

**“Actualización precios de mercado de referencia para alquiler de inmuebles para oficinas de 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 Técnica**

Dirección General de Administración de Bienes y  
Contratación Administrativa  
2019

## CONTENIDO

CONTENIDO .....	ii
Índice de cuadros .....	iii
Índice de gráficos.....	iii
ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS DE MERCADO PARA ALQUILER DE INMUEBLES PARA USO DE OFICINAS PARA ENTIDADES DEL GOBIERNO CENTRAL.....	4
Introducción .....	4
I. Aspectos generales.....	5
1. Alcance y Justificación del estudio.....	5
2. Dimensión espacial y temporal .....	7
3. Objetivo General .....	7
II. Marco conceptual y metodológico.....	7
1. Marco conceptual.....	7
1.1 Contrato de arrendamiento:.....	7
1.2 Clasificación de inmuebles según uso.....	8
1.3 Clasificación de las edificaciones para uso de oficina .....	8
1.3.1 Edificios A+ .....	8
1.3.2 Edificios A.....	8
1.3.3 Edificios B.....	9
1.3.4 Edificios C.....	9
1.4 Marco Legal de referencia.....	9
1.4.1 Decreto Ejecutivo N°41057-H: Clasificador Presupuestario por Objeto del Gasto de uso generalizado para el público .....	9
1.4.2 Decreto Ejecutivo N°33411-H. Reglamento a Ley Contratación Administrativa.....	10
1.4.3 Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LGAUS).....	12
1.4.4 Directriz Presidencial N°85-H .....	13
1.4.5 Directriz Presidencial N°003-H .....	14
1.4.6 Directriz Presidencial N°008-H .....	14
1.4.7 Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos.....	15
2. Marco metodológico.....	15
2.1 Fuentes de información .....	16
III. Análisis de la información .....	17

1.	Evolución reciente del mercado inmobiliario de oficinas.....	17
2.	Exploración de precios de mercado por alquiler de oficinas .....	18
2.1	Análisis de información del estudio sobre el Mercado Inmobiliario .....	18
2.2	Análisis de información Inmobiliaria de SUGEVAL .....	20
2.3	Oferta de inmuebles para uso de oficina .....	21
IV.	Conclusiones y Recomendaciones.....	26
	Bibliografía.....	28

## Índice de cuadros

<i>Cuadro 1.</i>	Mercado inmobiliario de oficinas. Proyectos en construcción por categoría, provincia y uso según inmueble –absolutos y relativos- .....	18
<i>Cuadro 2.</i>	Mercado inmobiliario de oficinas. Proyectos a futuro según ubicación geográfica – absolutos y relativos- .....	18
<i>Cuadro 3.</i>	Mercado de oficinas. Disponibilidad y precios de arrendamiento por categoría – absolutos y relativos-.....	19
<i>Cuadro 4.</i>	Costa Rica. Oferta de inmuebles por provincia según fondo de inversión al 31 de Enero del 2019 - absolutos y relativos – .....	20
<i>Cuadro 5.</i>	Costa Rica. Cantidad de inmuebles registrados en Fondos de Inversión por tipo de uso según categoría - absolutos y relativos – .....	21
<i>Cuadro 6.</i>	Costa Rica. Oferta de inmuebles para uso de oficina por categoría según provincia al 31 de Enero del 2019 - absolutos y relativos -.....	22
<i>Cuadro 7.</i>	Costa Rica. Oferta de inmuebles para oficinas por área arrendable según categoría y ocupación –absolutos y relativos-.....	23
<i>Cuadro 8.</i>	Costa Rica. Evolución de oferta de área arrendable para oficinas según categoría: 2017-2019 -absolutos y relativos-.....	23
<i>Cuadro 9.</i>	Costa Rica. Oferta de inmuebles por categoría y precio promedio según provincia y cantón al 31 de Enero del 2019 - absolutos y relativos -.....	24

## Índice de gráficos

<i>Gráfico 1.</i>	Mercado de oficinas. Precio promedio renta y mantenimiento por m <sup>2</sup> . 2017-2018 – absolutos-.....	19
<i>Gráfico 2.</i>	Costa Rica. Inmuebles para uso de oficina por provincia al 31 de Enero del 2019 –relativos- .....	22
<i>Gráfico 3.</i>	Costa Rica. Oferta de inmuebles para uso de oficina por cantón al 31 de Enero del 2019 – absolutos- .....	24

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

### Introducción

La provisión pública de bienes, obras y servicios por parte del Estado, requiere del uso de inmuebles para realizar las actividades que corresponden a cada entidad, según su naturaleza, fines y objetivos previstos en el marco normativo que orienta su actividad. Sin embargo, no todas las entidades públicas cuentan entre sus activos con inmuebles propios, motivo por el cual requieren gestionar el arrendamiento de inmuebles ante el sector privado.

En un contexto fiscal restrictivo, la limitada e insuficiente dotación de infraestructura idónea para realizar la prestación de servicios, la atención de clientes/usuarios y para albergar el personal institucional, ha constituido una limitante significativa para la gestión Institucional en un marco de una demanda creciente por servicios; ante esta situación, emerge la iniciativa privada proveyendo inmuebles bajo diversas modalidades de arrendamiento, como resultado del incremento de la inversión privada bajo la forma de desarrollos inmobiliarios orientados para satisfacer la creciente demanda del sector público y privado.

Esta creciente participación del sector privado en la provisión de inmuebles, 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 de contratación 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 por el Ministerio de Hacienda mediante la elaboración de los siguientes documentos:

- ✓ Directriz N°85-H: Dirigida al sector público. “Sobre el uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamiento de edificios, locales y terrenos” (2017), mediante la cual se establecen normas para mejorar la ejecución del gasto público en materia de alquileres.
- ✓ Estudio de situación sobre alquiler de inmuebles en el Gobierno Central, emitido el 29 de septiembre del 2017.
- ✓ “Actualización de precios de Mercado de referencia para alquiler de inmuebles para oficinas para entidades del Gobierno Central”, emitido el 26 de abril del 2018.

Esta Dirección General acreditó el cumplimiento de las disposiciones mediante comunicados emitidos en su oportunidad al ente contralor y poniendo a disposición los documentos en el sitio web Institucional [www.hacienda.go.cr](http://www.hacienda.go.cr).

En el presente estudio, se procede con la actualización de precios de mercado de referencia, utilizando como insumo un estudio especializado y la información de bienes inmuebles registrados en el sitio web de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Se prevé que la información aportada sirva 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.

## **I. Aspectos generales**

### **1. Alcance y Justificación del estudio**

El presente estudio de actualización de precios se realiza en atención y seguimiento 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% durante el mismo período 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 optimización 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*”, (2017) que contiene disposiciones orientadas a mejorar la eficiencia del gasto público en materia de alquileres de edificios.
- ✓ Elaboración de la primera investigación denominada “Estudio de situación sobre alquiler de inmuebles en el Gobierno Central” (2017).

Esa primera investigación 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.

Para la exploración de precios de mercado, 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 inmuebles registrados en SUGEVAL, que contiene información periódica sobre inmuebles disponibles, tipos, categorías y precios de mercado de referencia.

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.

Para el primer estudio de actualización denominado “Actualización de precios de Mercado de referencia para alquiler de inmuebles para oficinas de entidades del Gobierno Central” (2018), se procedió con la revisión de la información de inmuebles registrados en la base de datos de SUGEVAL, con corte al mes de febrero del 2018. En su oportunidad se remitió reporte al ente contralor y la información fue puesta a disposición en el sitio web [www.hacienda.go.cr](http://www.hacienda.go.cr).

En el presente informe, se incorpora un apartado que contiene información técnica especializada elaborada por la firma Colliers International, con respecto a la situación del mercado inmobiliario de oficinas al 31 de diciembre del 2018 y seguidamente, se procede con la actualización de la consulta de inmuebles registrados -a nivel nacional- en la base de datos de la SUGEVAL, con corte al 31 de enero del 2019.

Para efectos de contextualización, se presenta un apartado conceptual que contiene información técnica sobre contratos de arrendamiento, uso y categorización de inmuebles y una referencia sobre el marco legal que rige el proceso para la gestión de arrendamientos en el sector público costarricense, incluyendo directrices emitidas por el Poder Ejecutivo. Posteriormente, se presenta un apartado sobre la metodología usada para realizar la actualización del estudio.

## **2. 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 Información Inmobiliaria emitido por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), con corte al mes de enero del 2019.

## **3. Objetivo General**

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

## **II. Marco conceptual y metodológico**

### **1. Marco conceptual**

#### **1.1 Contrato de arrendamiento:**

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.

## 1.2 Clasificación de inmuebles según uso

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, resulta relevante presentar la clasificación de los inmuebles destinados para uso de oficina, lo cual se presenta a continuación.

## 1.3 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, según las características que se detallan a continuación:

### 1.3.1 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 TEMPO.

### 1.3.2 Edificios A

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

- Metrajes 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

### 1.3.3 Edificios B

- Ubicación regular
- Arrendatarios Institucionales, Profesionales independientes
- No han sido renovados o modernizados
- Metrajes 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

### 1.3.4 Edificios C

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

## 1.4 Marco Legal de referencia

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

### 1.4.1 Decreto Ejecutivo N°41057-H: Clasificador Presupuestario por Objeto del Gasto de uso generalizado para el público

Para el registro del pago de erogaciones por concepto de alquiler de inmuebles, las entidades del sector público costarricense, deben utilizar el Clasificador Presupuestario por Objeto del Gasto de uso generalizado para el público (2018), que refiere a los alquileres en los siguientes términos:

**1.01 Alquileres.** Comprende el arrendamiento de toda clase de bienes muebles e inmuebles, 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 de edificios, locales y terrenos por periodos fijos y ocasionales, para uso de oficinas, habitaciones para empleados, bodegas, estacionamientos públicos y privados, terrenos y locales diversos. Considera además, las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de espacios para todo tipo de eventos o sitios como fincas y otros.

#### 1.4.2 Decreto Ejecutivo N°33411-H. Reglamento a Ley Contratación Administrativa

Para los efectos correspondientes, existe referencia en los artículos 8 (Capítulo II. Requisitos previos), 30 (Capítulo IV. Aspectos económicos y 139 (Capítulo IX. Materias excluidas de los procedimientos ordinarios de contratación), todos del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa (2006), que establecen lo siguiente:

**Artículo 8º-Decisión inicial.** La decisión administrativa que da inicio al procedimiento de contratación será emitida por el Jefe 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 1º 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 (2006, págs. 131-132).

**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 (2006, págs. 156-157).

**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 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. (2006, págs. 252, 255)

#### 1.4.3 Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LGAUS).

Para los efectos pertinentes, la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (1995), en el capítulo VII Precio, específicamente los artículos 67, 70 y 71, establece lo siguiente:

##### **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.

#### 1.4.4 Directriz Presidencial N°85-H

Mediante Directriz Presidencial N°85-H: Dirigida al sector público. “Sobre el uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamiento de edificios, locales y terrenos (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)
- ✓ Los contratos pactados en moneda extranjera, vigentes a la fecha de emisión de la directriz, deben finalizar su ejecución en términos y condiciones pactadas. Para efectos de prórroga se debe renegociar el monto del alquiler en colones costarricenses.(artículo 4º)

#### 1.4.5 Directriz Presidencial N°003-H

La Directriz Presidencial N°003-H: “*Modificación a la Directriz N° 098-H*” Dirigida al sector público” (2018) que en su artículo 2º adiciona el numeral 19 a la Directriz Presidencial N°098-H, y establece lineamientos con respecto a la contratación de nuevos alquileres por parte de los ministerios, órganos desconcentrados y entidades cubiertas bajo el ámbito de la Autoridad Presupuestaria.

En lo fundamental, la citada norma establece lo siguiente:

- ✓ Las citadas entidades no podrán contratar nuevos alquileres, salvo en circunstancias excepcionales y calificadas que deberán acreditarse en el expediente de la contratación o aquellos contratos existentes que requieran ser renovados.
- ✓ Los contratos de alquileres que deban suscribirse y/o renovarse se deben hacer en colones y su incremento debe obedecer únicamente a inflación.

#### 1.4.6 Directriz Presidencial N°008-H

La Directriz N°008-H: Dirigida al sector público “Orientación para el alquiler de bienes inmuebles en el sector público” (2018), fue emitida por la Presidencia de la República y el Ministerio de Hacienda, con el objeto de propiciar el uso óptimo y racional de los recursos públicos destinados a la contratación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles que requieren las entidades para la ejecución de las actividades que deben cumplir, según su naturaleza, fines y objetivos estipulados en el marco normativo que les aplica. La citada disposición enfatiza en los siguientes elementos:

- ✓ El reajuste anual de precios por concepto de alquiler debe efectuarse en línea con lo establecido en el artículo 67 de la *Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos*. (artículo 1º)
- ✓ La obligación de remitir informes periódicos a la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa, sobre las condiciones de reajuste de precios de inmuebles cuyos contratos se suscribieron con anterioridad a la reforma a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.(artículo 2º)
- ✓ Tener presente que al momento de suscribir y/o renegociar contratos de alquiler de bienes inmuebles, las mejoras y/o remodelaciones asumidas por el arrendatario se trasladen y descuenten del pago del alquiler. Asimismo, procurar el ajuste correspondiente para los contratos que se encuentran en ejecución.(artículo 3º)

- ✓ El arrendamiento de inmuebles deberá basarse en el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina para Edificios Administrativos, del Ministerio de Hacienda y considerar el Estudio de Situación sobre Alquiler de Inmuebles en el Gobierno Central. (artículo 4º)

La citada disposición enfatiza en que, a la hora de gestionar contratos de alquiler, las instancias estatales deben considerar aspectos como el valor real del inmueble, la distribución del espacio y uso de moneda nacional, como criterios de decisión, con miras a propiciar el ahorro y uso razonable de los recursos públicos.

#### 1.4.7 Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos

El Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos (2017) 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 el citado documento.

El objetivo del manual de cita 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 mismo 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.” (2017, pág. 7)

## 2. Marco metodológico

Para realizar el presente trabajo se procedió con la revisión bibliográfica, con el fin de plantear el marco conceptual y legal de referencia relacionado con la gestión de arrendamiento de inmuebles, incluyendo las recientes directrices emitidas por el Poder Ejecutivo a efectos de optimizar el uso de recursos públicos destinados a la contratación de alquileres en el sector público costarricense.

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 del metro cuadrado y disponibilidad real de espacio. De lo anterior, queda claro que el estudio se nutre de fuentes de información secundarias.

## 2.1 Fuentes de información

Para efectos de presentar la caracterización y evolución reciente del sector inmobiliario costarricense, se utiliza información proveniente del estudio “Mercado Inmobiliario Oficinas” elaborado por la firma Colliers International, que contiene datos al 31 de diciembre del 2018, el cual aporta información sobre disponibilidad de inmuebles por categoría y locación geográfica, así como precios promedio de mercado para alquilar inmuebles para uso de oficina, según cada una de las categorías predefinidas.

En adición, se utiliza la información proveniente de la base de datos de la 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 31 de enero del 2019. El citado sitio web ofrece información mensual sobre los bienes inmuebles ofertados por diversos fondos de inversión, y contiene 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, gracias a la colaboración del personal de la firma Colliers Internacional Costa Rica.

### III. Análisis de la información

Para éste apartado, en primera instancia se presenta información general sobre la evolución reciente del mercado inmobiliario de oficinas, de la cual se obtienen datos relevantes acerca de la oferta actual y proyectada de inmuebles por sector geográfico y categoría. Posteriormente, se incluye información sobre precios de mercado de referencia para el arrendamiento de inmuebles, con base en el estudio especializado citado y la información proveniente de la base de datos de SUGEVAL.

#### 1. Evolución reciente del mercado inmobiliario de oficinas

La empresa 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.

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 o C, para cuya determinación inciden factores diversos tales como ubicación, tipo de cliente, características y amenidades del edificio, entre otros.

Las zonas principales de crecimiento de la oferta inmobiliaria son San José Oeste y Heredia, siendo que los complejos de oficinas se encuentran principalmente en el contorno del área metropolitana, en forma de parques empresariales.

En el estudio denominado Mercado Inmobiliario Oficinas Diciembre 2018 (2019) elaborado por la empresa Colliers International, se indica que el mercado de oficinas ha presentado una tasa de crecimiento de 4.54% durante el periodo 2017-2018, y que actualmente se encuentran en construcción aproximadamente 91.866 m<sup>2</sup>, y se tiene proyectada la construcción de aproximadamente 400 000 m<sup>2</sup> para los próximos años, distribuidos en las provincias del Gran Área Metropolitana (2019, págs. 2-3).

Los proyectos de construcción de oficinas se ubican en las provincias de San José (73,3%), Heredia (23,8%) y Alajuela (2,8%) y de modo mayoritario, corresponden a inmuebles de categoría A (97.1%). La expansión en el sector San José Centro (46.3% del total) se enfoca en atraer empresas hacia espacios limpios y ordenados; en la provincia de Heredia (23.8%) se concentra en zonas francas que desarrollan sus procesos productivos en esas locaciones, tal como se aprecia en el Cuadro 1 que se presenta a continuación.

Cuadro 1. Mercado inmobiliario de oficinas. Proyectos en construcción por categoría, provincia y uso según inmueble –absolutos y relativos-

Inmueble	Categoría	Provincia / sector	Uso	Inventario m <sup>2</sup>	Part. %
Plaza Real Alajuela - Centro Médico	A	Alajuela	Oficinas	2.600	2,8%
San Antonio Business Park	A	Heredia	Oficinas	10.400	11,3%
Ultra Heredia - B2	A	Heredia	Oficinas	11.500	12,5%
Edificio Salud Limitada	B	San José - Centro	Oficinas	2.200	2,4%
Edificio Roberto Hernández	B	San José - Centro	Oficinas	480	0,5%
Torre Universal	A	San José - Centro	Mixto	39.861	43,4%
Edificio Comercial Acobo	A	San José - Este	Mixto	7.600	8,3%
Momentum Pinares	A	San José - Este	Oficinas	7.225	7,9%
City Place Town Center ( II Etapa)	A	San José - Oeste	Mixto	10.000	10,9%
<b>Total m<sup>2</sup> en construcción</b>				<b>91.866</b>	<b>100%</b>

Fuente: Colliers International, Mercado Inmobiliario Oficinas 2018

En cuanto a la expansión proyectada para la construcción de inmuebles, se espera la construcción de aproximadamente 25 oficinas con un área estimada de 398.770 m<sup>2</sup> disponibles para arrendamiento; la oferta prevista se localiza mayoritariamente en las provincias de San José (58.9%) y Heredia (32.1%).

Cuadro 2. Mercado inmobiliario de oficinas. Proyectos a futuro según ubicación geográfica – absolutos y relativos-

Provincia / sector	Inventario m <sup>2</sup>	Part. %
Alajuela	11.000	2,8%
Heredia	127.908	32,1%
Cartago	25.000	6,3%
San José - Centro	150.069	37,6%
San José - Este	6.725	1,7%
San José - Norte	8.000	2,0%
San José - Oeste	70.068	17,6%
	<b>398.770</b>	<b>100%</b>

Fuente: Colliers International, Mercado Inmobiliario Oficinas 2018

Agrega el citado estudio que a partir de la experiencia obtenida, los desarrolladores están promoviendo proyectos cada vez más sofisticados para competir en el mercado y atraer nuevos clientes; sin embargo, de manera prudente, tratan de colocar los espacios previamente para tener mayor certeza sobre la recuperación de su inversión.

## 2. Exploración de precios de mercado por alquiler de oficinas

### 2.1 Análisis de información del estudio sobre el Mercado Inmobiliario

Según el reporte elaborado por la firma Colliers International (2019), los inmuebles de categoría A+, por sus prestaciones, acceso, ubicación, entorno y diseño se localizan en el sector oeste del Gran Área Metropolitana (GAM). Se caracterizan por tener inquilinos de larga duración, constituidos mayoritariamente por empresas extranjeras; a diciembre del 2018, mostraban precios de alquiler por metro cuadrado de \$22.17 más un precio de mantenimiento de \$4.01 por metro cuadrado.

Los inmuebles de categoría A representan el 60% del inventario de oficinas de la GAM y presenta una tasa de disponibilidad de 9.74% a diciembre del 2018 y el precio promedio de alquiler por m<sup>2</sup> es de \$19.64, a lo que habría que agregar \$3.28/m<sup>2</sup> por cuota de mantenimiento.

Por otra parte, los inmuebles de categoría B presentan una disponibilidad de 13.7%, casi no muestran crecimiento durante los últimos años, en su mayoría no han sido remodelados y no satisfacen las demandas de los clientes potenciales; el precio promedio de alquiler es de \$16.31/m<sup>2</sup> más \$2.83/m<sup>2</sup> por precio de mantenimiento. En el Cuadro 3, se presenta la información consolidada sobre la tasa de disponibilidad de inmuebles y precios promedio por categoría para los años 2017-2018. Asimismo, en el Gráfico 1, se observa la comparación interanual entre los precios por arrendamiento y cuotas de mantenimiento, ambos por mes y por m<sup>2</sup>, según categoría.

Cuadro 3. Mercado de oficinas. Disponibilidad y precios de arrendamiento por categoría – absolutos y relativos-

Oficinas Categoría A+				
Precio	Diciembre 2017	Diciembre 2018	% Variación	Oferta
Tasa disponibilidad	0,41%	4,50%	1002,71%	
Renta	\$23,60	\$22,17	-6,07%	Roble Corporate Center
Mantenimiento	\$3,99	\$4,01	0,44%	

Oficinas Categoría A				
Precio	Diciembre 2017	Diciembre 2018	% Variación	Oferta
Tasa disponibilidad	9,54%	9,74%	2,12%	San Antonio Business Park, EBC Centro
Renta	\$20,08	\$19,64	-2,16%	Corporativo, La Lima Corporate Center,
Mantenimiento	\$3,14	\$3,28	4,31%	Real Cariari, Ultra Heredia y Santa Verde

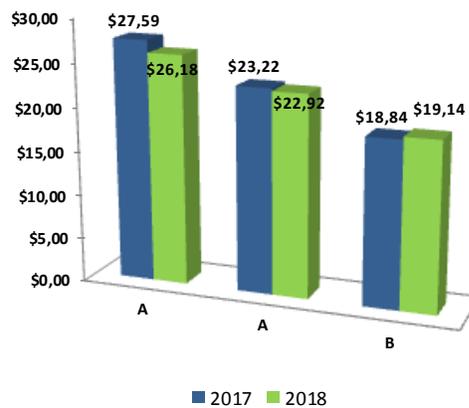
Oficinas Categoría B				
Precio	Diciembre 2017	Diciembre 2018	% Variación	Oferta
Tasa disponibilidad	8,55%	9,15%	7,01%	
Renta	\$16,24	\$16,31	0,46%	Cano Blanco, Edificio Adbin
Mantenimiento	\$2,60	\$2,83	8,90%	

Fuente: Colliers International, Mercado Inmobiliario Oficinas 2018

Gráfico 1. Mercado de oficinas. Precio promedio renta y mantenimiento por m<sup>2</sup>. 2017-2018 – absolutos-



Fuente: Colliers International, Mercado Inmobiliario Oficinas 2018



Fuente: Colliers International, Mercado Inmobiliario Oficinas 2018

A partir de la consulta realizada a personal de la firma 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.

## 2.2 Análisis de información Inmobiliaria de SUGEVAL

Mediante consulta realizada al sitio web [www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr) se generó el Reporte de Información Inmobiliaria -con corte al 31 de enero del 2019-, a partir del cual se identificaron 306 inmuebles a nivel nacional, registrados a nombre de Fondos de Inversión según detalle que se observa en el Cuadro 4. Oferta de Inmuebles por provincia según fondo de inversión al 31 de enero del 2019 – absolutos y relativos-, que se presenta a continuación:

**Cuadro 4. Costa Rica. Oferta de inmuebles por provincia según fondo de inversión al 31 de Enero del 2019 - 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	12,4%
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	54	6	7	13	4	2	0	86	28,1%
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	44	7	2	9	3	4	2	71	23,2%
INS-INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A	8	1	0	0	0	0	0	9	2,9%
MULTIFONDOS DE COSTA RICA S. A SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN	10	0	0	5	0	0	0	15	4,9%
POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	16	3	2	4	1	1	1	28	9,2%
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	37	4	5	2	2	2	0	52	17,0%
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD AN	3	1	1	2	0	0	0	7	2,3%
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>38</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>306</b>	<b>100,0%</b>
<b>Part. %</b>	<b>63,4%</b>	<b>8,2%</b>	<b>7,8%</b>	<b>12,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,3%</b>	<b>1,3%</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 68.3% de los inmuebles ofertados, con participaciones relativas de 28,1%, 23,2% y 17%, respectivamente.

La mayoría de los inmuebles registrados se concentran en la provincia de San José, en cuyo territorio se ubican 194 inmuebles, que representan casi dos tercios del total de instalaciones puestas a disposición por los fondos de inversión en el mercado inmobiliario (63.4%), seguida por Heredia (12.4%) y Alajuela (8.2%).

En lo que respecta al uso primordial de los inmuebles, el uso comercial emerge como el más representativo, con un 52% del total de edificaciones, el 30.4% corresponde a uso para oficinas y un 17.6% para uso industrial, tal como se observa en el Cuadro 5.

**Cuadro 5. Costa Rica. Cantidad de inmuebles registrados en Fondos de Inversión por tipo de uso según categoría - absolutos y relativos –**

INDUSTRIA			COMERCIO			OFICINAS			TOTAL
Categoría	Cantidad	Part. Relativa	Categoría	Cantidad	Part. Relativa	Categoría	Cantidad	Part. Relativa	
Parques industriales	15	27,8%	Comercial	146	91,8%	A+	2	2,2%	163
Bodega	39	72,2%	Restaurantes	6	3,8%	A	25	26,9%	70
			Supermercados	7	4,4%	B	61	65,6%	68
						C	5	5,4%	5
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>100,0%</b>	<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>100,0%</b>	<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>100,0%</b>	<b>306</b>
	17,6%			52,0%			30,4%		100,0%

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Tal como se observa, las bodegas aparecen como la categoría más relevante 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, los inmuebles destinados al comercio, constituyen la principal categoría, con un 91.8% del total.

Finalmente, en lo que respecta a inmuebles cuyo uso primordial corresponde a oficinas, los identificados con las categorías B (65.6%) y A (26.9%) representan la porción más significativa, ya que en conjunto representan el 92,5% del total de inmuebles registrados para este propósito.

### 2.3 Oferta de inmuebles para uso de oficina

Acercándonos a nuestro objeto de estudio, tenemos que la mayor parte de la oferta de inmuebles para uso de oficina se concentra en la provincia de San José, en la cual se localizan 72 inmuebles, que representan un 77,4% del total; el porcentaje restante se distribuye entre las provincias de Cartago (6.5%), Heredia (6.5%) y Alajuela (4,3%) y en menor medida en las provincias de Puntarenas y Guanacaste. De lo anterior, resulta evidente la concentración de inmuebles en zonas urbanas del Gran Área Metropolitana, en línea con las tendencias de crecimiento del mercado inmobiliario costarricense.

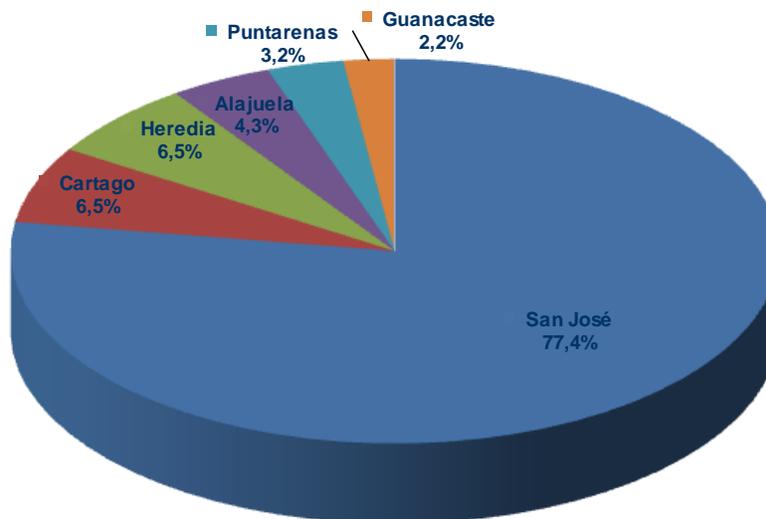
En el Cuadro 6 y Gráfico 2 se aprecia la distribución de la oferta de inmuebles para uso de oficinas por categoría y según provincia.

Cuadro 6. Costa Rica. Oferta de inmuebles para uso de oficina por categoría según provincia al 31 de Enero del 2019 - absolutos y relativos -

Provincia	Categoría				Total	Part. %
	A+	A	B	C		
San José	2	18	48	4	72	77,4%
Alajuela	-	1	2	1	4	4,3%
Cartago	-	3	3	-	6	6,5%
Heredia	-	3	3	-	6	6,5%
Guanacaste	-	-	2	-	2	2,2%
Puntarenas	-	-	3	-	3	3,2%
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>61</b>	<b>5</b>	<b>93</b>	<b>100,0%</b>
<b>Part. %</b>	<b>2,2%</b>	<b>26,9%</b>	<b>65,6%</b>	<b>5,4%</b>	<b>100,0%</b>	

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Gráfico 2. Costa Rica. Inmuebles para uso de oficina por provincia al 31 de Enero del 2019 –relativos-



Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Considerando el área arrendable por categoría, tenemos que el 97.8% del espacio total corresponde a inmuebles clasificados en categoría B (58.6%) y A (39.2%), siendo que estas categorías son las que presentan niveles de ocupación significativos y consecuentemente, bajos niveles de disponibilidad del orden de 15.6% y 7.3%, respectivamente; los inmuebles de categoría A+ y C, representan una porción minoritaria y presentan disponibilidad de 9.2% y 36.7%, respectivamente, tal como se observa en el Cuadro 7.

Cuadro 7. Costa Rica. Oferta de inmuebles para oficinas por área arrendable según categoría y ocupación –absolutos y relativos-

Categoría	Cantidad		M <sup>2</sup> arrendables		M <sup>2</sup> arrendados		% ocupación
	Absoluto	Part. %	Absoluto	Part. %	Absoluto	Part. %	
A+	2	2,2%	3.910,66	0,7%	3.549,71	0,7%	90,8%
A	25	26,9%	230.544,0	39,2%	213.688,41	41,6%	92,7%
B	61	65,6%	344.735,91	58,6%	290.862,12	56,6%	84,4%
C	5	5,4%	9.241,67	1,6%	5.846,70	1,1%	63,3%
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>100,0%</b>	<b>588.432,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>513.946,94</b>	<b>100,0%</b>	<b>87,3%</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 236.375.8 m<sup>2</sup> en la oferta de espacio (m<sup>2</sup> disponibles para alquiler), siendo que el mayor incremento absoluto se presenta en los inmuebles de categoría B, que experimentan un crecimiento de 142.735,4 m<sup>2</sup> con una media de crecimiento anual de 30.6%; por su parte, se observa un incremento de 93.640.4 m<sup>2</sup> en área ofertada para inmuebles de categoría A (29.8% de crecimiento promedio anual) y una disminución del área disponible en los inmuebles clasificados en la categoría C, del orden de 907.5 m<sup>2</sup> que representa una caída de 9% durante el último año. (Ver Cuadro 8)

Cuadro 8. Costa Rica. Evolución de oferta de área arrendable para oficinas según categoría: 2017-2019 -absolutos y relativos-

Categoría	Julio 2017	Febrero 2018	Enero 2019	Variación oferta		Variación interanual	
	(A)	(B)	(C)	Absoluto	Media anual	(B/A)	(C/B)
A+	3.910,7	3.910,7	3.910,7	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
A	136.903,6	198.068,1	230.544,0	93.640,4	29,8%	44,7%	16,4%
B	202.000,5	200.377,1	344.735,9	142.735,4	30,6%	-0,8%	72,0%
C	10.149,2	10.149,2	9.241,7	-907,5	-4,6%	0,0%	-8,9%
<b>Total</b>	<b>352.964,0</b>	<b>412.505,0</b>	<b>588.432,2</b>	<b>236.375,8</b>	<b>29,1%</b>	<b>16,9%</b>	<b>42,6%</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

La distribución geográfica por cantones muestra que los cantones Central (31.2%), Santa Ana (16.1%), Montes de Oca (11.8%) y Escazú (9.7%), 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 64 inmuebles, que representan el 68.8% del total de inmuebles identificados, tal como se aprecia en el Cuadro 9.

Cuadro 9. Costa Rica. Oferta de inmuebles por categoría y precio promedio según provincia y cantón al 31 de Enero del 2019 - absolutos y relativos -

Provincia	Cantón	Categoría		Categoría		Categoría		Categoría		Total	Part. %
		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>		
San José	Escazú	2	\$22,35	5	\$17,34	2	\$10,62	0	-	9	9,7%
	Montes Oca	0	-	1	\$16,51	10	\$13,87	0	-	11	11,8%
	Goicochea	0	-	1	\$16,66	4	\$16,39	1	n.d.	6	6,5%
	Santa Ana	0	-	2	\$15,58	13	\$14,02	0	-	15	16,1%
	Central	0	-	9	\$15,58	17	\$13,79	3	\$16,17	29	31,2%
	Curridabat	0	-	0	-	2	\$4,88	0	-	2	2,2%
Alajuela	Central	0	-	1	\$16,58	2	12,97	1	\$4,23	4	4,3%
Cartago	Cartago	0	-	0	\$0,00	3	\$15,66	0	-	3	3,2%
	La Unión	0	-	3	\$21,28	0	-	0	-	3	3,2%
Heredia	Central	0	-	1	\$11,29	3	\$11,78	0	-	4	4,3%
	Belén	0	-	2	\$14,79	0	-	0	-	2	2,2%
Guanacaste	Carrillo	0	-	0	-	1	n.d.	0	-	1	1,1%
	Santa Cruz	0	-	0	-	1	\$25,72	0	-	1	1,1%
Puntarenas	Puntarenas	0	-	0	-	3	\$24,83	0	-	3	3,2%
<b>Total</b>		<b>2</b>		<b>25</b>		<b>61</b>		<b>5</b>		<b>93</b>	<b>100,0%</b>

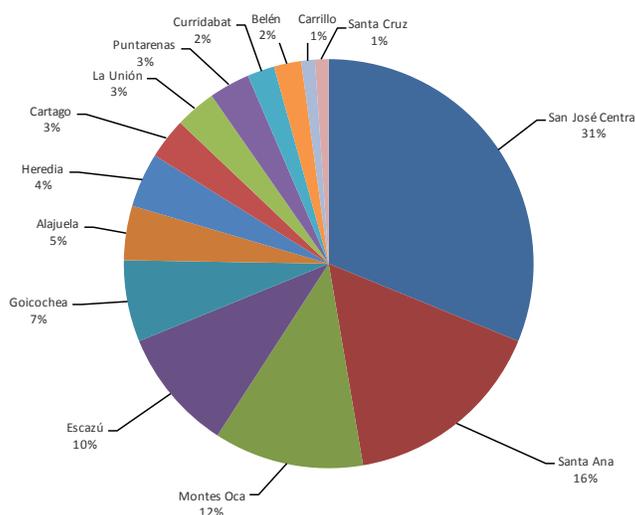
Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

La provincia de San José cuenta con 72 inmuebles según detalle: 2 de tipo A+ (2.8%), 18 de categoría A (25%), 48 de categoría B (66.7%) y 4 de categoría C (5.6%). En el cantón central de San José predominan los inmuebles de categoría B (17, 58.6%), seguido por los de categoría A (9, 31%) y cuenta con 3 de categoría C (10.3%); en el cantón de Santa Ana, predominan los edificios de categoría B (86.7%); en Montes de Oca, un total de 10 inmuebles se clasifican en categoría B (91%). Finalmente, en Escazú, los edificios tipo A representan el 56% del total; como situación especial, los dos únicos inmuebles identificados como A+ se encuentran localizados en el cantón de Escazú.

Del total de 64 inmuebles ubicados en los cuatro cantones citados, 42 corresponden a la categoría B (65.6%) y 17 son de la categoría A (26.6%).

En las provincias de Alajuela, Cartago y Heredia se localizan 21 inmuebles, siendo que el 62% se clasifica en la categoría B. (Ver Cuadro 9). En el Gráfico 3 se puede apreciar la distribución de inmuebles para uso de oficina por cantón.

Gráfico 3. Costa Rica. Oferta de inmuebles para uso de oficina por cantón al 31 de Enero del 2019 – absolutos-



Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Queda claro que del total de inmuebles identificados para uso de oficina, un total de 66 corresponde a inmuebles de categoría B y C, que representan un 71% del total de inmuebles categorizados; lo anterior, 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 definidas para la categoría A.

Por otra parte, los escasos inmuebles identificados con categoría A presentan un alto nivel de ocupación (92.7%); de lo anterior, se deriva que, si las entidades del sector público pretenden alquilar inmuebles con las características y prestaciones propias de esa categoría, deberían 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.

Para una adecuada determinación de la demanda por espacio para la prestación de servicios, por parte de las entidades del sector público, resulta necesario realizar un laborioso ejercicio según lo indicado en el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacio de Oficina por Orden Funcional del Ministerio de Hacienda -u otras herramientas similares-, con el fin de clasificar la totalidad de funcionarios que se requiere ubicar en un inmueble por estratos ocupacionales, así como determinar las necesidades 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.

Con respecto a precios de referencia por concepto de alquiler por m<sup>2</sup>, en el Cuadro 9 se aportan datos de precio promedio por categoría según provincia/cantón, provenientes de la consulta realizada en la base de datos de SUGEVAL con corte al 31 de enero del 2019; esta información se complementa con la suministrada en el Cuadro 3 que contiene datos sobre precios promedio de alquiler y cuota de mantenimiento por m<sup>2</sup> por categoría, según el estudio elaborado por la firma Colliers International.

Sobre la variabilidad de precios observada 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 este 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 prórrogas a los contratos vigentes, puede considerar los precios promedio de referencia -provenientes de la base de datos de SUGEVAL-, para cada categoría 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; lo anterior, con el fin último de gestionar la contratación de inmuebles apropiados para la prestación de servicios y propiciando el uso óptimo y racional de los recursos públicos.

#### **IV. Conclusiones y Recomendaciones**

El entorno fiscal restrictivo en el que se desarrollan 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 esa línea, una adecuada gestión de compras de bienes y servicios por parte del Estado adquiere mayor relevancia como parte de los esfuerzos de racionalización, contención y uso eficiente de los recursos públicos.

El estudio de actualización de precios de mercado para el alquiler de inmuebles para uso de oficina, ofrece un marco de referencia que se pone a disposición de las administraciones activas de las entidades de la Administración Central, como un insumo que puede resultar de utilidad a la hora de gestionar/negociar contratos de arrendamiento, prórrogas y/o renegociaciones de inmuebles, en la medida que aporta información sobre precios reales y actuales del mercado inmobiliario.

Queda claro que, con vista a la responsabilidad 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 las directrices emitidas por el Poder Ejecutivo con el objetivo de racionalizar el gasto público destinado a la contratación de alquileres de inmuebles.

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, con el objetivo de procurar que los precios pagados en los contratos de arrendamiento se correspondan con la realidad del mercado inmobiliario costarricense.

Resulta oportuno tener presente 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. En caso de no existir, cada entidad podría valorar posibilidades reales de construir instalaciones, siempre que exista una relación positiva en el tiempo con respecto a los ahorros esperados por conceptos de alquileres.

Asimismo, 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; no obstante, se debe valorar que 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 pone de frente ante la posibilidad de retomar proyectos que han planteado 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. Ello requiere la toma de decisiones con respecto a posibilidades de financiamiento con ingresos propios, gestionar alianzas con el sector privado u otras fuentes alternativas de financiamiento.

### **Bibliografía**

- Colliers International. (Febrero de 2019). Mercado Inmobiliario de Oficinas. Diciembre 2018. San José.
- Ministerio de Hacienda - Departamento de Arquitectura. (Julio de 2017). *Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos del Ministerio de Hacienda*. San José.
- Ministerio de Hacienda - DGABCA. (26 de Abril de 2018). Actualización de precios de Mercado de referencia para alquiler de inmuebles para oficinas para entidades del Gobierno Central. San José.
- Ministerio de Hacienda- DGABCA. (29 de Septiembre de 2017). "Estudio de situación sobre alquiler de inmuebles en el Gobierno Central". San José.
- Presidencia de la República. (7 de Agosto de 1995). Ley N°7527. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. San José.
- Presidencia de la República. (6 de Junio de 2018). Directriz N°008-H. Directriz dirigida al sector público. "Orientación para el alquiler de bienes inmuebles en el sector público". San José.
- República de Costa Rica. (02 de Noviembre de 2006). Decreto Ejecutivo N°33411-H. Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa. San José.
- República de Costa Rica. (14 de Agosto de 2017). Directriz Presidencial N°085-H. *Directriz dirigida al sector público. "Sobre el uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamiento de edificios, locales y terrenos"*. San José.
- República de Costa Rica. (17 de Mayo de 2018). Decreto Ejecutivo N°41057-H. Clasificador Presupuestario por objeto del gasto de uso generalizado para el sector público. San José.
- República de Costa Rica. (6 de Junio de 2018). Directriz N°003-H. "Modificación a la Directriz N°098-H" Dirigida al sector público. San José.