacienda Pública y Planificación, respectivamente, cada uno desde el ámbito de sus competencias.

## 2. Alcance y Justificación del estudio

El presente estudio de actualización de precios se realiza en atención al documento DFOE-SAF-IF-019-2016 denominado “Informe de Auditoría de Carácter Especial sobre Alquileres de Edificios en el Sector Público Costarricense”, remitido por la CGR según oficio DFOE-SAF-0607, mediante el cual el citado ente contralor realizó un análisis del gasto público en alquiler de edificios y locales para uso de oficina, en entidades del sector público costarricense durante el ejercicio presupuestario 2015.

La referida investigación generó las conclusiones que se enumeran a continuación:

- Durante el ejercicio presupuestario 2015, el Estado costarricense realizó erogaciones por concepto de alquiler de edificios, locales y terrenos por un porcentaje equivalente a 0.3% del PIB y con una tasa de crecimiento promedio anual de 12.2% para el periodo 2010-2015 y de 16.6% para la administración central. Se determinó también que 12 instituciones del Sector Público concentran aproximadamente el 70% del gasto en esta partida.
- El porcentaje de reajuste anual en el precio de los alquileres de inmuebles arrendados para uso de oficina tiende a superar, de modo significativo la tasa de inflación; se precisa que aproximadamente un tercio de los contratos –en colones- vigentes en 2015, aplicaban reajuste de 15% anual, pese a que la inflación promedio para el periodo 2010-2014 fue de 4.8% y fue incluso negativa para el 2015. Para los contratos en dólares, se aplicaron criterios asociados con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), tipo de cambio y otros mecanismos de ajuste.
- Se presenta una heterogeneidad en el precio de alquiler mensual por m<sup>2</sup>, y en algunos casos, este precio resulta significativamente superior a los precios de referencia de mercado.
- Existe un desaprovechamiento y uso ineficiente del espacio físico alquilado para el uso de oficinas, en el sentido que la asignación de espacios supera ampliamente los estándares planteados en reglamentos y normas sobre esta materia.
- El Estado costarricense carece de un marco orientador en materia de alquileres de edificios y locales para uso de oficina, que contenga parámetros para mejorar la eficiencia de dicho gasto, el cual puede constituirse en una herramienta valiosa para el control y mayor eficiencia del gasto público.

A partir de lo anterior, el ente contralor, de conformidad con las competencias asignadas en los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, los artículos 12 y 21 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N°7428, y el artículo 12 inciso c) de la Ley General de Control Interno, emitió las siguientes disposiciones para el Ministro de Hacienda:

- Elaborar y oficializar, un instrumento normativo que sirva como marco orientador en materia de alquileres de edificios que contenga parámetros para mejorar la eficiencia de dicho gasto.
- Elaborar periódicamente un estudio de mercado en materia de costos de alquileres de edificios, para que sirva de instrumento referencial en futuras contrataciones o negociaciones de alquileres.

En atención a dicho requerimiento, mediante Acuerdo DM N.º009-2017 del 18 de enero del 2017, el Ministro de Hacienda giró instrucciones a la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa (DGABCA) para atender las disposiciones planteadas por el ente contralor; en acatamiento a las disposiciones de cita y el acuerdo del despacho del Ministro de Hacienda, ésta

Dirección General, en el marco de las competencias otorgadas mediante artículo 99 de la Ley N°8131, Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos procedió con lo siguiente:

- Elaboración y publicación de la Directriz Presidencial N°085-H publicada en el Alcance Digital N°197 del 14 de agosto del 2017, dirigida al sector público “*Sobre el uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamiento de edificios, locales y terrenos*”, que contiene disposiciones orientadas a mejorar la eficiencia del gasto público en materia de alquileres de edificios.
- Elaboración de la primera investigación sobre la situación del mercado de alquileres de edificios en el sector público costarricense.

Mediante oficios DM-2065 de fecha 29 de septiembre del 2017 y DM-2102-2017 de fecha 04 de octubre del 2017, entregados en 02 y 10 de octubre del 2017, respectivamente, se acreditó la atención de las disposiciones de comentario.

La primera investigación denominada “Estudio de situación sobre alquiler de inmuebles en el Gobierno Central”, se orientó hacia el análisis de procedimientos de contratación de alquileres de inmuebles, promovidos por el Ministerio de Hacienda, Ministerio de Seguridad Pública, Ministerio de Educación Pública y Poder Judicial, considerando como criterios, la cantidad de procedimientos contractuales promovidos y su impacto en término de las erogaciones presupuestarias asociadas.

Asimismo, para la exploración de precios de mercado, se procedió de la siguiente manera: en primera instancia se realizó consulta directa a potenciales oferentes de inmuebles -para oficinas- ubicados en el cantón central de San José y se revisó la información proveniente de la base de datos de la SUGEVAL; la cual genera información periódica sobre sobre inmuebles disponibles, tipos, categorías y precios de mercado de referencia.

Para efectos de la presente actualización se efectúa una consulta de inmuebles registrados a nivel nacional según reporte de la SUGEVAL, con corte al 28 de febrero del 2018. Previamente, se presenta una contextualización sobre el uso de inmuebles y la categorización de los inmuebles destinados para uso de oficina; finalmente se incluye una referencia metodológica sobre la fuente de los datos utilizados.

Posteriormente se presenta una breve referencia sobre el mercado inmobiliario costarricense, seguida de información sobre la oferta de inmuebles en el mercado por parte de los fondos de inversión, enfatizando en la destinada para uso de oficina, precisando ubicación geográfica –provincia y cantón-, categoría, precio promedio de referencia de alquiler por metro cuadrado y disponibilidad real de espacio.

### **3. Dimensión espacial y temporal**

El presente estudio se orienta hacia la actualización de precios de mercado por concepto de alquiler de inmuebles destinados para uso de oficina a nivel nacional, con base en el reporte de la SUGEVAL, con corte al mes de febrero del 2018.

### **4. Objetivo General**

Realizar un estudio de actualización de precios de mercado de alquiler de inmuebles para uso de oficinas, que puedan servir de referencia para las contrataciones que promuevan las entidades del sector público.

### **5. Marco conceptual y metodológico**

En general, un contrato de arrendamiento se puede realizar por un objeto, un dispositivo, una máquina, un servicio o una propiedad inmueble, entre otros, como por ejemplo un edificio, viviendas, locales comerciales, bodegas y/o oficinas, entre otros usos.

La gestión de arrendamiento surge en el mercado a partir de la existencia de una necesidad (demanda) que conviene en celebrar un contrato con un proveedor (oferta), el cual transfiere temporalmente el uso del bien a cambio de un determinado precio por el uso del mismo, el cual se pacta con una periodicidad mensual.

Para el alquiler de inmuebles, se celebra un contrato de alquiler o arrendamiento que consiste en una operación inmobiliaria común en la que convergen dos partes: el arrendador (oferente) que es la parte propietaria del bien que pondrá a disposición de la parte arrendataria (demandante) para que esta última la utilice, realizando un pago periódico previamente acordado por el uso/disfrute del bien en cuestión.

Según el uso previsto de los inmuebles, estos se pueden clasificar de la siguiente manera:

1. **Uso industrial:** instalaciones construidas para desarrollar procesos productivos o para almacenar productos.
2. **Uso comercial:** diseñados para albergar locales comerciales destinados a la venta de bienes y servicios, con atención directa de clientes.
3. **Uso oficinas:** inmuebles construidos con el propósito de uso para oficinas para sector público y/o privado.

Para efectos del presente estudio, nos resulta de particular interés presentar la clasificación de los inmuebles destinados para uso de oficina.

## 5.1. Clasificación de las edificaciones para uso de oficina

A partir de la información suministrada por la firma Colliers Internacional Costa Rica, los inmuebles para uso de oficina se clasifican en cuatro grupos: A+, A, B y C, con las características que se detallan a continuación:

### 5.1.1. Edificios A+

- Ubicación en zonas de alto poder adquisitivo
- Arrendatarios corporativos
- Edificación atractiva. Acabados de lujo.
- Sistemas avanzados de seguridad 24/7, telecomunicaciones y aire acondicionado (última tecnología)
- Acceso controlado
- Metrajes de gran tamaño
- Gran variedad de amenidades
- Amplia oferta de servicios corporativos
- Relación de parqueo (mínimo un parqueo por cada 25m<sup>2</sup> arrendados)
- Ejemplos: El Cedral, Plaza Roble, Av. Escazú - Torre Lexus, Torre Meridiano y Plaza Templo

### 5.1.2. Edificios A

- Ubicación en zonas de poder adquisitivo
- Arrendatarios Cher Services, Coworking, entre otros
- Edificios en buenas condiciones (aire acondicionado, control de humedad, seguridad)

- Metrajés de tamaño mediano
- Variedad de amenidades
- Servicios administrativos aceptables
- Relación de parqueo (mínimo un parqueo por cada 35m<sup>2</sup> arrendados)
- Ejemplos: Avenida Escazú, Centro Corporativo El Cafetal, Centro Corporativo El Tobogán, Terra Campus y Sigma BC

### 5.1.3. Edificios B

- Ubicación regular
- Arrendatarios Institucionales, Profesionales independientes
- No han sido renovados o modernizados
- Metrajés de tamaño pequeño
- No tiene variedad de amenidades
- No brinda servicios administrativos
- Relación de parqueo (mínimo un parqueo por cada 40m<sup>2</sup> arrendados)
- Ejemplos: Bambú Eco-Plaza, Prisma Dental, SCG Business Center, Edificio Torre del Este y Torre Equus

### 5.1.4. Edificios C

- Ubicación regular
- Edificios o espacios obsoletos
- Arrendatarios de profesión independiente
- Construidos con materiales no ecológicos
- Metrajés de tamaño pequeño
- No presenta amenidades
- Relación de parqueo (no ofrecen espacios)
- Ejemplos: Edificio 2X1, Edificio Murray, Cámara de Comercio Exterior

## 5.2. Fuentes de información

Para efectos del presente estudio de actualización de precios de mercado, se utiliza la información proveniente de la base de datos de Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), para lo cual se realizó una consulta en el web site de la Superintendencia General de Valores <https://www.sugeval.fi.cr/participantesyproductos/Paginas/InfoFinanciera/InfoInmobiliaria.aspx>, con corte al 28 de febrero del 2018. El citado sitio web ofrece información mensual sobre los bienes inmuebles ofertados por diversos fondos de inversión, consignando información sobre diversos ítems según detalle que se presenta a continuación:

- a) Firma responsable del fondo de inversión
- b) Nombre del fondo de inversión inmobiliario
- c) Código del inmueble
- d) Nombre del Inmueble
- e) Provincia
- f) Cantón
- g) Actividad Económica
- h) Fecha de Compra
- i) Terreno - Cantidad de m<sup>2</sup>
- j) Edificio – cantidad de m<sup>2</sup>



- k) Parqueo – cantidad m<sup>2</sup>
- l) Espacio arrendable – cantidad m<sup>2</sup>
- m) Costo
- n) Plusvalía/Minusvalía
- o) Valor en Libros
- p) Mejoras
- q) Ampliaciones
- r) Saldo Financiamiento
- s) Porcentaje de ocupación
- t) Renta Mensual

Esta información se complementa con la categorización de inmuebles según tipología aportada por Colliers Internacional Costa Rica.

## **6. Exploración de precios de mercado**

### **6.1. Caracterización de sector inmobiliario costarricense**

Con base en la revisión de mercado realizada por la firma de consultoría inmobiliaria Cushman & Wakefield<sup>1</sup> durante el 2016, Costa Rica ofrece un importante atractivo para la industria inmobiliaria, favorecida por factores económicos, sociales, ambientales, la cual ha ajustado la oferta a las tendencias y necesidades del mercado costarricense, el cual ha crecido significativamente y de manera sostenida. Según el citado estudio, las condiciones favorables en materia de Inversión Extranjera Directa (IED), el comportamiento de la economía y del consumo, inciden positivamente sobre las perspectivas del mercado y, de modo que se espera que la tasa de construcción de los desarrolladores privados crezca a un nivel de 3.1% anual.

Por su parte, la consultora Colliers International Costa Rica, señala la presencia de una industria inmobiliaria sana fortalecida por la presencia de capitales de inversión que aceleran el desarrollo del sector; precisa que el comportamiento de la industria se encuentra fuertemente influenciado por cuatro tendencias interrelacionadas: el trabajo busca la mano de obra; la vivienda busca el trabajo; el comercio busca las residencias y la logística busca el comercio; lo anterior, provoca la creación de grupos urbanos integrados y divididos, cada vez más autosuficientes para cubrir las necesidades de los consumidores.

Según los expertos del sector inmobiliario, el segmento de oficinas se ha visto beneficiado por el crecimiento de empresas ubicadas en Costa Rica y las firmas que trasladan sus procesos productivos a nuestro país, lo cual propició una mayor absorción de espacios. Si bien este segmento experimentó una baja por la crisis del 2008-2009, muestra una recuperación a partir del 2010 que ha reducido los niveles de vacancia.

Durante el cuarto trimestre del 2016, no se encontraba suficiente disponibilidad de espacios grandes en proyectos clase A y A+, a pesar de eso fueron meses muy activos porque muchas compañías alquilaron los últimos inventarios vacantes y otros ocuparon espacios temporales de corto plazo en edificios importantes. El mercado de oficinas estuvo más abierto, no solamente a áreas desarrolladas como Escazú, Santa Ana o Heredia. La alta demanda de oficinas en el lado este del Área Metropolitana no ha sido cubierta con la oferta que cuenta el mercado.

---

<sup>1</sup> Cushman & Wakefield / AB Advisory. Estado de la Salud Inmobiliaria en Costa Rica, tomado de artículo Mercado inmobiliario de Costa Rica mantiene buena salud, El Financiero, 23 agosto del 2017.

En cuanto al mercado inmobiliario, se presentan variaciones importantes en precio por metro cuadrado en un mismo cantón, en distancias relativamente cortas, lo cual también se ve afectado por la clasificación de los edificios en categorías A+, A, B ó C, para cuya determinación inciden factores diversos tales como ubicación, tipo de cliente, características y amenidades del edificio, entre otros.

Las tres zonas principales de crecimiento de la oferta inmobiliaria son San José Oeste, donde se presenta buena parte del nuevo desarrollo pero alcanzando su saturación por la congestión de la Ruta 27; Heredia, de nivel alto -con América Free Zone como muestra- y Cartago, que tiene potencial de crecimiento por los menores desplazamientos que requiere. Se indica que el sector inmobiliario de Costa Rica es “esencialmente horizontal”, por lo que el área metropolitana de San José se extiende y abarca varias provincias. Los complejos de oficinas se encuentran principalmente en el contorno del área metropolitana, en forma de parques empresariales.

A partir de la entrevista con personal de Colliers Internacional Costa Rica, se deriva la necesidad de procurar una negociación adecuada de los contratos por alquiler de inmuebles por parte del sector público, de modo que el precio que se paga por arrendamiento, refleje la realidad del mercado y no se encuentre únicamente vinculado a un incremento porcentual fijo establecido en normas jurídicas.

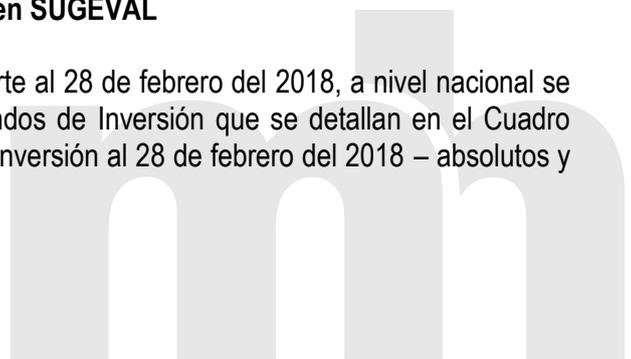
Para ello, cada administración activa puede valorar la creación de un grupo de trabajo interdisciplinario para atender los procesos de contratación y renegociación de alquiler de inmuebles, de modo que los precios pagados tiendan a ajustarse a la realidad del mercado, en línea con las prestaciones que ofrece cada inmueble –categoría- en cada zona geográfica, para lo cual se requiere investigar sobre las mejores prácticas del sector privado en materia de alquiler de inmuebles, a efectos de implementarlas en el sector público.

De igual modo, valorar el alquiler de inmuebles en “gris”, siendo que las otras prestaciones (mobiliario y equipamiento), se pueden gestionar por separado, ya que no forman parte de la naturaleza del negocio y al final, se constituyen en propiedad del dueño del inmueble.

Por último, los representantes de Colliers Internacional indican que, conociendo las limitaciones de la oferta de inmuebles tipo A y siendo que la normativa del sector público promueve el alquiler de inmuebles de esa categoría, el sector inmobiliario y los desarrolladores, podrían estar interesados en proveer instalaciones con esas características para atender los requerimientos del sector público. No obstante, se debe considerar la capacidad económica real para hacer frente a las erogaciones derivadas, en especial considerando el contexto fiscal restrictivo en el que se desenvuelve el sector público costarricense.

## **6.2. Análisis de información inmuebles inscritos en SUGEVAL**

Mediante consulta al sitio web de la SUGEVAL, con corte al 28 de febrero del 2018, a nivel nacional se identifican 286 inmuebles registrados a nombre de Fondos de Inversión que se detallan en el Cuadro N°1. Oferta de Inmuebles por provincia según fondo de inversión al 28 de febrero del 2018 – absolutos y relativos-, que se presenta a continuación:



Cuadro N°1. Oferta de inmuebles por provincia según fondo de inversión al 28 de Febrero del 2018  
- absolutos y relativos -

Nombre Fondo de Inversión	San José	Alajuela	Cartago	Heredia	Guanacaste	Puntarenas	Limón	Total	Part. %
ALDESA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	22	3	7	3	1	1	1	38	13,3%
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	48	6	6	12	4	2	0	78	27,3%
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	44	7	2	8	3	4	2	70	24,5%
INS-INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	8	1	0	0	0	0	0	9	3,1%
MULTIFONDOS DE COSTA RICA S. A. SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN	10	0	0	5	0	0	0	15	5,2%
POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	16	3	2	4	1	1	1	28	9,8%
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	35	4	3	1	2	2	0	47	16,4%
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD AN	0	0	1	0	0	0	0	1	0,3%
<b>Total</b>	<b>183</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>33</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>286</b>	<b>100,0%</b>
<b>Part. %</b>	<b>64,0%</b>	<b>8,4%</b>	<b>7,3%</b>	<b>11,5%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,5%</b>	<b>1,4%</b>	<b>100,0%</b>	

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Nótese que la propiedad/administración de los inmuebles, se concentra en las firmas BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., quienes en conjunto tienen bajo su administración el 68.2% de los inmuebles ofertados, con participaciones relativas de 27.3%, 24.5% y 16.4%, respectivamente.

Los inmuebles registrados se concentran en la provincia de San José, en cuyo territorio se ubican casi dos tercios del total de instalaciones puestas a disposición por los fondos de inversión en el mercado inmobiliario (64%), seguida por Heredia (11.5%) y Alajuela (8.4%).

En lo que respecta al uso primordial de los inmuebles, el uso comercial emerge como el más representativo, con un 53.1% del total de edificaciones, el 30.8% corresponde a uso para oficinas y un 16.1% para uso industrial, tal como se observa a continuación:

Cuadro N°2. Cantidad de inmuebles registrados en Fondos de Inversión según tipo de uso - absolutos y relativos -

Tipo	Cantidad	Part. Relativa
Industria	46	16,1%
Comercial	152	53,1%
Oficinas	88	30,8%
<b>Total</b>	<b>286</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Con base en la clasificación de las edificaciones por tipo y categoría, se lograron identificar un total de 174 inmuebles, según el siguiente detalle:

Cuadro N°3. Oferta de inmuebles por tipo de uso según categoría al 28 de Febrero del 2018  
- absolutos y relativos -

INDUSTRIA			COMERCIO			OFICINAS		
Categoría	Cantidad	Part. Relativa	Categoría	Cantidad	Part. Relativa	Categoría	Cantidad	Part. Relativa
Nave Industrial	13	28,3%	Community Center	12	19,4%	A+	2	3,0%
Bodega	27	58,7%	Entertainment Center	5	8,1%	A	24	36,4%
Ofibodega	6	13,0%	Neighborhood	6	9,7%	B	34	51,5%
			Regional Center	23	37,1%	C	6	9,1%
			Strip Center	13	21,0%			
			Urban Center	3	4,8%			
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>100,0%</b>	<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>100,0%</b>	<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Como se desprende del cuadro anterior, las naves industriales y las bodegas aparecen como las categorías más relevantes entre las instalaciones destinadas a uso industrial, posiblemente como respuesta a las necesidades de almacenamiento de bienes por parte de los empresarios privados. Para el caso del uso comercial, las categorías de Regional Center (37.1%) y Strip Center (21%) resultan ser las categorías más relevantes.

Finalmente, con relación a los inmuebles construidos para uso primordial como oficinas, los que se identificaron en las categorías B (51.5%) y A (36.4%) representan la porción más significativa, ya que en conjunto representan el 87.9% del total de inmuebles registrados para este propósito.

### 6.3. Oferta de inmuebles para uso de oficina

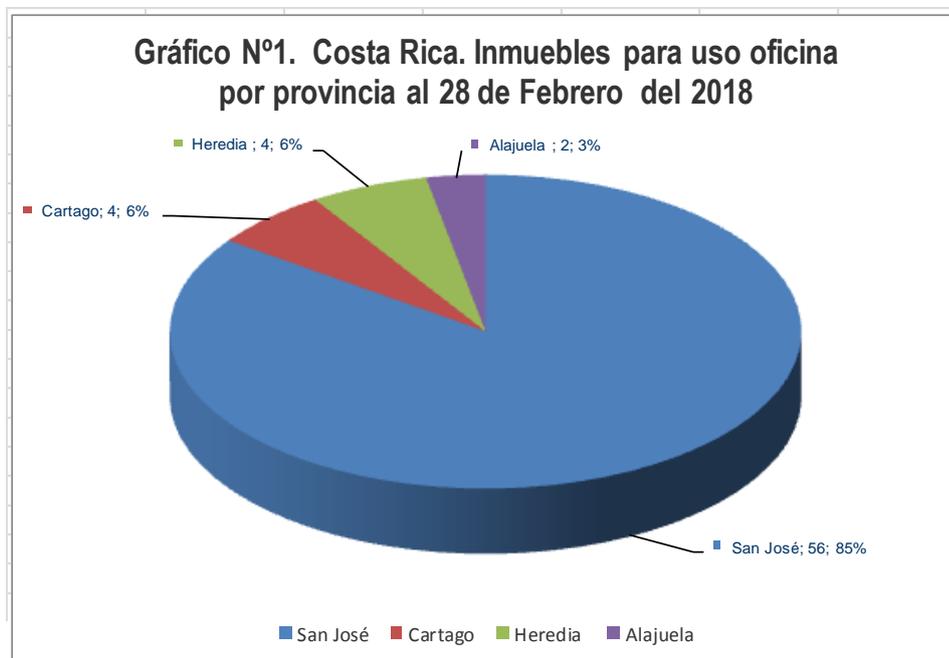
La oferta de inmuebles para uso de oficinas se distribuye por categoría y según provincia, según se aprecia en Cuadro N°4 y Gráfico N°1, que se presentan a continuación:

**Cuadro N°4. Costa Rica. Oferta de inmuebles para uso de oficina por categoría según provincia al 28 de Febrero del 2018 - absolutos y relativos -**

Provincia	Categoría				Total	Part. %
	A+	A	B	C		
San José	2	18	31	5	56	84,8%
Alajuela	-	1	-	1	2	3,0%
Cartago	-	3	1	-	4	6,1%
Heredia	-	2	2	-	4	6,1%
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>6</b>	<b>66</b>	<b>100,0%</b>
<b>Part. %</b>	<b>3,0%</b>	<b>36,4%</b>	<b>51,5%</b>	<b>9,1%</b>	<b>100,0%</b>	

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

A nivel geográfico, resulta evidente que la mayor parte de la oferta se localiza en la provincia de San José, que alberga 56 inmuebles, que representan un 84.8% del total, mientras que el 15,2% restante se localiza en las provincias de Cartago (6.1%), Heredia (6.1%) y Alajuela (3%). Lo anterior, en línea con las tendencias de crecimiento del mercado inmobiliario costarricense.



Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Si consideramos el área arrendable por categoría, tenemos que el 88% del espacio total corresponde a inmuebles clasificados en categoría B (51.5%) y A (36.4%); también se observa que existe muy poca disponibilidad de espacios para los edificios clasificados como categoría A+ (4.6%) y A (6.4%), los cuales

presentan un porcentaje de ocupación que supera el 90%, mientras que los inmuebles de categoría B y C, presentan disponibilidad de 19.8% y 35.5%, respectivamente. (Ver Cuadro N°5)

**Cuadro N°5. Costa Rica. Oferta de inmuebles, área arrendable y porcentaje de ocupación según categoría al al 28 de Febrero del 2018 - absolutos y relativos -**

Categoría	Cantidad	Part. Relativa	M <sup>2</sup> arrendables	M <sup>2</sup> arrendados	% ocupación
A+	2	3,0%	3.910,7	3.728,9	95,4%
A	24	36,4%	198.068,1	185.309,3	93,6%
B	34	51,5%	200.377,1	160.616,3	80,2%
C	6	9,1%	10.149,2	6.542,9	64,5%
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>100,0%</b>			

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

No obstante, resulta oportuno precisar que, estos datos sobre disponibilidad de espacio refieren a cantidad de metros cuadrados distribuidos entre todos los inmuebles identificados en cada categoría en particular, lo cual no quiere decir que se cuente con esa disponibilidad en el mismo inmueble y/o ubicación geográfica. Con respecto a los datos obtenidos para el mes de julio del 2017, se observa un incremento de 71.063,4 m<sup>2</sup> en la oferta de espacio (m<sup>2</sup> disponibles para alquiler), siendo que el mayor incremento se presenta en los inmuebles de categoría A, que experimentan un crecimiento de 64.435,6 m<sup>2</sup> (53.3%), un aumento de 8.956.4 m<sup>2</sup> en la categoría B (5.9%) y una disminución del área disponible en los inmuebles clasificados en la categoría C, del orden de 2.328.6 m<sup>2</sup> (26.2%).

La distribución geográfica por cantones muestra que los cantones Central (36.4%), Santa Ana (15.2%), Escazú (12.1%) y Montes de Oca (10.6%), albergan la mayor proporción de inmuebles disponibles, lo cual resulta consistente con el nivel de desarrollo socio económico de estas zonas y las tendencias del mercado inmobiliario; en conjunto, en los cuatro cantones citados se ubican 49 inmuebles, que representan el 74.2% del total de inmuebles identificados, como se puede observar en el Cuadro N°6.

**Cuadro N°6. Oferta de inmuebles por categoría y precio promedio según provincia y cantón al 28 de Febrero del 2017 - absolutos y relativos -**

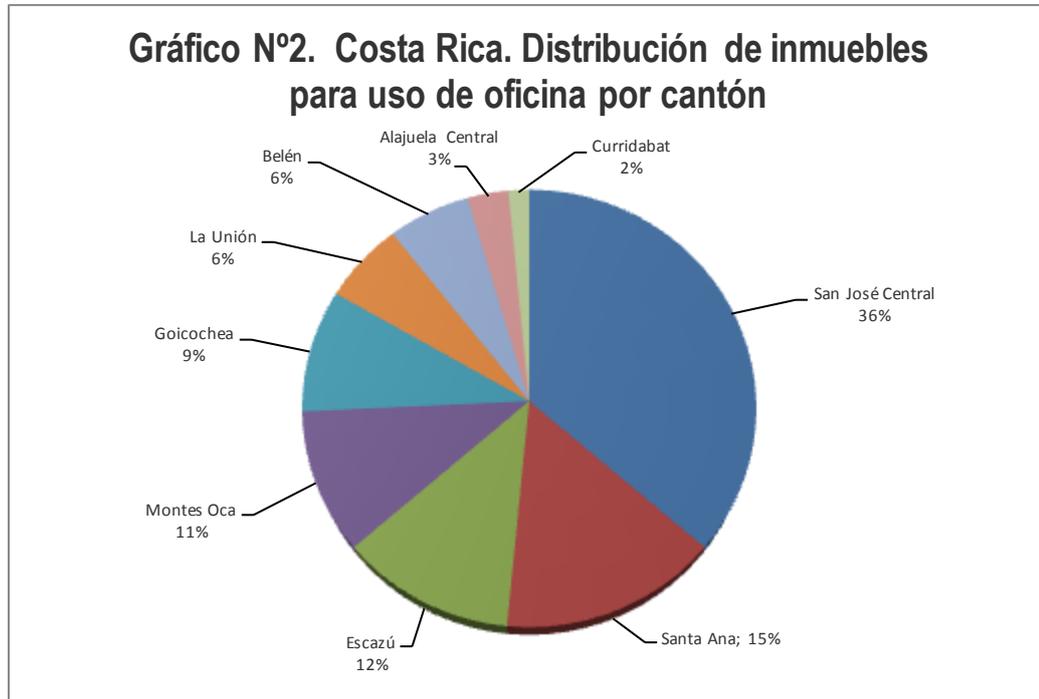
Provincia	Cantón	A+	Precio prom. m <sup>2</sup>	A	Precio prom. m <sup>2</sup>	B	Precio prom. m <sup>2</sup>	C	Precio prom. m <sup>2</sup>	Total	Part. %
San José	Escazú	2	\$17,47	4	\$17,34	2	\$17,30	0	-	8	12,1%
	Montes Oca	0	-	2	\$21,60	5	\$15,74	0	-	7	10,6%
	Goicochea	0	-	1	\$21,38	4	\$13,97	1	11,08	6	9,1%
	Santa Ana	0	-	2	\$15,93	8	\$13,50	0	-	10	15,2%
	Central	0	-	9	\$15,25	11	\$13,53	4	12,2	24	36,4%
	Curridabat	0	-	0	-	1	\$4,22	0	-	1	1,5%
Alajuela	Central	0	-	1	\$17,38	0	-	1	\$4,99	2	3,0%
Cartago	La Unión	0	-	3	\$21,92	1	\$14,50	0	-	4	6,1%
Heredia	Belén	0	-	2	\$16,01	2	\$17,43	0	-	4	6,1%
	<b>Total</b>	<b>2</b>		<b>24</b>		<b>34</b>		<b>6</b>		<b>66</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

La provincia de San José cuenta con 56 inmuebles según detalle: 2 de tipo A+ (3.6%), 18 de categoría A (32.1%), 31 de categoría B (55.4%) y 5 de categoría C (8.9%). En el cantón central de San José predominan los inmuebles de categoría B (11, 45.8%), seguido por los de categoría A (9, 37.5%) y cuenta con 4 de categoría C (16.7%); en el cantón de Santa Ana, predominan los edificios de categoría B (80%) y en Escazú, los edificios tipo A representan el 50% del total; como situación especial, los dos únicos inmuebles identificados como A+ se encuentran localizados en el cantón de Escazú. Finalmente, en Montes de Oca, un total de 5 inmuebles se clasifican en categoría A (71.4%).

Del total de 49 inmuebles ubicados en los cuatro cantones citados, 26 corresponden a la categoría B (53.1%) y 17 son de la categoría A (34.7%).

En las provincias de Alajuela, Cartago y Heredia se localizan 10 inmuebles, siendo que el 60% se clasifica en la categoría A. (Ver Cuadro N°6). En el Gráfico N°2 se puede apreciar la distribución de inmuebles para uso de oficina por cantón.



Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

De lo anterior queda claro que del total de inmuebles identificados para uso de oficina, la mayoría corresponde a inmuebles que presentan características de categoría B y C, lo cual presenta un límite objetivo con respecto a la solicitud planteada en el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacio de Oficina por Orden Funcional, para Edificios del Ministerio de Hacienda, en el sentido de promover la contratación de inmuebles que reúnan las características de la categoría A.

Por otra parte, los escasos inmuebles identificados con categoría A presentan un alto nivel de ocupación (93.6%); de lo anterior, se deriva que, si las entidades del sector público pretende alquilar inmuebles con las características y prestaciones propias de esa categoría, podrían valorar el traslado de oficinas hacia zonas periféricas, lo cual implica salir de los centros urbanos; en tal caso, se deben considerar criterios de pertinencia, oportunidad, conveniencia e inevitablemente, los costos relacionados con el desplazamiento de funcionarios y clientes/usuarios (costos de transporte, tiempo de desplazamiento, entre otros), toda vez que podrían incidir adversamente sobre la prestación de servicios a los clientes y usuarios.

Ahora bien, para una adecuada determinación de la demanda por espacio para la prestación de servicios por parte de las entidades del sector público, se requiere realizar un laborioso ejercicio según lo indicado en el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacio de Oficina por Orden Funcional u otras herramientas similares, con el fin de clasificar por estratos ocupacionales a la población total que se requiere ubicar en un inmueble así determinar los requerimientos de espacios comunes, bodegas y parqueos, entre otros, y a partir de ello, cuantificar el área total requerida, como parte de los estudios preliminares para promover procesos de contratación de alquiler de inmuebles para uso de oficina.

Ahora bien, en lo que respecta a precios promedio por concepto de alquiler por m<sup>2</sup>, en el Cuadro N°6 se observan los precios promedio por provincia/cantón, provenientes de la consulta realizada en la base de datos de SUGEVAL con corte al 28 de febrero del 2018; sobre la heterogeneidad de precios observada posiblemente inciden factores tales como provincia, cantón, plusvalía de los inmuebles, tendencias del mercado, la edad y categoría del inmueble, entre otros; no obstante, esta valoración excede los alcances de éste estudio y sin duda requiere una investigación por parte de especialistas en materia de valuación.

No obstante, cada entidad que promueva procesos de contratación para alquilar inmuebles o para gestionar prorrogas a los contratos vigentes, puede considerar los precios promedio de referencia - provenientes de la base de datos de SUGEVAL-, para cada tipo de inmueble, a efectos de determinar la razonabilidad de las ofertas recibidas, la convergencia con respecto a la realidad del mercado y a los avalúos realizados por las instancias competentes.

## 7. Marco Legal de referencia

Para efectos de promoción de procedimientos de contratación administrativa para el alquiler de inmuebles para uso de oficina, las entidades de la administración central deben tomar en consideración lo establecido en los siguientes cuerpos normativos:

### 7.1. Decreto Ejecutivo N°34325-H: Clasificador por objeto del gasto del sector público que refiere a los conceptos de alquileres.

Para el registro del pago de erogaciones por concepto de alquiler de inmuebles, las entidades del sector público costarricense utilizan el Clasificador por objeto del gasto del sector público, que refiere a los alquileres en los siguientes términos:

**1.01 Alquileres** Comprende el arrendamiento de toda clase de bienes muebles e inmuebles, ganado y otras especies de animales y alquiler de derechos sobre bienes intangibles, lo anterior por periodos fijos u ocasionales de tiempo.

**1.01.01 Alquiler de edificios, locales y terrenos** Corresponde al arrendamiento por periodos fijos y ocasionales, para uso de oficinas, habitaciones para empleados, bodegas, estacionamientos, centros de salud, terrenos y locales diversos. Considera además, las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de espacios o sitios como fincas, solares y otros.

### 7.2. Ley 7494, Ley de Contratación Administrativa (LCA) y Decreto Ejecutivo N°33411-H, Reglamento a Ley Contratación Administrativa RLCA)

Concretamente los capítulos II Requisitos Previos (artículo 8), IV Aspectos económicos (artículo 30) y IX Materias excluidas de los procedimientos ordinarios de contratación del RLCA (artículo 139):

**Artículo 8º- Decisión inicial.** La decisión administrativa que da inicio al procedimiento de contratación será emitida por el Jерarca de la Unidad solicitante o por el titular subordinado competente, de conformidad con las disposiciones internas de cada institución.

Esta decisión se adoptará una vez que la unidad usuaria, en coordinación con las respectivas unidades técnica, legal y financiera, según corresponda, haya acreditado, al menos, lo siguiente:

- a) Una justificación de la procedencia de la contratación, con indicación expresa de la necesidad a satisfacer, considerando para ello los planes de largo y mediano plazo, el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Anual Operativo, el presupuesto y el Programa de Adquisición Institucional, según corresponda.
- b) La descripción del objeto, las especificaciones técnicas y características de los bienes, obras o servicios que se requieran, en caso de que puedan existir diferentes opciones técnicas para satisfacer la necesidad, acreditar las razones por las cuales se escoge una determinada solución, así como la indicación de la posibilidad de adjudicar parcialmente de acuerdo a la naturaleza del objeto.  
*(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 40538 del 28 de junio del 2017)*
- c) Cuando corresponda por la naturaleza del objeto, los procedimientos de control de calidad que se aplicarán durante la ejecución del contrato y para la recepción de la obra, suministro o servicio.
- d) La estimación actualizada del costo del objeto, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento en cuanto a la estimación del negocio.
- e) En las licitaciones públicas, salvo que por la naturaleza del objeto no resulte pertinente, deberá acreditarse la existencia de estudios que demuestren que los objetivos del proyecto de contratación serán alcanzados con una eficiencia y seguridad razonables. Para determinar la eficiencia, se valorará el costo beneficio de modo que se dé la aplicación más conveniente de los recursos asignados.  
La seguridad razonable será determinada una vez considerados los riesgos asociados de la contratación, y éstos sean analizados y evaluados para adoptar las medidas pertinentes de administración de riesgos, según lo dispone la Ley General de Control Interno.
- f) Indicación expresa de los recursos humanos y materiales de que dispone o llegará a disponer para verificar la correcta ejecución del objeto del contrato. En la etapa de definición de especificaciones técnicas, selección y ejecución contractual deberá participar la unidad usuaria de la Administración que formuló el requerimiento.
- g) La designación de un encargado general del contrato cuando, por la magnitud del negocio o porque así sea conveniente al interés público o institucional, tal designación resulte conveniente para la adecuada ejecución del contrato.  
El funcionario competente valorará el cumplimiento de los anteriores requisitos, dispondrá la confección de un cronograma con tareas y responsables de su ejecución y velará por el debido cumplimiento del contrato que llegue a realizarse; e informará a la brevedad posible al adjudicatario, cualquier ajuste en los tiempos del cronograma o incumplimiento trascendente de éste, a fin de que se adopten las medidas pertinentes, de lo cual deberá mantener informado en todo momento a la Proveeduría Institucional.

**Artículo 30. —Precio inaceptable.** Se estimarán inaceptables y en consecuencia motivo de exclusión de la oferta que los contenga, los siguientes precios:

- a) Ruinoso o no remunerativo para el oferente, que dé lugar a presumir el incumplimiento por parte de éste de las obligaciones financieras por insuficiencia de la retribución establecida. La Administración deberá indagar con el oferente si con el precio cobrado será capaz de cumplir con los términos del contrato. Esa consulta deberá efectuarla antes de aplicar el sistema de evaluación, a efecto de no incluir en el listado de ofertas elegibles aquella que contenga un precio ruinoso.
- b) Precio excesivo es aquel que comparándose con los precios normales de mercado los excede o bien que supera una razonable utilidad.
- c) Precio que excede la disponibilidad presupuestaria, en los casos en que la Administración no tenga medios para el financiamiento oportuno; o el oferente no acepte ajustar su precio al límite presupuestario, manteniendo las condiciones y calidad de lo ofrecido. En este último caso, la oferta se comparará con el precio original.
- d) Precio producto de una práctica colusoria o de comercio desleal.

La Administración deberá acreditar en el estudio de ofertas, mediante un estudio técnico, las razones con base en las cuales concluye que el precio es inaceptable, y de ser pertinente informar por escrito al Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

**Artículo 139. —Objetos de naturaleza o circunstancia concurrente incompatibles con el concurso.**

La Administración, podrá contratar de forma directa los siguientes bienes o servicios que, por su naturaleza o circunstancias concurrentes, no puede o no conviene adquirirse por medio de un concurso, así como los que habilite la Contraloría General de la República:

**j) Arrendamiento o compra de bienes únicos:** La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta. En estos casos, el precio máximo será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación.

La Administración podrá pactar el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales, según los términos que las partes convengan.

En el caso de la compra de inmuebles se requiere adicionalmente de la autorización de la Contraloría General de la República, quien cuenta con un plazo máximo de diez días hábiles para analizar la gestión.

**7.3. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LGAUS),.**

El Capítulo VII Precio, específicamente los artículos 67, 70 y 71, que establecen:

**Artículo 67.- Reajuste del precio para vivienda**

En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.

Salvo acuerdo más favorable para el inquilino, el reajuste se regirá por las siguientes reglas:

**a)** Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al diez por ciento (10%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos.

**b)** Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, establecerá el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese diez por ciento (10%) ni mayor que la tasa anual de inflación.

El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquel en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación del Instituto Nacional de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.

Si el arrendatario no está conforme con el reajuste puede depositar, judicialmente, el precio anterior, pero su pago liberatorio quedará sujeto al resultado del proceso de desahucio promovido por el arrendador.

Cualquier reajuste de la renta, superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.

Es válido el convenio de partes que acuerde un reajuste de precio menor y el pacto escrito por el cual se conviene en reajustes menores al índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos. Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste. (Así reformado por el artículo 1° de la ley N°9354 del 4 de abril del 2016)

El citado artículo 67 disponía, antes de su reforma, que el precio del arrendamiento en los contratos pactados en colones costarricenses se actualizaría al final de cada año de contrato, mediante la aplicación del índice oficial de precios al consumidor del INEC, con un límite del 15%, y en caso de superarse, correspondía al Banco Hipotecario de la Vivienda la determinación del porcentaje adicional que debía reconocerse, para equilibrar económicamente el contrato de acuerdo con la inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año de contrato.

Con la reforma introducida mediante la Ley N° 9354 al artículo 67 de la Ley N°7527, “Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos”, el ajuste será de un porcentaje igual o menor a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato, cuando la inflación sea menor o igual a 10%. En la exposición de motivos de ese Proyecto de ley se argumentó que la norma original contenida en el artículo 67 de la Ley N°7527 citada, había resultado desproporcionada, porque permitía a los arrendantes de viviendas aumentar cada año hasta en 15% el precio de alquiler, aunque la inflación y el aumento en el costo de la vida, hubieren sido mucho menor durante ese período.

Por su parte, para el caso de contrataciones en dólares, este mismo artículo, al igual que en su versión anterior, no asoció la variación del precio a porcentaje o parámetro alguno, señalando más bien que: “Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste”, precisamente porque anteriormente, bajo el régimen cambiario de minidevaluaciones, el ajuste anual venía otorgado implícitamente por el aumento escalonado producto de la devaluación del colón con respecto al dólar.

#### **Artículo 70.- Plazo del arrendamiento.**

La duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años. Se entenderán convenidos por el plazo de tres años, los arrendamientos para los que se haya estipulado una duración inferior o no se haya fijado el plazo de duración. El plazo se contará a partir del día en que el arrendatario recibe el bien.

#### **Artículo 71.- Prórroga tácita.**

Habrá prórroga tácita del arrendamiento cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente. La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien. Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato. Sin perjuicio de la prórroga tácita operada, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.

#### **7.4. Directriz Presidencial N°85-H**

Mediante Directriz Presidencial N°85-H (Alcance a La Gaceta N°197 del 14 de agosto del 2017) se establecen normas para mejorar la ejecución del gasto público en materia de alquileres; destacándose

- El imperativo para que las administraciones soliciten la presentación de ofertas en colones costarricenses (artículo 1º)
- El uso de un Manual de requerimientos físicos y estandarización de espacios de uso para inmuebles, de previo a la contratación de alquileres, estableciendo que, en caso de no contar con ese instrumento a nivel interno, pueden usar como referencia el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacio de Oficina por Orden Funcional para Edificios del Ministerio de Hacienda. (artículo 2º)
- La renegociación de contratos de arrendamiento en colones. Los contratos pactados en moneda extranjera, vigentes a la fecha de emisión de la directriz, deben finalizar su ejecución en términos y condiciones pactadas.

## **7.5. Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos**

El citado manual fue elaborado por el Departamento de Arquitectura del Ministerio de Hacienda con el fin de ofrecer soluciones a debilidades en materia de infraestructura y distribución eficiente del espacio, para lo cual plasma una serie de requerimientos físicos y técnicos generales que deben de cumplir las instalaciones que sean ocupadas por personal del Ministerio de Hacienda, así como una estandarización de los espacios tanto de oficinas como de áreas comunes en las que se desarrollen actividades ligadas con el hacer institucional; lo anterior, en su condición de dependencia encargada de la aplicación y la fiscalización del cumplimiento de todos los parámetros técnicos que se exponen en citado documento.

Se plantea que el objetivo del documento es “Maximizar el uso del espacio para oficinas en instituciones públicas en apego a la funcionalidad para racionalizar el gasto en construcciones, alquileres y remodelaciones de oficinas ocupadas por el Gobierno Central.” El manual de cita es de acatamiento obligatorio para todos los Directores y funcionarios del Ministerio de Hacienda, que tengan dentro de sus competencias el alquiler de edificios de oficinas o remodelaciones a edificios propios para ser usados por funcionarios del Ministerio.

En materia de alquiler de inmuebles, el citado documento establece que, la entidad únicamente debe promover alquileres de edificios cuya construcción se ajuste a los parámetros de clase A. Sobre el particular, el manual vigente establece en el punto 2. Estructura y Materiales, lo siguiente:

“En el caso de alquiler, deberá ser una construcción clase A del mercado inmobiliario, edificios que son los más deseados del mercado debido a su excelente localización, alto nivel de diseño, facilidades, sistemas tecnológicos y Administración. Si bien antiguos edificios pueden ser reciclados y posicionados en el mercado de Clase A, los edificios que entran en esta categoría son nuevos en su mayoría. En algunos mercados existe lo que se denomina Edificio Inteligente. Se trata de edificios que tienen un alto grado de tecnología y valor agregado en el management, que lo diferencian del resto. La imagen corporativa es un elemento fundamental para estos casos.”<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Ministerio de Hacienda. Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos, Julio 2017, pág. 7

## 8. Conclusiones

El contexto fiscal restrictivo en el que se desenvuelven las finanzas públicas en Costa Rica, exige un esfuerzo para optimizar la generación de ingresos sanos y simultáneamente, racionalizar y propiciar el uso eficaz y eficiente de los egresos, garantizando el cumplimiento de objetivos y metas de la administración pública. En ese sentido, la gestión de compras de bienes y servicio por parte del Estado adquiere mayor relevancia como parte de los esfuerzos de racionalización, contención y uso eficiente de los recursos públicos.

La actualización de precios de mercado para el alquiler de inmuebles para uso de oficina, ofrece una herramienta de referencia que se pone a disposición de las administraciones activas de las entidades de la Administración Central, como un insumo al momento de gestionar procesos de contratación para la gestión de contratos de arrendamiento, prórrogas y/o renegociaciones; en ese sentido, ofrece una referencia de precios de mercado para gestionar/negociar contratos de alquiler con precios acordes con la realidad del mercado inmobiliario, y de ese modo contribuir al uso eficiente y racional de los limitados recursos públicos.

Queda claro que, con vista a la responsabilidad e imperativo de provisión de servicios que compete a cada entidad pública, cada administración activa debe mantener observancia sobre los límites objetivos planteados en diversos cuerpos normativos tales como la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento, la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos del Ministerio de Hacienda y la Directriz N°85-H, entre otros.

Para ello se requiere el trabajo de equipos interdisciplinarios, gestionar formación específica en materia inmobiliaria, construcción y arrendamientos así como investigación sobre las mejores prácticas, a efectos de fortalecer la capacidad de negociación del sector público ante el sector privado a la hora de gestionar contratos de arrendamiento de inmuebles para uso de oficinas y en general para la prestación de servicios. Lo anterior, a efectos de procurar que los precios pagados en los contratos de arrendamiento mantenga una correspondencia con la realidad del mercado inmobiliario costarricense.

Resulta oportuno precisar que, la normativa contenida en el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos del Ministerio de Hacienda, remite a promover la contratación de inmuebles de categoría A, ante lo cual resulta prudente determinar si realmente existe oferta de inmuebles de esa categoría en el espacio geográfico requerido por cada entidad pública para desarrollar sus actividades. Lo anterior nos remite a la tarea de identificar las posibilidades reales de oferta de terrenos y de promover construcción vertical, dado que ya existe poco espacio disponible, así como la gestión ante las municipalidades, en cuyo territorio eventualmente se podrían promover las referidas construcciones de inmuebles.

A partir de la determinación de requerimientos institucionales (demanda), la identificación de espacios disponibles (oferta) y los costos asociados, las entidades públicas podrían valorar la pertinencia de trasladar actividades/operaciones hacia otros espacios geográficos -zonas periféricas- en las cuales se concentra la oferta inmobiliaria; sin embargo, ello podría implicar otros costos colaterales adicionales que recaen sobre la economía en su conjunto y que podrían afectar la prestación de servicios a los clientes y usuarios.

Lo anterior nos podría llevar a considerar la posibilidad de retomar proyectos que planteaban la construcción de inmuebles propios o bien la adquisición por parte de las entidades del sector público, especialmente en aquellos casos en los que los costos asociados representen un ahorro en pago de alquileres y no incida adversamente sobre el desarrollo de actividades sustantivas de la organización y de prestación adecuada y oportuna de servicios. Lo anterior nos pone de frente a la toma de decisiones con respecto a posibilidades de financiamiento con ingresos propios, la posibilidad de establecer alianzas con el sector privado u otras fuentes de financiamiento.

Fabián David Quirós Álvarez  
**DIRECTOR GENERAL**

