Ministerio de Hacienda
COSTA RICA
BIENES Y CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

Ministerio de Hacienda

COSTA RICA
GOBIERNO DE LA REPÚBLICA

Estudio de situación sobre alquiler de inmuebles en el Gobierno Central

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

INFORME Nº DFOE-SAF-IF-19-2016

Dirección de Normas y Contrataciones

Departamento de Compras Consolidadas

Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa

ESTUDIO DE SITUACIÓN SOBRE ALQUILER DE INMUEBLES EN EL 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.

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; la Contraloría General de la República (CGR), elaboró un estudio técnico-legal, a partir del cual, solicita al Ministerio de Hacienda (MH), 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 al requerimiento planteado por el ente contralor, en el presente estudio se realiza en primera instancia, un ejercicio de contextualización metodológica y conceptual y seguidamente se presentan los hallazgos significativos que se lograron determinar a partir del análisis de contratos de inmuebles promovidos por una muestra de instituciones representativas del sector público y que refieren a inmuebles que se ubican en el cantón central de San José; lo anterior, a efectos de caracterizar la gestión institucional en esta materia y como punto de referencia de cara a la atención del requerimiento.

Posteriormente, se presenta una caracterización del mercado inmobiliario costarricense durante los últimos años, con referencia a la evolución de la construcción de inmuebles, direccionando el análisis hacia la oferta de inmuebles para uso de oficinas, mismos que podrían ser objeto de contratación por parte de las entidades públicas; para tal efecto se realizó investigación exploratoria del mercado, mediante consulta directa a proveedores del sector privado y análisis de datos del sector inmobiliario - de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)- a efectos de obtener información sobre ubicación geográfica de los inmuebles, tipos/categorías y precio del alquiler por metro cuadrado.

Para efectos de actualización periódica del estudio, resulta relevante anotar que, existe acceso a información actualizada sobre oferta inmobiliaria en el sitio web de la SUGEVAL , lo cual brinda la oportunidad de ofrecer información de referencia para las administraciones activas que promuevan procesos de contratación para alquiler de inmuebles, propiciando que la misma se encuentre a disposición para el proceso de formulación presupuestaria que realiza la administración central, sin perjuicio del uso por parte del resto de las instituciones del sector público costarricense.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

La relevancia que reviste el tema de alquiler de edificios, terrenos y locales en términos de magnitud, impacto y carácter recurrente y relativamente 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 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 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 la tasa de inflación; en los contratos en colones, siendo que casi una tercera parte de los contratos vigentes en 2015, aplican un 15% de reajuste anual, pese a que la inflación promedio para 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.

- Existe una heterogeneidad en el precio pagado por concepto de alquiler mensual por m^2, 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; en este sentido, se recomienda hacer uso de estas herramientas para propiciar un uso racional y eficiente de los recursos públicos empleados para el pago de alquileres.

- 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:

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

- 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 [1]

- 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.

Posteriormente, 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 que se encargue de elaborar el estudio de mercado mencionado y tome las medidas necesarias para garantizar su actualización periódica.

Tomando en cuenta que, de conformidad con lo dispuesto en artículo 99 de la Ley Nº8131, Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos, la DGABCA ejerce la rectoría en materia de compras públicas para las instituciones que conforman Gobierno Central, el presente estudio se orienta hacia el análisis de procedimientos de contratación en gestión de alquileres de inmuebles, promovidos por el Ministerio de Hacienda, Ministerio de Seguridad Pública, Ministerio de Educación Pública y Poder Judicial..

La conformación de una muestra intencional con las entidades antes citadas -cuyo procedimiento de selección se describe en la metodología-, se realizó con vista a la cantidad de procedimientos contractuales promovidos y su impacto en término de las erogaciones presupuestarias asociadas.

Para la exploración de precios de mercado, se procede de la siguiente manera: en primera instancia se realiza una consulta directa a potenciales oferentes de inmuebles para oficinas, precisando los requerimientos técnicos de los mismos y que estuviesen ubicados en el cantón central de San José y posteriormente, se revisa/analiza la base de datos de la SUGEVAL , la cual genera información periódica sobre sobre inmuebles disponibles, tipos, categorías y precios de mercado de referencia

3. Dimensión espacial y temporal

El estudio se orienta hacia la investigación de precios de mercado de inmuebles destinados para uso de oficina y que se encuentren ubicados en el cantón central de la provincia de San José, con base en la información proveniente de la consulta directa a los potenciales oferentes y la revisión de la base de datos de SUGEVAL, con datos al mes de julio del 2017.

4. Objetivo General

- Realizar un estudio de situación sobre el mercado de inmuebles que enfrenta el sector público costarricense a la hora de promover procesos de contratación para alquiler de de oficinas .

5. Objetivos Específicos

- Contextualizar el mercado inmobiliario costarricense en la provisión de inmuebles para uso del sector público y privado.

[1] Requerimiento atendido mediante Directriz Presidencial Nº003 publicada en Alcance Nº197 a La Gaceta del 14 de agosto del 2017

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

- Analizar procesos de contratación administrativa promovidos por las instituciones del gobierno central arrendar inmuebles para uso de oficina, durante el periodo 2011-2016.
-
- Identificar precios de mercado para arrendamientos de inmuebles para uso de oficina que deben considerar las instituciones del sector público para promover sus contrataciones

6. Marco metodológico

6.1. Fuentes de información

Para efectos del estudio específico las fuentes utilizadas para la obtención de la información fueron las siguientes: expedientes físicos, entrevistas personales y vía correo electrónico, consulta a páginas web, bases de datos, entre otros.

6.1.1. Expedientes de contratación administrativa realizados por las instituciones de la muestra.

Para el análisis de expedientes se elabora una muestra representativa –intencional- de instituciones del sector público que han promovido contrataciones de alquileres de inmuebles, compuesta por cuatro instituciones según detalle: Ministerio de Hacienda MH), Ministerio de Educación Pública (MEP), Ministerio de Seguridad Pública (MSP) y Poder Judicial. En adición, se les comunica que fueron identificadas como entidades representativas para efectos del estudio y se les solicita colaboración para brindar información sobre las contrataciones de inmuebles para alquileres gestionados por cada uno de ellas para el periodo 2011-2017 y que correspondan a instalaciones ubicadas en el cantón central de San José.

Para la selección de la muestra se siguieron los siguientes pasos:

1. Como punto de partida, se revisó el archivo “Base Alquileres” suministrado por la Contraloría General de la República que contiene información suministrada por entidades del sector público, ante consulta realizada por el ente contralor; dicho ente refiere a la existencia de 1.731 contratos de alquiler de edificios y locales vigentes al mes de mayo del 2015.

2. Tomando en cuenta que las competencias de la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda, establecidas en Ley de Administración Financiera y Presupuestos Públicos, se limitan a la administración central, se estima conveniente realizar el estudio de expedientes de contrataciones de alquiler de edificios y locales, promovidos por instituciones que forman parte de Gobierno Central, según detalle que se observa en Tabla Nº1 que se incluye en Anexo Nº1, usando como referencia el listado que consta en el Clasificador Institucional del sector público. [2]

3. Con base en la información aportada por el ente contralor, se logró determinar que, a mayo del 2015, cuatro entidades mantenían vigentes un total de 334 contratos, que representan casi una quinta parte del total de los contratos vigentes (19.3%), tal como se observa a continuación:

[2] Clasificador Institucional del Sector Público. Recuperado de http://www.hacienda.go.cr/contenido/524-clasificadores el 17 de mayo del 2017.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Cuadro Nº1. Contratos de arrendamiento por institución - absolutos y relativos -

Entidad	Contratos	%
Poder Judicial	169	51%
Ministerio de Educación Pública	84	25%
Ministerio de Seguridad Pública	62	19%
Ministerio de Hacienda	19	6%
Subtotal	334	100%
Total contratos vigentes	**1731**	
Part. % del total contratos vigentes	19,3%	

Fuente: Elaboración propia con datos de CGR

4. A nivel geográfico, se logra determinar que un total de 130 inmuebles contratados por esas instituciones (38.9%), se encuentran ubicados en la provincia de San José, distribuidos por cantones según el siguiente detalle:

Cuadro Nº2. San José. Cantidad de contratos de alquiler de inmuebles según cantón. Mayo 2015 -absolutos y relativos-

Cantón	Absoluto	Part. %	Cantón	Absoluto	Part. %
Acosta	5	4%	Pavas	1	1%
Alajuelita	2	2%	Perez Zeledón	4	3%
Aserri	2	2%	Puriscal	11	8%
Curridabat	1	1%	San José Central	68	52%
Desamparados	14	11%	Santa Ana	2	2%
Escazú	5	4%	Tarrazu	6	5%
Goicochea	1	1%	Tibás	1	1%
León Cortes	1	1%	Turrubares	1	1%
Montes de Oca	2	2%	Vázquez Coronado	1	1%
Mora	2	2%			
Total				**130**	**100%**

Fuente: Elaboración propia con base en información CGR

Con vista al cuadro anterior, se observa que tres cantones concentran el 71% de los contratos suscritos con terceros privados, desglosados de la siguiente forma:

- San José Central: 68 (52%),
- Desamparados: 14 (11%),
- Puriscal: 11 (8%).

Las 68 contrataciones cuyos inmuebles se ubican en el cantón central de San José, se reparten entre las entidades según detalle:

- Poder Judicial: 28 (41.2%),
- Ministerio de Educación Pública: 16 (23.5%),
- Ministerio de Hacienda: 12 (17.6%)
- Ministerio de Seguridad Pública: 12 (17.6%)

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

A partir de lo anterior, mediante correos electrónicos, se remitió un comunicado a las proveedurías institucionales de los entes citados, en los cuales se les informa que, a partir de la revisión documental, fueron identificadas como representativas para efectos del estudio, motivo por el cual se solicita su colaboración para brindar información sobre los expedientes de contratación de inmuebles para alquileres gestionados (para el periodo 2011-2017) y que correspondan a instalaciones ubicadas en el cantón central de San José.

Al mismo tiempo, se solicita una cita para explicarles el tema con mayor profundidad y se gestiona el acceso a expedientes e información relacionada.

Por otra parte, se procede con la revisión del expediente electrónico de las contrataciones, mediante consultas en el Sistema de Compras Públicas (Comprared) para verificar información de ministerios y el sitio web www.poderjudicial.go.cr ; los elementos o variables relevantes por revisar/verificar fueron los siguientes:

1. Tipo de contratación.
2. Estudios previos, entre ellos: estudios de mercado y de razonabilidad de precios.
3. Decisión inicial o justificación de la contratación.
4. Ofertas recibidas. (tipo de cambio, precios ofertados)
5. Metodología de evaluación. (Estudio de razonabilidad de precios)
6. Contrato (número de contrato y vigencia) y sus respectivas adendas (modificaciones)
7. Área total del edificio: (oficina, parqueo, otros usos)
8. Avalúos realizados
9. Precio adjudicado y precio actual.
10. Tipo de reajustes realizados. (Avalúo o reajuste según artículo 67 de la LGAUS).

Los elementos citados constituyen una línea de referencia, toda vez que se presentan diferencias entre las contrataciones promovidas, así como en la conformación de expedientes en cada entidad.

6.1.2. Entrevistas con personal de instituciones públicas relacionadas

Para la recopilación de información se realizaron visitas a las entidades públicas que se detallan:

a) **Contraloría General de la República:** reunión de contacto inicial, celebrada con personal del ente contralor el día 26 de mayo del 2017, a las 2.30 p.m. en el Área de Fiscalización, tercer piso.

b) **Ministerio de Hacienda:** visita efectuada el 9 de junio del 2017 a las 10.00 a.m., en Edificio Banco Anglo, avenida segunda.

c) **Ministerio de Seguridad Publica:** visita efectuada el 16 de junio del 2017, a partir de las 09:30 horas en la sala de sesiones de la Dirección de Proveeduría Institucional, ubicada en Barrio Córdoba, frente al Liceo Castro Madríz) Edificio Hernán Garrón Salazar, primer piso.

d) **Ministerio de Educación Pública**: visita efectuada el *miércoles 14 de junio del 2017 a las 10:00 am en la* Dirección Proveeduría Institucional, Edificio Raventós, 6º piso.

e) **Poder Judicial:** visita efectuada el 26 de junio del 2017 a las 8.30 a.m., en el Anexo B, tercer piso, 100 metros al Este de Doctores Echandi.

Posteriormente, una vez realizada la visita a las proveedurías institucionales, se remitió un correo de consulta , adjuntando los siguientes documentos:

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

- Archivo en formato Excel que contiene información sobre los contratos de alquiler suscritos por cada una de las entidades de la muestra, solicitando colaboración para revisar el archivo, a efectos de validar y/o actualizar la información consignada. (Ver Anexo Nº2).

- "Cuestionario estudio alquileres DGABCA junio 2017 V3*.docx": archivo en formato Word que contiene preguntas sobre la gestión institucional en materia de contratación de inmuebles tomados en alquiler. (Ver Anexo Nº3).

6.1.3. Información sobre precios de inmuebles en cantón central San José

Para la exploración de precios de referencia para inmuebles destinados para uso de oficinas para entidades del sector público costarricense y que se encuentren ubicados en cantón central de San José, se elaboró/remitió una consulta directa a potenciales oferentes de inmuebles. Para ello se siguieron los siguientes pasos:

1. Identificación de potenciales oferentes de inmuebles para uso de oficinas
2. Elaboración de un formulario de consulta sobre inmuebles y precios de alquiler
3. Remisión de consulta vía correo electrónico

1. Identificación de potenciales oferentes de inmuebles para alquilar para uso de oficinas

Para esta etapa se procedió con la investigación exploratoria sobre potenciales oferentes de inmuebles para alquiler, lo que incluyó revisión de información sobre personas físicas y jurídicas que han arrendado o arrendan inmuebles a instituciones del sector público, así como también aquellos que, sin haberlo hecho hasta ahora, ofertan inmuebles mediante diversos canales de información/comunicación.

A partir de este ejercicio, se lograron identificar un total de 49 potenciales oferentes que incluyen 33 proveedores (67.3%) que previamente habían alquilado inmuebles al sector público y que fueron ubicados en la plataforma CompraRed, así como 16 potenciales oferentes (32.7%) que fueron ubicados por Internet, según listado que se observa en Tabla Nº2. Listado de potenciales oferentes de inmuebles para uso de oficinas, la cual se incluye en al Anexo Nº4.

2. Elaboración de un formulario de consulta sobre inmuebles y precios de alquiler

Para obtener información con respecto a la oferta real de inmuebles para alquiler en el cantón central de San José, así como obtener precios de referencia, se procedió con la identificación/determinación de características mínimas necesarias que debe tener un inmueble para ser considerado apto para albergar oficinas para entidades del sector público costarricense.

La determinación de características deseables se realiza considerando aspectos legales y técnicos establecidos en diversos cuerpos normativos y tomando en cuenta los hallazgos producto del análisis de expedientes de contrataciones de inmuebles ; en el formulario elaborado se incluyen los siguientes elementos:

- Condiciones generales, aspectos de cumplimiento legal: Ley 7600 "Ley Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad", normativa indicada por el CFIA, Ley 833 "Ley de Construcciones", Decreto Ejecutivo N° 26831 Reglamento de la Ley 7600, Normas de INTECO y Decreto N° 36979-MEIC (NFPA 70).

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

- Condiciones generales, Condiciones Ambientales / Locales: aire acondicionado, ventilación cruzada (natural), seguridad perimetral, iluminación natural y eléctrica, humedad, exposición sónica y disposición de aguas fluviales, pluviales y servidas.
- Información general de la empresa: razón social, cédula jurídica, página web, nombre completo de persona de contacto, número de cédula, correos electrónicos, dirección exacta de la empresa, teléfonos fijos, fax, celular.
- Fecha de cotización
- Ubicación del inmueble que se cotiza. Cantón central San José identificando por distrito

	Cantón	Nombre del Distrito	Área (Km²)	Población	Hab./Km²
1	San José	Carmen	1,49	3.127	2.098,66
2	San José	Merced	2,29	14.462	6.315,28
3	San José	Hospital	3,38	22.463	6.645,86
4	San José	Catedral	2,31	15.131	6.550,22
5	San José	Zapote	2,85	21.200	7.438,60
6	San José	San Francisco de Dos Ríos	2,68	23.013	8.586,94
7	San José	Uruca	8,35	38.304	4.587,31
8	San José	Mata Redonda	3,68	9.790	2.660,33
9	San José	Pavas	9,34	82.254	8.806,64
10	San José	Hatillo	4,27	56.810	13.304,45
11	San José	San Sebastián	3,98	44.465	11.172,11

- Tipo de edificación. Información expresa sobre el tipo de edificio A+, A, B o C, de conformidad con lo establecido en el "Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina por Orden Funcional, para Edificios del Ministerio de Hacienda"
- Montos cotizados: monto bruto por metro cuadrado, descuento ofrecido (en caso de que hubiera) y monto neto por metro cuadrado, ya fuera en dólares o colones.
- Área propuesta por la empresa de metros cuadrados para uso de oficina y parqueo. Se solicita un área mínima 1.200 metros cuadrados (referencia) y 90 m^2 para parqueo, aportar planta de distribución física espacio, libre sin mobiliario y detalle de usos/espacios: administrativo, parqueos, áreas comunes, etc.

3. Remisión de consulta vía correo electrónico

Mediante correo electrónico de fecha 30 de junio del 2016, se remitió una consulta directa a los 49 potenciales oferentes , adjuntando el formulario de consulta denominado "Solicitud cotización precios alquiler inmuebles.xlsx", otorgando un plazo de 15 días hábiles para completar el formulario y para remitir de información con respecto a disponibilidad de inmuebles con las características indicadas y precio de referencia por metro cuadrado. En los Anexos Nº5 y Nº6, se puede observar imágenes del correo así como del formulario remitido.

No obstante, dado que la respuesta inicial fue nula, se enviaron correos adicionales a modo de recordatorio, se realizaron llamadas telefónicas de seguimiento y se atendieron consultas planteadas por algunos potenciales oferentes.

6.1.4. Consulta a empresas consultoras inmobiliarias

Como parte del estudio de mercado se concertaron reuniones con empresas consultoras relacionadas con sector inmobiliario costarricense, según detalle:

- Newmark Grubb Central América: reunión celebrada el día 7 de junio del 2017, en las instalaciones de la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa. (Anexo Nº7)

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

- Colliers Internacional Costa Rica: reunión celebrada el día 23 de agosto del 217, en las instalaciones de la firma ubicadas en Barrio Tournon. (Anexo Nº8)

6.2. Fuentes secundarias:

Se tomaron en cuenta las siguientes fuentes de información:

6.2.1. Base de datos de Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)

Para generar información se realizó una consulta en el web site de la Superintendencia General de Valores https://www.sugeval.fi.cr/participantesyproductos/Paginas/InfoFinanciera/InfoInmobiliaria.aspx, que contiene información sobre inmuebles e inquilinos; para los propósitos del estudio de situación se realizó consulta con corte al 31 de julio del 2017. El citado web site ofrece información mensual sobre los bienes inmuebles ofertados por diversos fondos de inversión, consignando información sobre diversos ítems según detalle que se presenta a 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^2
j) Edificio – cantidad de m^2
k) Parqueo – cantidad m^2
l) Espacio arrendable – cantidad m^2
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.

6.2.2. Documento DFOE-SAF-IF-019-2016 denominado “Informe de Auditoría de Carácter Especial sobre Alquileres de Edificios en el Sector Público costarricense”, enviado por la CGR.
6.2.3. Archivo “Base Alquileres” suministrado por CGR que contiene información sobre contratos de alquiler en sector público, recopilada por el ente contralor mediante consulta directa a entidades.
6.2.4. Normativa legal según referencia citada en marco legal (apartado Nº10 del estudio)
6.2.5. Reportes y documentos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)
6.2.6. Reportes especializados de agentes inmobiliarios
6.2.7. Artículos diversos sobre el tema de estudio.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

6.2.8. Información obtenida de sitios web del Ministerio de Hacienda www.hacienda.go.cr y del Poder Judicial www.poderjudicial.go.cr

6.2.9. Estadísticas sobre precios de los bienes arrendados en la página web del Ministerio de Hacienda, en la sección "Transparencia Institucional" en el siguiente enlace http://www.hacienda.go.cr/contenido/14011-bienes-y-gastos-fijos. Consulta realizada el 4 de agosto del 2017 que corresponde al "Alquiler de edificio y equipo informático" con corte al 30 de junio del 2017.

7. Marco Conceptual

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, en lo sucesivo nos concentraremos en los inmuebles para uso de oficina.

7.1. 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:

7.1.1. 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

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

- Gran variedad de amenidades
- Amplia oferta de servicios corporativos
- Relación de parqueo (mínimo un parqueo por cada 25m² arrendados)
- Ejemplos: El Cedral, Plaza Roble, Av. Escazú - Torre Lexus, Torre Meridiano y Plaza Templo

7.1.2. Edificios A

- Ubicación en zonas de poder adquisitivo
- Arrendatarios Cher Services, Coworking, entre otros
- Edificios en buenas condiciones (aire acondicionado, control de humedad, seguridad)
- Metrajes de tamaño mediano
- Variedad de amenidades
- Servicios administrativos aceptables
- Relación de parqueo (mínimo un parqueo por cada 35m² arrendados)
- Ejemplos: Avenida Escazú, Centro Corporativo El Cafetal, Centro Corporativo El Tobogán, Terra Campus y Sigma BC

7.1.3. 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 40m² arrendados)
- Ejemplos: Bambú Eco-Plaza, Prisma Dental, SCG Business Center, Edificio Torre del Este y Torre Equus

7.1.4. 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

8. Marco Legal

Para efectos de contextualización resulta oportuno considerar como referencia los cuerpos normativos que se indican a continuación:

8.1. Decreto Ejecutivo Nº34325-H: Clasificador por objeto del gasto del sector público que refiere a los conceptos de alquileres.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

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.

8.2. 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 Jerarca 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.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

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 aquélla 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. Igualmente, la Ad
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 dela 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.

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

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

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

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.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

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.

8.4. Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2015-2018

En el Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018, en el Sector Transporte e Infraestructura, en aparte relativo a Programa "Ciudad Gobierno", se estableció la necesidad de ordenar, racionalizar y controlar el gasto público en alquileres. Al respecto, en el Sector Transporte e Infraestructura de dicho PND, se planteó el desarrollo del Programa: "Ciudad-Gobierno", con el objetivo de: "Concentrar los servicios públicos proporcionados al usuario por diferentes entidades Gubernamentales del país, para mejorar la atención a los usuarios", y que además tendría un impacto por el ahorro en alquileres que se dejarían de pagar.

Mediante Decreto Ejecutivo N°39330-MOPT-H-PLAN-MIVAH, publicado en el Alcance Digital N°15, de La Gaceta N°28 del 10 de febrero de 2016, el Proyecto Ciudad-Gobierno, Segunda Etapa fue declarado como un Proyecto de interés público y nacional, y para ello se creó una Comisión Nacional de "Ciudad-Gobierno".

Según información suministrada por funcionarios de dicha Comisión, mediante la conclusión de la primera y segunda etapas del Proyecto se espera la construcción de los edificios de cinco Ministerios (MOPT, MIDEPLAN, Ministerio de Gobernación y Policía, MIVAH y el Ministerio de Hacienda) y seis instituciones públicas (Dirección General del Servicio Civil, Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Dirección General de Migración y Extranjería (DGME), Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad (DINADECO), Imprenta Nacional y el INVU); esto junto al Centro Institucional Ciudad-Gobierno en Liberia, Guanacaste.

8.5. Directriz Presidencial 23-H "Sobre la Eficiencia, Eficacia y Transparencia en la Gestión Presupuestaria de la Administración Pública". [3]

En atención a Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018, insta a reprogramar los POI 2015 y revisar presupuestos institucionales a efectos de propiciar los principios de eficiencia, austeridad y transparencia en el gasto público. En lo concerniente, el artículo 16 solicita un informe sobre el estado de los contratos por

[3] Publicada en el Diario Oficial La Gaceta N°75, del 20 de abril de 2015. Adicionada mediante Directriz Nº53-H y derogadas ambas mediante Directriz Nº70 del 27 de marzo del 2017.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

alquiler de edificios y mobiliario, que contenga la siguiente descripción para cada uno de los contratos activos:

- Localización del edificio alquilado
- Total de funcionarios que laboran en dicho edificio.
- Valor anual del contrato.
- Fecha de conclusión.
- Consideraciones sobre el ajuste anual en el valor del contrato.

Establece que, cuando sea necesario desplazarse a otro edificio debe respaldarse con criterios razonables que justifiquen tal erogación, como un criterio de experto o profesional que determine el estado ruinoso de la infraestructura que les sirve de sede, o que esta haya sido declarada inhabitable por la autoridad competente, poniendo en riesgo a los funcionarios, a los usuarios y la prestación efectiva del servicio público que se brinda.

Esta directriz encarga a la STAP informar trimestralmente al Presidente de la República sobre el cumplimiento de los requerimientos enunciados.

Por su parte, el artículo 25, indica que para la ejecución de la subpartida Alquiler de edificios, locales y terrenos incluida en el presupuesto 2015, la entidad debe contar con una resolución del jerarca institucional que indique: razón de la necesidad, relación con el PAO programático o institucional y la programación física, costos totales, un informe que demuestre que dentro de la organización no existen los recursos para suplir la necesidad.

Así como también indica: *"Para un adecuado uso de los recursos públicos, las instituciones públicas podrán establecer entre ellas acuerdos o programas de cooperación, que les permita compartir o prestarse entre sí sus instalaciones o equipos. Asimismo, deberán informar a la Comisión Permanente Especial para el Control del Ingreso y del Gasto Públicos, sobre los edificios y terrenos de su propiedad y los alquilados, indicando para cada caso la fecha del rige del contrato de alquiler y su costo anual y valor por metro cuadrado, la fecha de adquisición del bien, la ubicación geográfica, el uso asignado, la cantidad del personal destacado y el área total."*

8.6. Decreto Ejecutivo Nº39613-H: Directrices Generales de Política Presupuestaria, Salarial, Empleo, Inversión y Endeudamiento para entidades públicas, ministerios y órganos desconcentrados, según corresponda, cubiertos por el ámbito de la Autoridad Presupuestaria, para el año 2017.

El citado decreto, publicado en su artículo 27 establece lo siguiente: "Artículo 27-Las entidades públicas que tengan capacidad financiera, podrán llevar a cabo la construcción de nuevos edificios o la adquisición de inmuebles, solamente si en el mediano plazo implica un ahorro en el pago de alquileres y no repercuta en el desarrollo de sus actividades sustantivas, previo estudio que demuestre su factibilidad económica y financiera.

Dichos proyectos deberán contar con el aval del Ministro Rector y con el código del BPIP."(sic)

8.7. Directriz Presidencial Nº003-H

Mediante Directriz Presidencial Nº003-H (Alcance a La Gaceta Nº197 del 14 de agosto del 2017) se establecen normas para mejorar la ejecución del gasto público en materia de alquileres; destacándose el imperativo de que las administraciones deben solicitar la presentación de ofertas en colones y el uso de un

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Manual de requerimientos físicos y estandarización de espacios de uso para inmuebles, 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.

8.8. Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacio de Oficina por Orden Funcional para Edificios del Ministerio de Hacienda.

Se establece que a partir de la publicación de la citada herramienta en noviembre 2014 (actualizada en junio del 2017), la entidad únicamente debe promover alquileres de edificios cuya construcción sea clase A.

Al respecto, en el manual correspondiente a Junio 2017 en el punto 2.Estructura y Materiales, pagina 7 se indica:

"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."

8.9. Decreto Ejecutivo Nº40540-H: Contingencia Fiscal

En el artículo 4 se establece que " … No se tramitarán nuevas solicitudes de avalúo de propiedades por parte de la Dirección General de Tributación, en el tanto estén destinados a la compra de propiedades con recursos del presupuesto nacional, o destinados a la contratación de nuevos alquileres, también con recursos del Presupuesto Nacional. Se exceptúa de esta restricción, los avalúos que corresponden a la expropiación de propiedades destinadas a proyectos de infraestructura vial, infraestructura aeroportuaria o portuaria. Lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo no resulta aplicable a los alquileres ya existentes y que por subsistir la necesidad que las origina deban ser renovados.

9. Análisis de la información

9.1. Análisis de expedientes de alquiler de inmuebles

En el presente apartado se presenta información sobre los hallazgos relevantes producto del análisis de expedientes de contratación de inmuebles, promovidos por los Ministerios de Hacienda y Educación Pública.

9.1.1. Ministerio de Hacienda:

Se muestran los resultados obtenidos del análisis sobre los expedientes de contratación que se detallan a continuación:

1. 2012CD-000146-13603 Arrendamiento de Edificio para las Oficinas de la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa.
2. 2010CD-000282-13402 Arrendamiento de local para las oficinas de Documentación y Archivo de la Dirección General de Tributación.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

3. 2012CD-000548-13606 Arrendamiento de Edificio para las Oficinas de la Dirección General de Crédito Público
4. 2013CD-000368-13605 Alquiler de Edificio para albergar a la Contabilidad Nacional y al Tribunal Fiscal Administrativo.
5. 2013CD-000086-13402 Arrendamiento de Edificio para Oficinas del Ministerio de Hacienda. (Administración de Grandes Contribuyentes y el Órgano de Normalización Técnica, asimismo se requiere dotar de espacio físico al Tribunal Aduanero Nacional y la Policía de Control Fiscal.)

1. **Justificación**

En acatamiento a la normativa vigente, el Ministerio de Hacienda ha hecho uso de su potestad de contratar de manera directa el servicio de arrendamiento de inmuebles, de tal manera que no requieren autorización de la Contraloría General de la República (CGR), ya que el Artículo 139 inciso j) del RLCA, establece que, sólo en el caso de compra de inmueble se requerirá adicionalmente la autorización de la CGR.

Las contrataciones se caracterizan por ser tipo “llave en mano”, lo cual suele ser considerado por las proveedurías institucionales, como una oportunidad para reducir costos y plazos en la contratación, ya que, mediante un único proceso se logra gestionar el alquiler del inmueble y el equipamiento requerido según sus necesidades específicas.

También destaca, que una vez creada la contratación directa en Comprared, las instituciones registran la oferta adjudicada y toda la documentación referente a la contratación, es decir anexan al trámite toda la información recopilada con anterioridad; por ese motivo, en los expedientes conformados no suelen constar las propuestas u ofertas de otras inmobiliarias o arrendantes de edificios, a efectos de determinar que la administración realizó la mejor elección posible, en el cumplimiento de los principios de economía, eficacia y eficiencia en la gestión de fondos públicos.

2) Análisis de las ofertas recibidas:

Dado que se trata de un único oferente en las contrataciones analizadas, no resulta posible constatar en los expedientes de las contrataciones, la realización de estudios de razonabilidad de precios ni la aplicación de factores de evaluación, según lo dispuesto en el Artículo 30 delRLCA.

3) Contratos y Adendas:

De la información consignada en los expedientes de contratación y las verificaciones realizadas, se pudo determinar que, para las contrataciones 2010CD-000282-13402 y 2013CD-000368-13605, no se encontraron los respectivos contratos en el expediente de la contratación, sin embargo, se pudo verificar el número de contrato mediante otros documentos anexados al expediente. En cuanto a la vigencia de los contratos, los plazos se encuentran acordes con lo establecido en los artículos 70 y 71 de la LGAUS. La información con respecto a número de contratos y monto mensual adjudicado concuerda con la información suministrada por la Contraloría General de la Republica.

En cuanto a las adendas realizadas a los contrato, para las contrataciones 2013CD-000086-13402, 2013CD-000368-13605 y 2012CD-000548-13606 no constan en el expediente, en el caso de la contratación 2012CD-000146-13603, la Adenda N°1 de fecha 17 de mayo del 2012 obedece a cambios en las cláusulas del contrato y la Adenda N°2 no aparece en el expediente.

Para la contratación 2010CD-000282-13402, la Adenda N°1 de 17 mayo 2012; modifica la cláusula: Obligaciones del arrendante y refiere a la instalación de fibra óptica como requerimiento de la

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Administración, con lo cual se incrementa el monto mensual adjudicado, la Adenda N°2 de fecha 24 julio del 2015 refiere a la disminución de espacio alquilado y por tanto una disminución del monto mensual adjudicado.

4) Avalúos

Para las cinco contrataciones 2012CD-000146-13603, 2012CD-000548-13606, 2013CD-000368-13605 y 2013CD-000086-13402, el precio máximo o monto mensual adjudicado, se determinó con base a los avalúos realizados por el Área de Valoraciones Administrativas del Ministerio de Hacienda. Para la contratación 2010CD-000282-13402 no se encontraron avalúos realizados en el expediente electrónico de la contratación, la información obtenida se encontró en otro documento.

En los documentos de avalúos realizados para los edificios en los que se ubican la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa, Dirección General de Crédito Público, Contabilidad Nacional y al Tribunal Fiscal Administrativo, se indica que estas edificaciones tienen una edad que oscila entre los 26 años de antigüedad y un máximo 55 a 60 años de antigüedad. Como caso especial, el inmueble edificio alquilado en conjunto por la Administración de Grandes Contribuyentes, Órgano de Normalización Técnica, Tribunal Aduanero Nacional y la Policía de Control Fiscal, cuenta con 3 años de antigüedad, siendo esta una situación excepcional.

Dado que se trata de contrataciones tipo “llave en mano”, el avalúo incluye el área del edificio asícomo el mobiliario y equipo solicitados por la administración, siendo que el avaluo de estos se adiciona al monto de la valoración realizada al edificio, por lo que estos requerimientos constituyen factores que pueden influir de manera significativa en la determinación del monto del alquiler mensual.

En cuanto a las mejoras o modificaciones, en los contratos se establece que, cualquier modificación o mejora que se adhieran permanentemente a la estructura del edificio, previa autorización del arrendante, no podrá ser removida y quedará en beneficio del arrendante, sin que éste tenga que pagar suma o monto alguno a la administración. Además, de acuerdo a la revisión realizada a las contrataciones indicadas, se establece que toda modificación/mejora que se realice al inmueble será objeto de avalúo correspondiente y será considerada para actualizar el monto mensual de alquiler.

En el Cuadro N°3 se muestra la información obtenida de los avalúos, para las cinco contrataciones indicadas.

Cuadro N°3. Ministerio de Hacienda: Información sobre avaluos realizados a inmuebles según contratación -colones-

Numero de Contratacion	Edad edificio	Area del edificio	Area del parqueo	Total del area	Avalúo del alquiler mensual por m²	Valor total del alquiler mensual de la construccion	Avalúo del alquiler mensual de las mejoras, mobiliario y equipo	Valor total del alquiler mensual de las mejoras, mobiliario y equipo	Avaluo del alquiler mensual parqueo	Valor total del alquiles mensual del parqueo	Total de los avaluos
2012CD-000146-13603	26 años aprox.	1186,56 m²	87,28 m²	1273,84 m²	¢4000 c/m²	₡4.746.240,00	¢4100 c/m²	₡4.864.896,00	¢1.500 c/m²	₡130.920,00	₡9.742.056,00
2010CD-000282-13402	No constan en el expediente los avaluos realizados	1099m²	No constan en el expediente los avaluos realizados	1099 m²	No constan en el expediente los avaluos realizados	₡5.495.000,00	No constan en el expediente los avaluos realizados	₡1.758.400,00	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	₡7.253.400,00
2012CD-000548-13606	53 años aprox	921m²	NA	921m²	¢10.000 c/m²	₡9.210.000,00	NA	NA	NA	NA	₡9.210.000,00
2013CD-000368-13605	55 a 60 años	4010,46 m²	20 estacionamientos (¢65.000 c/u)= ¢1.300.00	4010,46 m²	¢13.000 c/m²	₡52.135.980,00	NA	NA	20 estacionamientos	₡1.300.000,00	₡53.435.980,00
2013CD-000086-13402	3 años	3991,13 m²	3557 m²	7632,17 m²	¢7.800 c/m²	₡31.130.814,00	¢10.000 c/m²	₡39.911.300,00	¢2.500 c/m²	₡8.892.500,00	₡79.934.614,00
Fuente: Elaboración propia con base expedientes contratación											

A partir del valor total del alquiler mensual de la construcción, el valor total del alquiler mensual de las mejoras, mobiliario y equipo y el valor total del alquiler mensual del parqueo, se deriva la la participación porcentual por tipo (edificio, parqueo y mobiliario, equipo y mejoras), tal como se observa en Cuadro Nº4.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Cuadro Nº4. Ministerio de Hacienda: Información sobre costo mensual alquiler por tipo de instalación -absolutos y relativos -

	Costo total mensual alquiler por tipo				Participación % por tipo instalación			
Número de contratación	Construcción	Mejoras, mobiliario y equipo	Parqueo por m²	Total de avalúos	Área edificios	Mobiliario equipo y mejoras	Parqueo	Total
2012CD-000146-1413603	₡4.746.240,00	₡4.864.896,00	₡130.920,00	₡9.742.056,00	48,7%	49,9%	1,3%	100,0%
2010CD-000282-13402	₡5.495.000,00	₡1.758.400,00	No consta en el expediente los avalúos realizados	₡7.253.400,00	75,8%	24,2%	0,0%	100,0%
2012CD-000548-13606	₡9.210.000,00	NA	NA	₡9.210.000,00	100,0%			
2013CD-000368-13605	₡52.135.980,00	NA	₡1.300.000,00	₡53.435.980,00	97,6%	0,0%	2,4%	100,0%
2013CD-000086-13402	₡31.130.814,00	₡39.911.300,00	₡8.892.500,00	₡79.934.614,00	38,9%	49,9%	11,1%	100,0%
Fuente: Elaboración propia con base expedientes contratación								

A manera de ejemplo; para la 2012CD-000146-1413603 la composición del valor total mensual del avalúo, corresponde a un 48.7% al edificio (construcción), un 49.9% al mobiliario, equipo y mejoras requeridas para el alquiler del edificio y un 1.3% al parqueo; por su parte, para la contratación 2013CD-000086-13402, se compone de 38,9% por edificio, 49,9% por mobiliario, equipo y mejoras y un 11,1% por el parqueo.

Para el caso de la contratación 2012CD-000548-13606, el AV.ADM. N°SJ 290-2012 del 11 de octubre de 2012, solo hace referencia al avalúo realizado al edificio –incluyendo el mobiliario solicitado por la Dirección suministrado por Euromobilia S.A,-, sin especificar el valor de cada componente. Para la contratación 2013CD-000368-13605, el AV.ADM.SJ-N°163-2013 de 10 de junio de 2013, refiere al avalúo realizado al edificio, incluido el mobiliario, pero si hace distinción del valor del alquiler mensual del parqueo. De lo anterior queda claro que no existe un patrón definido en las actuaciones y que cada proveeduría o gestoría ha hecho uso de cierta discrecionalidad para la toma de decisiones en esta materia.

5) Reajuste de precios

En ninguno de los expedientes de las contrataciones analizadas consta que se haya realizado un reajuste de precios basado en lo determinado en el Artículo 67 de la LGAUS. Los incrementos o disminuciones se explican como resultado de la aplicación de avalúos realizados, ya que estos responden a mejoras o modificaciones solicitadas por la Administración.

6) Responsable de realizar mantenimiento al inmueble

Para las contrataciones 2012CD-000146-13603 y 2012CD-000548-13606 en sus respectivos contratos se estipula que el mantenimiento correctivo y preventivo completo para la debida conservación del inmueble arrendado y sus sistemas, mobiliario, cableado estructurado y cualquier otra mejora correrá por cuenta el "el arrendante".

La contratación 2013CD-000086-13402 específicamente el contrato estipula en la cláusula décima que el mantenimiento y conservación del edificio se encuentra a cargo de "El Arrendante" Para las contrataciones 2010CD-000282-13402 y 2013CD-000368-13605, no se lograron ubicar los contratos respectivos en el expediente electrónico, por lo que no se pudo determinar el responsable de realizar el mantenimiento del inmueble.

7) Uso eficiente del espacio físico

Para las contrataciones 2012CD-000146-13603, 2010CD-000282-13402, 2012CD-000548-13606 y 2013CD-000368-13605, no consta en los expedientes de las contrataciones mencionadas, el uso del

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Manual de requerimientos físicos y de estandarización de espacios según orden funcional, para los edificios arrendados

Únicamente para el caso de la contratación 2013CD-000086-13402 se encuentra un documento llamado "Requerimientos básicos para el alquiler de un edificio para ubicar oficinas del MH (incluye modificaciones solicitadas por la Administración del MH durante las revisiones del anteproyecto conceptual) Diciembre 2012.

En este punto, resulta oportuno precisar que el "Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina por orden Funcional, para edificios del Ministerio de Hacienda", fue publicado en noviembre del 2014, por lo que su aplicación se verá reflejada en contrataciones promovidas a partir de esa fecha. .

8) Precios adjudicados y precios actuales

La información sobre precios actuales de los bienes arrendados se obtuvo en la página web del Ministerio de Hacienda, en la sección "Transparencia Institucional" en el siguiente enlace http://www.hacienda.go.cr/contenido/14011-bienes-y-gastos-fijos, mediante consulta realizada el día 4 de agosto del 2017 y corresponde al detalle "Alquiler de edificio y equipo informático" con corte al al 30 de junio del 2017. Del "Detalle Alquiler de Edificios al año 2017", se obtuvo la información del Numero del contrato, el número del contrato y el valor anual del contrato (monto anual de alquiler), el valor mensual (monto mensual de alquiler) se obtuvo dividiendo el valor anual del contrato entre los doce meses que conforman el año.(Ver Cuadro Nº5).

Cuadro Nº5. Ministerio de Hacienda: Información sobre contratos vigentes y comportamiento del precio según contratación -absolutos y relativos -

Numero de Contratacion	Contrato	Fecha de inicio del contrato	Fecha de vencimiento del contrato	Monto alquiler mensual inicial en contrato	Monto alquiler mensual actual	Tasa de crecimiento anual
2012CD-000146-13603	MH-2012-000012-00	18-dic-12	17/12/2017	$18.249,59	$24.668,44	6,2%
2010CD-000282-13402	MH-011-2010 (No consta contrato en el expediente electrónico	26-jul-10	25/07/2018	₡7.253.400,00	₡5.034.000,00	-5,1%
2012CD-000548-13606	MH-2013-000007-00	22-abr-13	21/04/2019	₡9.000.000,00	₡9.733.909,02	2,0%
2013CD-000368-13605	(No consta contrato en el expediente electrónico)	02-ene-14	02/01/2019	₡53.435.980,00	₡56.177.245,78	1,7%
2013CD-000086-13402	MH-2013-000010-00	29-oct-13	28/10/2018	₡79.822.600,00	₡84.635.730,33	1,5%

Fuente: Elaboración propia con base expedientes contratación

Se observa que la Contratación Directa 2012CD-000146-13603 tiene la tasa de crecimiento anual más elevada con un 6,2%; para esta contratación se indica que, por ser un contrato en dólares, no se aplican reajuste de precio al monto inicial del contrato, por lo que el incremento a lo largo del periodo indicado se explica en su totalidad por avalúos por mejoras realizadas al edificio, cuyos importes fueron adicionados al monto inicial contratado y reflejados en el monto del alquiler mensual.

Para contratación 2010CD-000282-13402, se observa una disminución de 5.1%, lo cual se debe a una reducción en el área arrendada, ya que inicialmente la cantidad de metros cuadrados contratados correspondía a 1099 m^2, y posteriormente, mediante Adendum N°2 de fecha 24 julio del 2015, se disminuye la cantidad de metros cuadrados de alquiler a 740 m^2; como resultado, el monto mensual por alquiler disminuye, pasando de ₡7.253.400,00 a ₡5.034.000,00.

Para las demás contrataciones, no resulta posible determinar cuáles factores (reajuste / avalúo) han influido en el aumento del monto del alquiler mensual inicial o adjudicado, ya que en los expedientes electrónicos de las contrataciones no aparece la información correspondiente a reajustes de precios y tampoco aparecen otros avalúos que permitan identificar la causa del incremento del monto mensual del alquiler.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Partiendo del precio que se paga actualmente por cada inmueble y considerando el monto que resulta imputable por concepto de uso del edificio (tal como se observa en Cuadro Nº4), se puede generar una estimación de referencia del precio por alquiler de m^2 destinado para uso administrativo. Para estimar el monto del alquiler imputable al uso administrativo, se multiplica el monto total del alquiler (según reporte del Ministerio Hacienda) por la parte proporcional destinada a ese uso y luego lo dividimos por el área del edificio según avalúo, tal como se observa en el Cuadro Nº6.

Cuadro Nº6. Ministerio de Hacienda: Estimación precio referencia por m2 para uso administrativo según contratación -colones y dólares -

Numero de Contratacion	Área del edificio en m^2	Avalúo alquiler mensual por m²	Participación % edificios	Monto alquiler mensual actual	Alquiler imputable a edificio (¢ o $)	Monto estimado por m²	Diferencia absoluta
2012CD-000146-13603 (*)	1186,56	₡4.000,00	48,7%	$24.668,44	$12.018,24	₡5.825,69	₡1.825,69
2010CD-000282-13402	1099	₡5.000,00	75,8%	₡5.034.000,00	₡3.813.636,36	₡3.470,10	-₡1.529,90
2012CD-000548-13606	921	₡10.000,00	100,0%	₡9.733.909,02	₡9.733.909,02	₡10.568,85	₡568,85
2013CD-000368-13605	4010,46	₡13.000,00	97,6%	₡56.177.245,78	₡54.810.555,78	₡13.666,90	₡666,90
2013CD-000086-13402	3991,13	₡7.800,00	38,9%	₡84.635.730,33	₡32.961.680,14	₡8.258,73	₡458,73

Fuente: Elaboración propia con base expedientes de contratación

(*) El monto estimado por m^2 se expresa en colones usando un tipo de cambio de USD$ = ¢575,15 vigente el 31 de julio del 2017

Nótese que, con excepción de la contratación 2010CD-000282-13402 (mediante adenda al contrato se disminuyó la cantidad de metros cuadrados alquilados lo que implicó una reducción del monto del alquiler mensual), el monto mensual estimado por m^2 resulta superior al monto mensual resultante del avalúo realizado.

9.1.2. Ministerio de Educación Pública

Se muestran los resultados obtenidos del análisis sobre los expedientes de contratación que se detallan a continuación:

1. 2012CD-000255-55700 Oficina del Circuito 05 de la Dirección Región de educación de San José-Oeste.
2. 2015CD-000013-55700 Oficinas del Circuito 03 de la Dirección Regional de Educación San José Central.
3. 2012CD-000377-55700 Oficinas de la Dirección Regional de Educación de San José-Oeste.
4. 2013CD-000280-55700 Oficinas de la DRE de San José, oeste circuito 02.
5. 2010CD-002403-55700 Alquiler Dirección Regional de Educación Sur Oeste de San José.
6. 2013CD-000272-55700 Alquiler que albergaran a las oficinas de la DRE San Jose Central.
7. 2014CD-000034-55100 arrendamiento de Edificio para albergar las oficinas de la Dirección de la Gestión y Evaluación de la Calidad.
8. 2014CD-000345-55100 Arrendamiento del Edificio Raventos para albergar diversas Dependencias del Ministerio de Educación Pública.
9. 2009CD-005634-55800 Traslado de algunas oficinas centrales del MEP, que se encuentran instaladas en otros edificios arrendados.
10. 2014CD-000047-55100 albergar en el 2do piso aproximadamente a 54 funcionarios de la Dirección de Informática de Gestión y en la mitad arrendada del noveno piso a funcionarios de la Dirección de Programas de Equidad.
11. 2010CD-001116-55400 Albergar oficinas de la parte Administrativa del Ministerio de Educación Pública.
12. 2006CD-004689-57100 alquiler de un edificio que permita albergar diferentes oficinas del Ministerio de Educación Pública.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

1) Justificación

De modo similar al Ministerio de Hacienda, el Ministerio de Educación Pública ha contratado de manera directa el servicio de arrendamiento de inmuebles, según lo establecido en artículo 139 inciso j) del RLCA.
, aplicando contrataciones tipo “llave en mano”.

Una vez creada la contratación directa en Comprared, se registra la oferta adjudicada y toda la documentación referente a la contratación, es decir anexan al trámite toda la información recopilada con anterioridad. En el caso del MEP, para los expedientes analizados, se evidencia la realización de estudios técnicos y de precios, es decir constan propuestas u ofertas de otras inmobiliarias o arrendantes de edificios, con lo cual determinan la mejor opción para la administración, en el cumplimiento de los principios de economía, eficacia y eficiencia en la gestión de fondos públicos.

2) Análisis de las ofertas recibidas:

Como se indicó en el punto anterior, en los expedientes del MEP, de evidencia la realización de estudios técnicos y de precios para diferentes inmuebles. Sin embargo en los expedientes electrónicos de las contrataciones analizadas, solo se observa un único oferente, por lo que no se puede constatar, la aplicación de factores de evaluación, ni la realización de estudios de razonabilidad de precios según lo dispuesto en el artículo 30 delRLCA.

3) Contratos y Adendas:

Para las contrataciones 2012CD-000255-55700, 2015CD-000013-55700, 2012CD-000377-55700, 2013CD-000280-55700, 2010CD-002403-55700, 2013CD-000272-55700, 2014CD-000034-55100 y 2014CD-000345-55100 y sus respectivos contratos, no consta adendas realizadas en el expediente electrónico de las contrataciones.

Es importante aclarar que, para las contrataciones 2009CD-005634-55800 y 2014CD-000047-55100, inicialmente la empresa adjudicada fue Interbolsa Fondo de Inversión no Diversificado Inmobiliario Cuatro, posteriormente mediante Addendum N°001-2015 al contrato B 210071-09, se sustituye a Interbolsa Fondo de Inversión no Diversificado Inmobiliario Cuatro por Proyecto de Desarrollo ULAT S.A., esto debido a que el inmueble fue comprado por la empresa anteriormente mencionada.

De igual manera, para las contrataciones 2010CD-001116-55400 y 2006CD-004689-57100, inicialmente fue adjudicada la empresa Compañía Comercial Rofas S.A, posteriormente mediante Addendum N°FC-004-2017 al contrato B210070-06, el edifico pasa a Compañía Inmobiliario Centroamérica CICCR S.A.

En cuanto a la vigencia de los contratos, los plazos se encuentran acordes con lo establecido en los artículos 70 y 71 de la LGAUS. La información con respecto a número de contratos y monto mensual adjudicado en cada uno de los contratos concuerda con la información suministrada por la Contraloría General de la República.

4) Avalúos

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Sobre este particular, el artículo 139, inciso j) del DE-33411-H: Reglamento a Ley de Contratacion Administrativa, establece lo siguiente:

"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 dela Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación".

Para siete contrataciones: 2012CD-000255-55700, 2015CD-000013-55700, 2012CD-000377-55700, 2013CD-000280-55700, 2013CD-000272-55700, 2014CD-000034-55100 y 2014CD-000345-55100 el precio máximo o monto mensual adjudicado, se determinó con base a los avalúos realizados por el Área de Valoraciones Administrativas del Ministerio de Hacienda. Para las contrataciones 2010CD-002403-55700, 2009CD-005634-55800, 2014CD-000047-55100, 2010CD-001116-55400 y 2006CD-004689-57100 no se encontraron avalúos realizados en el expediente electrónico de la contratación, la información obtenida se encontró en otro documento.

Como se trata de contrataciones tipo "llave en mano", el avalúo incluye el área del edifico y se adiciona el avaluo del mobiliario y equipo solicitado por la administración. por lo que estos requerimientos adicionales constituyen factores que pueden influir de manera significativa en la determinación del monto del alquiler mensual.

Es importante destacar que para la contratación 2014CD-000034-55100 el avalúo A.T.S.J.O-AVA-019-2014 indica lo siguiente: *"el mobiliario que se encuentra en el edificio al momento de la inspección de sitio y se oferta en el alquile del inmueble, se encuentra en estado de conservación* ***Muy Bueno*** *y su edad es de 4 años aprox."*

De igual manera para la contratación 2014CD-000345-55100 el avalúo ATSJO-AVA-176-2014 indica lo siguiente: "*el mobiliario es proveído por Euromobilia, quienes instalaron divisiones internas, accesorios, estantes, mesas, escritorios, gaveteros, sillas, etc., dentro de un paquete descrito como "Sistema Millenium" de Panelería construida a base de estructura interna de acero, de donde se descuelgan, vidrio o melamina. Permite cableado interno y reconfiguración. Se incluye la red de salida de datos. Se encuentra en estado* ***Regular*** *y su edad es de 5 años."(sic)*

A diferencia de las otras contrataciones analizadas, las contrataciones 2014CD-000034-55100 y 2014CD-000345-55100 el mobiliario sujeto a avalúo, no es nuevo, ya estaba instalado en el edificio.

En cuanto a las mejoras o modificaciones, en los contratos se establece que, cualquier modificación o mejora que se adhieran permanentemente a la estructura del edificio, previa autorización del arrendante, no podrá ser removida y quedará en beneficio del arrendante, sin que éste tenga que pagar suma o monto alguno a la administración. Además, de acuerdo a la revisión realizada a las contrataciones indicadas, se establece que toda modificación/mejora que se realice al inmueble será objeto de avalúo correspondiente y será considerada para actualizar el monto mensual de alquiler.

En el Cuadro Nº7 se muestra la información obtenida de los avalúos, para las contrataciones indicadas.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Cuadro Nº7. Ministerio de Educación Pública: Información sobre inmuebles y avalúos según contratación -absolutos y relativos -

Numero de Contratación	Edad edificio	Área del edificio	Área del parqueo	Total del área	Avalúo del alquiler mensual por m²	Valor total del alquiler mensual de la construcción	Avalúo del alquiler mensual de las mejoras, mobiliario y equipo	Valor total del alquiler mensual de las mejoras, mobiliario y equipo	Avalúo del alquiler mensual parqueo	Valor total del alquiles mensual del parqueo	Total de los avalúos
2012CD-000255-55700	11 años aprox.	176,37 m^2	12 parqueos	176,37 m^2	¢3.200 c/m^2	₡564.384,00	NA	NA	NA	NA	₡564.384,00
2015CD-000013-55700	20 años aprox.	95,07 m^2	El centro comercial cuenta con 77 espacios de estacionamiento de uso publico	95,07 m^2	¢6.700 c/m^2	₡636.969,00	NA	NA	NA	NA	₡636.969,00
2012CD-000377-55700	18 años	99,25 m²	Cuenta con área de parqueo	99,25 m²	¢8.800 c/m²	₡873.400,00	NA	NA	NA	NA	₡873.400,00
2013CD-000280-55700	18 años	94,27 m²	24,17 m²	188,47 m²	¢ 9.500 c/m²	₡895.565,00	NA	NA	NA	NA	₡895.565,00
2010CD-002403-55700	No constan en el expediente los avalúos realizados	927,26 m²	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados
2013CD-000272-55700	24 años aproximadamente	2.589 m²	12 espacios en el parqueo al frene del inmueble	2.589 m²	¢5.500 c/m²	₡14.239.500,00	NA	NA	NA	NA	₡14.239.500,00
2014CD-000034-55100	45 años	2741,92 m²	Para efectos de este avalúo se toman en cuenta 20 espacios de estacionamiento que abarcan una superficie de 460 m²	3305,42 m²	¢8.000 c/m²	₡21.935.360,00	NA	₡1.271.000,00	¢3.000 c/m²	₡1.380.000,00	₡24.824.410,00
2014CD-000345-55100	45 años	9.491 m²	Para efectos de este avalúo se toman en cuenta 36 espacios de estacionamientos que abarcan una superficie de 1.560 m²	11.051 m²	¢8.000 c/m²	₡75.928.000,00	NA	₡1.524.500,00	₡60.000,00	₡2.160.000,00	₡79.612.500,00
2009CD-005634-55800	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados
2014CD-000047-55100	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	861 m²	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados
2010CD-001116-55400	No constan en el expediente los avalúos realizados	2021 m²	357,50 m²	2021 m²	No constan en el expediente los avalúos realizados	₡13.540.700,00	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	25 espacios de estacionamiento (357,50m²)	₡572.000,00	No constan en el expediente los avalúos realizados
2006CD-004689-57100	No constan en el expediente los avalúos realizados	6181,29 m²	50 espacios de estacionamiento	6181,29 m²	No constan en el expediente los avalúos realizados	₡32.136.000,00	No constan en el expediente los avalúos realizados	No constan en el expediente los avalúos realizados	50 espacios de estacionamiento	₡1.300.000,00	₡33.436.000,00

Fuente: Elaboración propia con base en expedientes de contratación

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

A a partir del valor total del alquiler mensual de la construcción, el valor total del alquiler mensual de las mejoras, mobiliario y equipo y el valor total del alquiler mensual del parqueo, se obtiene la participación porcentual de los factores, como se puede observar a continuación:

Cuadro Nº8. Ministerio de Educación Pública: Información sobre costo mensual alquiler por tipo de instalación -absolutos y relativos -

	Costo total mensual alquiler por tipo				Participación % por tipo instalación			
Numero de contratación	Valor total del alquiler mensual de la construcción	Valor total del alquiler mensual de las mejoras, mobiliario y equipo	valor total del alquiler mensual del parqueo por m²	Valor total mensual del avalúo	Porcentaje participación Edificio	Porcentaje participación Mobiliario equipo y mejoras	Porcentaje participación Parqueo	Total
2012CD-000255-55700	₡564.384,00	NA	NA	₡564.384,00	100,0%	0,0%	0,0%	100%
2015CD-000013-55700	₡636.969,00	NA	NA	₡636.969,00	100,0%	0,0%	0,0%	100%
2012CD-000377-55700	₡873.400,00	NA	NA	₡873.400,00	100,0%	0,0%	0,0%	100%
2013CD-000280-55700	₡895.565,00	NA	NA	₡895.565,00	100,0%	0,0%	0,0%	100%
2010CD-002403-55700	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados
2013CD-000272-55700	₡14.239.500,00	NA	NA	₡14.239.500,00	100,0%	0,0%	0,00	100%
2014CD-000034-55100	₡22.173.410,00	₡1.271.000,00	₡1.380.000,00	₡24.824.410,00	89,3%	5,1%	5,6%	100%
2014CD-000345-55100	₡75.928.000,00	₡1.524.500,00	₡2.160.000,00	₡79.612.500,00	95,4%	1,9%	2,7%	100%
2009CD-005634-55800	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados
2014CD-000047-55100	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados	No constan en el expediente los avaluos realizados
2010CD-001116-55400	₡13.540.700,00	No constan en el expediente los avaluos realizados	₡572.000,00	₡14.112.700,00	95,9%	No constan en el expediente los avaluos realizados	4,1%	100%
2006CD-004689-57100	₡32.136.000,00	No constan en el expediente los avaluos realizados	₡1.300.000,00	₡33.436.000,00	96,1%	No constan en el expediente los avaluos realizados	3,9%	100%
Fuente: Elaboración propia con base en expedientes de contratación								

A modo de ejemplo; para la contratacion 2014CD-000345-55100 un 95,34% del avaluo corresponde al edificio (construcción), un 1,9% al mobiliario, equipo y mejoras y un 2,7% al parqueo; para la contratación 2014CD-000034-55100, su composición corresponde a 89,3% al edificio, 5,1% al mobiliario, equipo y mejoras y un 5,6% al parqueo.

Para las contrataciones 2012CD-000255-55700, 2015CD-000013-55700, 2012CD-000377-55700, 2013CD-000280-55700 y 2013CD-000272-55700, el avalúo realizado , no contemplo el desglose del valor total del alquiler mensual de las mejoras, mobiliario y equipo, ni el valor total del alquiler mensual del parqueo por m², por lo que corresponde el 100% de la participación al valor total del alquiler mensual de la construcción.

En el caso de las 2010CD-002403-55700, 2009CD-005634-55800, 2014CD-000047-55100 no se encontraron avalúos en el expediente electrónico o algún documento que permitiera hacer el cálculo correspondiente.

5) Reajuste de precios

En ninguno de los expedientes de las contrataciones referidas consta la aplicación de reajuste de precios con base en artículo 67 de la LGAUS. Por el contrario, los montos adjudicados, han incrementado o disminuido como resultado de la aplicación de avalúos realizados, ya que estos responden a mejoras o modificaciones solicitadas por la administración.

6) Responsable de realizar mantenimiento al inmueble

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Para todas las contrataciones analizadas, en sus respectivos contratos estipulan que corresponde al propietario del inmueble todo el mantenimiento preventivo y todas las reparaciones de cualquier tipo en el interior y exterior del inmueble, producidas por deterioro y desgate normal del área arrendada.

En cuanto a las mejoras realizadas al edificio, en atencio a consulta presentada en cuestrionario señalan que
"Las mejoras se negocian de conformidad con el oficio N° 02397 de la Contraloría General de la República, que en nuestro criterio establece parámetros mínimos para el reconocimiento de una mejora y son:

- Que exista una solicitud expresa de la Administración.
- Que exista un criterio técnico (Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo), donde se sustente técnicamente la importancia y la necesidad de la mejora solicitada al contratista.
- Un acuerdo entre partes entre la administración y el contratista donde las partes conozcan referencialmente el costo de la mejora.
- Debe existir un valor agregado o beneficio para la administración, la mejora tiene que contener un beneficio directo y relevante, para el uso que se le da al inmueble.
- Debe realizarse un addendum al contrato y una resolución donde queden acreditadas las condiciones señaladas."

7) Uso eficiente del espacio físico

Con respecto al uso eficiente del espacio físico del edificio arrendado, señalan que
"Por parte del Departamento de Infraestructura y Equipamiento Educativo, se aplican los lineamientos para la distribución de los funcionarios en el área, tomando en consideración el tipo de infraestructura, el tipo de mobiliario, las áreas comunes, condiciones ambientales y de espacio, así como la cantidad de funcionarios que ocuparán el inmueble, y por parte de la Dirección de Informática de Gestión analiza los espacios de trabajo para la instalación de los puntos de conexión".

8) Precios adjudicados y precios actuales

De acuerdo a la información obtenida, se calcula la tasa de crecimiento anual para cada contratación, desde la fecha de inicio de cada contrato hasta el año 2017, obteniéndose los siguientes resultados:

Cuadro Nº9. Ministerio de Educación Pública: Información sobre contratos vigentes y comportamiento del precio según contratación -absolutos y relativos -

Numero de Contratación	Contrato	Fecha de inicio del contrato	Fecha de vencimiento del contrato	Monto alquiler mensual inicial en contrato	Monto alquiler mensual actual	Tasa de crecimiento anual
2012CD-000255-55700	2012-210027-00	25-jun-12	25-jun-18	₡564.384,00	₡625.204,83	2,1%
2015CD-000013-55700	2015-210003	16-feb-15	16-feb-18	₡636.900,00	₡641.804,13	0,4%
2012CD-000377-55700	2012-210054	10-set-12	10-sep-18	₡873.400,00	₡976.094,97	2,2%
2013CD-000280-55700	2013-210060	23-set-13	23-sep-19	₡875.000,00	₡953.739,36	2,2%
2010CD-002403-55700	B 210044-2010	27-ago-10	27-ago-19	₡5.000.000,00	₡7.395.141,38	5,8%
2013CD-000272-55700	2013-210054	11-set-2013	11-sep-19	₡13.500.000,00	₡14.714.835,84	2,2%
2014CD-000034-55100	2014-210008	01-may-14	01-may-20	₡24.824.410,00	₡26.298.856,08	1,9%
2014CD-000345-55100	2014-210050	29-set-09	29-sep-17	₡79.612.500,00	₡83.696.621,25	0,6%
2009CD-005634-55800	B 210071-09	02-oct-02	02-oct-17	₡4.665.150,00	₡18.221.947,13	9,5%
2014CD-000047-55100	2014-210046	06-oct-14	06-oct-17	₡5.930.400,00	₡6.234.629,52	1,7%
2010CD-001116-55400	B210017-2010	16-jun-10	27-may-20	₡14.112.700,00	₡17.825.270,40	3,4%
2006CD-004689-57100	B 210070-06	28-may-07	29-sep-17	₡33.436.000,00	₡54.735.796,20	5,1%
Fuente: Elaboración propia con base en expedientes de contratación						

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

La contratación directa 2009CD-005634-55800 presenta la tasa de crecimiento anual promedio más elevada con un 9.5%; esta contratación inicia el 2 de octubre del 2002 y de acuerdo a la información enviada por el MEP "El porcentaje de incremento entre el precio actual y el precio inicial del alquiler se ha realizado por medio del artículo 67 de la Ley de arrendamiento Urbanos y Suburbanos, en ninguno de los casos se tiene incremento por medio del reconocimiento económico debido a mejoras en los locales, las adendas indicadas se dan por el cambio de dueños de algunos de los edificios. El reajuste indicado en porcentaje es la diferencia entre los montos iniciales y actuales."

Por lo anterior se puede determinar que para las contrataciones objeto de estudio, el factor determinante del aumento en el monto de alquiler adjudicado, es mediante reajuste de precios.

A partir de lo indicado en Cuadro Nº8, podemos elaborar una estimación del monto del alquiler imputable al uso administrativo, de lo cual tenemos que, la misma supera al monto del avalúo realizado. (Ver Cuadro Nº10)

Cuadro Nº10. Ministerio de Educación Pública: Estimación precio referencia por m2 para uso administrativo según contratación -colones -

Numero de Contratacion	Área del edificio en m^2	Avalúo alquiler mensual por m²	Participación % edificios	Monto alquiler mensual actual	Alquiler imputable a edificio (¢)	Monto estimado por m²	Diferencia absoluta
2012CD-000255-55700	176,37 m^2	¢3.200 c/m^2	100,00	₡625.204,83	₡625.204,83	₡3.544,85	₡344,85
2015CD-000013-55700	95,07 m^2	¢6.700 c/m^2	100,00	₡641.804,13	₡641.804,13	₡6.750,86	₡50,86
2012CD-000377-55700	99,25 m²	¢8.800 c/m²	100,00	₡976.094,97	₡976.094,97	₡9.834,71	₡1.034,71
2013CD-000280-55700	94,27 m²	¢ 9.500 c/m²	100,00	₡953.739,36	₡953.739,36	₡10.117,10	₡617,10
2013CD-000272-55700	2.589 m²	¢5.500 c/m²	100,00	₡14.714.835,84	₡14.714.835,84	₡5.683,60	₡183,60
2014CD-000034-55100	2741,92 m²	¢8.000 c/m²	89,32	₡26.298.856,08	₡23.490.138,25	₡8.567,04	₡567,04
2014CD-000345-55100	9.491 m²	¢8.000 c/m²	95,37	₡83.696.621,25	₡79.821.467,69	₡8.410,23	₡410,23
2010CD-001116-55400 (*)	2021 m²	No consta avalúo en expediente	95,95	₡17.825.270,40	₡17.103.346,95	₡8.462,81	N.A.
2006CD-004689-57100 (*)	6181,29 m²	No consta avalúo en expediente	96,11	₡54.735.796,20	₡52.606.573,73	₡8.510,61	N.A.

Fuente: Elaboración propia con base expedientes de contratación

(*) No resulta posible porque no se cuenta con información de avalúo.

Finalmente, podemos estimar un precio promedio por m^2 , arrendado para uso de oficina considerando el pago por concepto de espacio físico y costo de las mejoras/adiciones. Se aclara que para efectos de comparabilidad, las cifras obtenidas en colones, se expresan en dólares al tipo de cambio vigente al 31 de julio del 2017.

Para el caso del Ministerio de Hacienda, los precios pagados oscilan entre $11.47 y $30.95, con un valor promedio simple de $19.30/$m^2$; para el caso del Ministerio de Educación Pública, el precio pagado oscila entre $5.56 y $16.52, con un promedio simple de $12.52/ m^2. (Ver Cuadro Nº11)

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Cuadro Nº11. Estimación precio promedio alquiler inmuebles por m2 según ministerio y contratación -colones y dólares -

Ministerio	Numero de Contratacion	Monto mensual alquiler (*)	Área en m2	Precio promedio por m²	Monto estimado por m² (*)
Hacienda	2012CD-000146-13603	₡9.611.136,00	1.186,56	₡8.100,00	$14,08
	2010CD-000282-13402	₡7.253.400,00	1.099,00	₡6.600,00	$11,47
	2012CD-000548-13606	₡9.210.000,00	921,00	₡10.000,00	$17,39
	2013CD-000368-13605	₡52.135.980,00	4.010,46	₡13.000,00	$22,60
	2013CD-000086-13402	₡71.042.114,00	3.991,13	₡17.800,00	$30,95
Educación Pública	2012CD-000255-55700	₡564.384,00	176,37	₡3.200,00	$5,56
	2015CD-000013-55700	₡636.969,00	95,07	₡6.700,00	$11,65
	2012CD-000377-55700	₡873.400,00	99,25	₡8.800,00	$15,30
	2013CD-000280-55700	₡895.565,00	94,27	₡9.500,00	$16,52
	2013CD-000272-55700	₡14.239.500,00	2.589,00	₡5.500,00	$9,56
	2014CD-000034-55100	₡23.444.410,00	2.741,92	₡8.550,36	$14,87
	2014CD-000345-55100	₡77.452.500,00	9.491,00	₡8.160,63	$14,19

Fuente: Elaboración propia con base expedientes de contratación

(*) Incluye pago por alquiler instalaciones y mejoras. Excluye pago alquiler por espacios de parqueo

(**) Convertido a dólares al tipo de cambio de USD$ = ¢575,17 vigente al 31 de julio del 2017

Resulta oportuno precisar que los precios promedio obtenidos constituyen una referencia cuantitativa, ya que, en este momento, no se cuenta con información suficiente para determinar con certeza la categoría de cada uno de los inmuebles, a efectos de establecer comparabilidad con los precios de mercado para los inmuebles con las prestaciones, condiciones y amenidades que se describen para cada categoría de edificio.

A partir del análisis de los 18 contratos referidos en los apartados anteriores, podemos plantear algunas conclusiones con respecto a la gestión de alquileres realizadas por los Ministerios de Hacienda y Educación Pública:

- Las contrataciones objeto de análisis, tienen como característica común el uso del artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, como justificación para el arrendamiento de inmobiliario o edificios. El procedimiento más utilizado son las contrataciones directas bajo la modalidad de “llave en mano”.

- Aunque se realice el análisis de diferentes opciones de arrendamiento, cuando se crea la contratación en el sistema (para los efectos Comprared), se registra únicamente la información de la empresa adjudicada. En línea con ello, no siempre consta en el expediente la existencia de otras ofertas y tampoco se visualiza la aplicación de factores de evaluación y el estudio de razonabilidad de precios.

- Los avalúos realizados por las instancias competentes han sido determinantes para la fijación del precio máximo o monto mensual adjudicado, sin embargo también resulta evidente que, los requerimientos de mobiliario y equipamiento constituyen factores que han incidido de manera significativa sobre las actualizaciones del monto del alquiler mensual.

- Se pudo verificar que las instalaciones arrendadas son relativamente viejas, resultando mayores a 26 años para el Ministerio de Hacienda y con un rango entre 18-45 años para el Ministerio de Educación Pública, salvo dos excepciones de dos inmuebles, uno con tres años y otro de once años; lo anterior, plantea la interrogante con respecto a las facilidades y amenidades de tales inmuebles con respecto a los requerimientos técnicos y legales en materia de construcción actualmente vigentes.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

- No consta en ninguno de los expedientes la realización de reajustes de precios mediante la aplicación del mecanismo planteado en artículo 67 de la LGAUS; sin embargo los aumentos/ disminuciones en los montos mensuales de alquiler responden a avalúos realizados, con motivo de mejoras solicitadas por la administración o bien por disminuciones en área arrendada.

- Con respecto a la promoción del uso eficiente del espacio físico en los procesos promovidos por el Ministerio de Hacienda, se pudo constatar que para las contrataciones 2012CD-000146-13603, 2010CD-000282-13402, 2012CD-000548-13606 y 2013CD-000368-13605, no se encontró evidencia del uso del Manual de requerimientos físicos y de estandarización de espacios según orden funcional, para los edificios arrendados, lo cual resulta claro por la fecha en que fueron realizados los procedimientos.

  Para la contratación 2013CD-000086-13402 se hace referencia al documento llamado "Requerimientos básicos para el alquiler de un edificio para ubicar oficinas del MH (incluye modificaciones solicitadas por la Administración del MH durante las revisiones del anteproyecto conceptual) Diciembre 2012, y se utiliza para definir las especificaciones técnicas, características y descripción del inmueble requerido; no obstante, de lo anterior, no resulta posible determinar el uso eficiente del espacio físico en el inmueble alquilado.

  Por su parte, el Departamento de Infraestructura y Equipamiento Educativo del MEP, refiere al uso de lineamientos para la distribución de los funcionarios en el área, tomando en consideración el tipo de infraestructura, el tipo de mobiliario, las áreas comunes, condiciones ambientales y de espacio, así como la cantidad de funcionarios que ocuparán el inmueble, con la participación de la Dirección de Informática de Gestión, que analiza los espacios de trabajo para la instalación de los puntos de conexión.

- Resulta importante aclarar que, no se puede establecer de manera precisa una asignación de cantidad de metros cuadrado por servidor, ya que la aplicación pura y simple de promedios (área total / cantidad personas destacadas), podría hacernos incurrir en el equívoco de asignar a un funcionario, una cantidad de metros cuadrados que corresponden a espacios comunes, tales como servicios sanitarios, áreas de comedor, salas de espera, atención al público, áreas de archivo, entre otras.

- Para los doce inmuebles que se identifican en el Cuadro Nº11, los precios promedios pagados por alquiler por m^2 oscilan entre $5.56 y $30.95, con un valor promedio simple de $15.31/$m^2$. Para efectos de la gestión de contratos hacia el futuro, sea que se trate de otros inmuebles o de eventuales prorrogas sobre los inmuebles actualmente alquilados, se estima relevante el ejercicio de categorización de los inmuebles, con el fin de abrir espacio para negociación de precios. Lo anterior, sin perder de vista lo dispuesto en la Directriz Presidencial Nº003 y el Manual de requerimientos físicos y de estandarización de espacios según orden funcional, para los edificios arrendados, que establecen la obligatoriedad de promover la contratación de inmuebles que cumplan con los requisitos de categoría A.

9.2. Comportamiento de subpartida Alquiler de edificios, locales y terrenos 2010-2016

Ante la ausencia de inmuebles propios, las entidades del gobierno central promueven procesos contractuales para alquilar inmuebles para cumplir con sus actividades ordinarias; en el Cuadro Nº12 se presentan datos sobre el comportamiento de la subpartida alquiler de edificios, locales y terrenos para el periodo 2010-2016, del cual se desprende lo siguiente:

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

- Durante el periodo en estudio, las entidades del Gobierno Central realizan erogacones por ¢136.139.3 millones y la subpartida citada muestra una tasa de crecimiento promedio anual del 14.9%.
- Las erogaciones de las entidades que forman parte del Poder Ejecutivo representan el 76.9% del monto total ejecutado.
- A nivel institucional, el Ministerio de Hacienda (30.9%), el Ministerio de Educación Pública (17.1%), el Poder Judicial (17.1%) y el Ministerio de Seguridad Publica (7.2%), son las entidades que realizan la mayor parte del gasto; en conjunto, representan el 71.9% del monto total ejecutado para el periodo citado.

En el Gráfico Nº1 se observa la evolución del gasto y se evidencia que el Poder Ejecutivo representa la mayor participación relativa al interior del gasto del Gobierno central por este concepto.

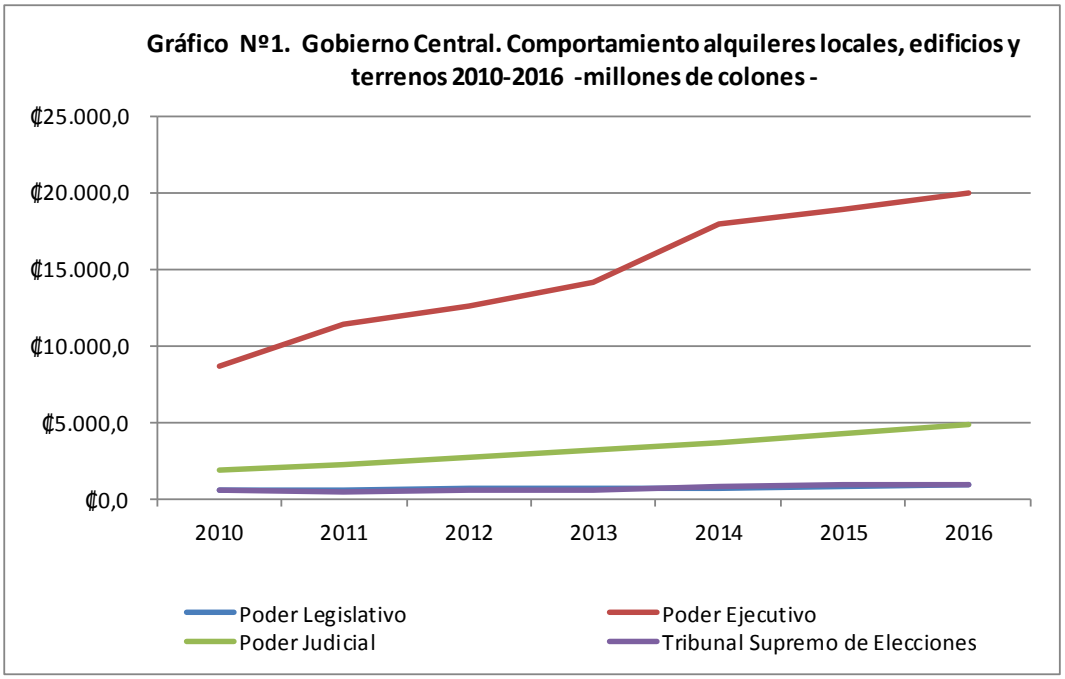
Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Cuadro Nº12. Gobierno Central. Evolución de subpartida Alquiler de edificios, locales y terrenos 2010-2016 (millones de colones) - absolutos y relativos-

Entidades / años	Absolutos							Tasa crecimiento interanual						Crec. Promedio	Total pagado 2010-2016	Part. Relativa
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011-10	2012-11	2013-12	2014-13	2015-14	2016-15			
Poder Legislativo	**₡532,0**	**₡620,7**	**₡673,9**	**₡681,9**	**₡745,8**	**₡823,5**	**₡890,3**	**16,7%**	**8,6%**	**1,2%**	**9,4%**	**10,4%**	**8,1%**	**9,0%**	**₡4.968,2**	**3,6%**
Asamblea Legislativa	₡517,9	₡601,3	₡652,9	₡658,4	₡720,7	₡793,4	₡856,6	16,1%	8,6%	0,8%	9,5%	10,1%	8,0%	8,7%	₡4.801,1	3,5%
Contraloría General de la República	₡0,0	₡0,0	₡0,0	₡0,0	₡0,0	₡0,1	₡0,0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	139,6%	-61,8%	-4,3%	₡0,1	0,0%
Defensoría de los Habitantes de la República	₡14,1	₡19,5	₡21,0	₡23,5	₡25,0	₡30,0	₡33,8	37,7%	7,9%	12,0%	6,4%	20,1%	12,3%	15,6%	₡166,9	0,1%
Poder Ejecutivo	**₡8.614,4**	**₡11.382,0**	**₡12.633,4**	**₡14.149,4**	**₡17.894,2**	**₡18.948,4**	**₡19.985,8**	**32,1%**	**11,0%**	**12,0%**	**26,5%**	**5,9%**	**5,5%**	**15,1%**	**₡103.607,6**	**76,1%**
Presidencia de la República	₡161,3	₡187,6	₡224,6	₡264,9	₡300,8	₡340,9	₡255,7	16,3%	19,7%	18,0%	13,6%	13,3%	-25,0%	8,0%	₡1.735,7	1,3%
Ministerio de la Presidencia	₡108,7	₡139,1	₡146,0	₡183,6	₡184,4	₡198,5	₡200,7	28,0%	5,0%	25,7%	0,5%	7,6%	1,1%	10,8%	₡1.161,0	0,9%
Ministerio de Gobernación y Policía	₡118,8	₡178,6	₡196,6	₡209,0	₡217,7	₡234,0	₡258,6	50,3%	10,1%	6,3%	4,2%	7,5%	10,5%	13,8%	₡1.413,3	1,0%
Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto	₡47,7	₡89,9	₡97,8	₡104,6	₡176,9	₡203,9	₡76,5	88,5%	8,8%	7,0%	69,2%	15,2%	-62,5%	8,2%	₡797,2	0,6%
Ministerio de Seguridad Pública	***₡469,0***	***₡867,0***	***₡1.123,8***	***₡1.329,0***	***₡1.703,0***	***₡2.019,0***	***₡2.290,3***	***84,8%***	***29,6%***	***18,3%***	***28,1%***	***18,6%***	***13,4%***	***30,3%***	***₡9.801,1***	***7,2%***
Ministerio de Hacienda	***₡3.354,6***	***₡4.845,4***	***₡5.018,8***	***₡5.303,3***	***₡7.685,5***	***₡7.720,6***	***₡8.112,0***	***44,4%***	***3,6%***	***5,7%***	***44,9%***	***0,5%***	***5,1%***	***15,9%***	***₡42.040,3***	***30,9%***
Ministerio de Agricultura y Ganadería	₡3,8	₡4,1	₡19,8	₡18,2	₡18,1	₡0,0	₡0,0	9,0%	381,0%	-8,1%	-0,3%	-100,0%	0,0%	-100,0%	₡64,1	0,0%
Ministerio de Economía Industria y Comercio	₡315,9	₡352,8	₡349,8	₡377,1	₡392,1	₡404,6	₡408,4	11,7%	-0,9%	7,8%	4,0%	3,2%	0,9%	4,4%	₡2.600,7	1,9%
Ministerio de Obras Públicas y Transportes	₡139,3	₡150,4	₡155,3	₡163,7	₡189,0	₡289,1	₡324,8	7,9%	3,3%	5,4%	15,5%	52,9%	12,4%	15,1%	₡1.411,7	1,0%
Ministerio de Educación Pública	***₡2.208,1***	***₡2.610,6***	***₡2.963,4***	***₡3.304,7***	***₡3.940,3***	***₡4.052,3***	***₡4.174,2***	***18,2%***	***13,5%***	***11,5%***	***19,2%***	***2,8%***	***3,0%***	***11,2%***	***₡23.253,5***	***17,1%***
Ministerio de Salud	₡37,3	₡57,5	₡61,8	₡127,3	₡225,7	₡377,4	₡441,6	54,2%	7,6%	105,9%	77,4%	67,2%	17,0%	51,0%	₡1.328,6	1,0%
Ministerio de Trabajo y Seguridad Social	₡372,8	₡398,5	₡516,1	₡477,1	₡440,9	₡512,6	₡563,2	6,9%	29,5%	-7,6%	-7,6%	16,3%	9,9%	7,1%	₡3.281,3	2,4%
Ministerio de Cultura y Juventud	₡28,8	₡35,9	₡37,5	₡42,1	₡48,9	₡51,9	₡61,2	24,7%	4,4%	12,5%	16,0%	6,1%	18,1%	13,4%	₡306,2	0,2%
Ministerio de Justicia y Paz	₡153,7	₡283,0	₡413,0	₡482,7	₡485,0	₡544,6	₡588,9	84,1%	45,9%	16,9%	0,5%	12,3%	8,1%	25,1%	₡2.951,0	2,2%
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos	₡109,7	₡180,5	₡182,2	₡184,8	₡239,8	₡287,8	₡312,3	64,5%	0,9%	1,5%	29,8%	20,0%	8,5%	19,0%	₡1.497,0	1,1%
Ministerio de Comercio Exterior	₡43,4	₡58,9	₡64,1	₡369,9	₡366,3	₡382,9	₡398,8	35,7%	8,8%	476,7%	-1,0%	4,5%	4,2%	44,7%	₡1.684,5	1,2%
Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica	₡318,7	₡309,8	₡364,9	₡404,6	₡432,6	₡435,4	₡432,1	-2,8%	17,8%	10,9%	6,9%	0,7%	-0,8%	5,2%	₡2.698,0	2,0%
Ministerio de Ciencia, Tecnología y Telecomunicaciones	₡238,8	₡237,7	₡278,4	₡411,1	₡417,5	₡424,0	₡425,6	-0,5%	17,1%	47,7%	1,5%	1,6%	0,4%	10,1%	₡2.433,1	1,8%
Ministerio de Ambiente	₡384,0	₡394,8	₡419,7	₡391,7	₡429,5	₡468,9	₡660,9	2,8%	6,3%	-6,7%	9,7%	9,2%	41,0%	9,5%	₡3.149,4	2,3%
Poder Judicial	***₡1.875,9***	***₡2.203,7***	***₡2.716,8***	***₡3.169,7***	***₡3.665,8***	***₡4.276,5***	***₡4.836,1***	***17,5%***	***23,3%***	***16,7%***	***15,7%***	***16,7%***	***13,1%***	***17,1%***	***₡22.744,4***	***16,7%***
Poder Judicial	₡1.875,9	₡2.203,7	₡2.716,8	₡3.169,7	₡3.665,8	₡4.276,5	₡4.836,1	17,5%	23,3%	16,7%	15,7%	16,7%	13,1%	17,1%	₡22.744,4	16,7%
Tribunal Supremo de Elecciones	**₡539,2**	**₡501,6**	**₡541,9**	**₡581,7**	**₡845,3**	**₡899,0**	**₡910,4**	**-7,0%**	**8,0%**	**7,3%**	**45,3%**	**6,4%**	**1,3%**	**9,1%**	**₡4.819,1**	**3,5%**
Tribunal Supremo de Elecciones	₡539,2	₡501,6	₡541,9	₡581,7	₡845,3	₡899,0	₡910,4	-7,0%	8,0%	7,3%	45,3%	6,4%	1,3%	9,1%	₡4.819,1	3,5%
TOTAL GENERAL	**11.561,5**	**14.708,1**	**16.566,1**	**18.582,7**	**23.150,9**	**24.947,4**	**26.622,6**	**27,2%**	**12,6%**	**12,2%**	**24,6%**	**7,8%**	**6,7%**	**14,9%**	**136.139,3**	**100,0%**

Fuente: Ministerio de Hacienda

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr



Fuente: Elaboración propia con datos de Ministerio de Hacienda

9.3. Seguimiento Directriz Presidencial Nº23-H en materia de alquiler de inmuebles 2014-2016

En acatamiento a lo establecido en la Directriz Presidencial Nº23-H, la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria (STAP) ha realizado informes de seguimiento sobre el comportamiento de los gastos por concepto de alquiler de edificios durante el periodo 2015-2017; con base en los reportes remitidos por las entidades publicas, en acatamiento a lo dispuesto en en artículo 16 de la citada directriz.

Con base en la información aportada por ministerios, órganos desconcentrados y entidades del sector público y consignada en los Informes de Seguimiento Final: Directriz Presidencial N°023-H y su reforma[4], elaborados por la STAP con corte al 2015, 2016 y primer trimestre del 2017, se observa una tendencia creciente en cuanto a la cantidad de contratos vigentes y el monto anual por concepto de alquileres, así como la concentración geográfica en las provincias de San José, Alajuela y Puntarenas.

Cuadro Nº13. Cantidad de contratos vigentes, gasto anual y ubicación geográfica de inmuebles por año: 2015-2017 - millones de colones -

Detalle / año	2015	2016	2017
Contratos	645	661	633
Monto	₡27.757,2	₡30.879,5	₡36.376,9
Ubicación	San José, Alajuela y Puntarenas	San José, Alajuela y Puntarenas	San José, Alajuela y Puntarenas

Fuente: Secretaria Técnica Autoridad Presupuestaria

Como una característica recurrente para el periodo citado, destaca la participación mayoritaria y creciente de los ministerios, destacándose entre ellos el Ministerio de Hacienda, Educación Pública y Seguridad

[4] Corresponde a información consignada en los informes DE-034-16, DE-064-2017, DE-251-2017, que corresponden en su orden a los Informes de Seguimiento Final: Directriz Presidencial N°023-H y su reforma con corte al IV trimestre 2015 y 2016, así como el I Trimestre del 2017, respectivamente.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Pública; a nivel de las entidades, resultan relevantes las erogaciones incurridas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Consejo Nacional de Vialidad y el Instituto Mixto de Ayuda Social.

Con respecto a la provisión de inmuebles por parte del sector privado, en el cuadro siguiente se presenta una lista de oferentes que concentran la mayor participación del gasto en alquiler de edificios.

Cuadro Nº14. Principales empresas arrendatarias de alquileres de edificios por año según monto del contrato: 2015-2017 -millones de colones -(*)

Empresa	2015	2016	2017
PROCAMO S.A.	₡0,0	₡628,8	₡6.410,0
Hogares de Costa Rica S.A.	₡1.421,0	₡1.448,5	1464,3
IMPROSA SAFI	₡1.035,4	₡1.056,3	1067,8
Compañía Galletano S.A.	₡967,9	₡1.004,4	1006,3
Compañía Comercial ROFAS S.A.	₡852,4	₡870,2	874,1
INS Inversiones S.A.	₡0,0	₡1.014,5	1015,6
Plataforma Mercantil S.A.	₡0,0	₡1.189,1	659,9
Compañía La Llacuna S.A.	₡0,0	₡859,2	868,5
Coppermine Inc. S.A.	₡0,0	₡674,1	674,1
Empresa Inv. Inmob. RO del Oeste S.A.	₡0,0	₡638,5	638,5
Inmobiliaria Mira S.A.	₡957,9	₡0,0	₡0,0
CCI Torre C S.A.	₡630,5	₡0,0	₡0,0
Total	**₡5.865,1**	**₡9.383,6**	**₡14.679,1**
Tasa crecimiento	**-**	**60,0%**	**56,4%**

Fuente: Secretaria Técnica Autoridad Presupuestaria

(*) Datos con corte al IV trimestre 2015 y 2016 y al I Trim. 2017

Pese a que dos empresas salen del mercado de provision de inmuebles, se puede notar un crecimiento importante en el monto de los contratos para los años 2016 (60%) y 2017 (56.4%),; asimismo, resulta relevante que, con vista a los datos al primer trimestre del 2017, las seis empresas proveedoras más significativas concentran el 80.6% del monto total de los contratos, según detalle: PROCAMO S.A. (43.7%), Hogares de Costa Rica S.A. (10%), IMPROSA SAFI (7.3%), Compañía Galletano S.A. (6.9%), Compañía Comercial ROFAS S.A. (6%) e INS Inversiones S.A. (6.9%).

Según la información aportada por la STAP, en algunos casos se presentan situaciones en las que un arrendatario tiene más de un contrato vigente con las entidades del sector público. Asimismo, la mayoría de los contratos de edificios se firman por periodos cortos, (entre 1 a 3 años), estableciéndose la posibilidad de prórroga por plazos similares a los pactados inicialmente.

A partir de lo anterior, queda la percepción que podríamos estar en presencia de un mercado altamente concentrado en pocos proveedores, lo cual constituye un elemento relevante para estudios posteriores con respecto al índice de concentración de este mercado particular y como ello incide sobre las posibilidades de (re) negociación de contratos futuros por parte de las entidades públicas que arriendan inmuebles para desarrollar sus actividades.

Según lo indicado en el informe DE-251-2017 elaborado por la Secretaria Técnica de la Autoridad Presupuestaria, con corte al primer trimestre del 2017, del total de contratos de alquileres de edificios registrados (633), existen 333 que se encuentran por vencer entre 2017 y 2019, cuyo valor representa un 52,6% del gasto anual por dicho concepto.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Resulta relevante destacar que, con la publicación de la Directriz Nº70-H dirigida al sector público "Sobre la eficiencia, eficacia y transparencia en la gestión presupuestaria de la administración pública", publicada en Alcance Nº7 a La Gaceta del 31 de marzo 2017, se deroga la Directriz Nº23-H (La Gaceta Nº75, 20 abril 2015).

No obstante, Directriz Presidencial Nº003, establece en su artículo 3º, la obligación de los máximos jerarcas institucionales del Poder Ejecutivo, para gestionar la remisión de un informe anual sobre los nuevos contratos con cargo a la subpartida alquiler de edificios, locales y terrenos; lo anterior resulta de suma trascendencia a efectos de control y seguimiento, considerando la relevancia, tendencia y peso relativo de la erogación al interior de la estructura de gasto de las entidades del gobierno central, toda vez que la Directriz Nº70-H es omisa con respecto a esta materia.

9.4. Análisis del mercado

Con el objetivo de contextualizar el mercado inmobiliario costarricense, en los siguientes apartados se presenta información con respecto a sobre indicadores de construcción para el periodo 2014-2016, seguido de una referencia sobre las tendencias de la oferta en sector inmobiliario; posteriormente, se consigna información sobre la exploración de precios de mercado para los inmuebles construidos para uso de oficina a efectos de establecer criterios de referencia que pueden ser considerados por las entidades publicas al momento de promover contrataciones de esta naturaleza.

9.4.1. Análisis de los indicadores de la construcción en Costa Rica para el periodo 2014- 2016

Con base en Reporte de Indicadores 2016, emitido por el CFIA, la construcción experimenta una tendencia creciente para el bienio 2014-2016, con tasas de crecimiento anual de 14.2% y 13.1% para los años 2015 y 2016, respectivamente, tal como se observa en el siguiente cuadro.

Cuadro Nº15. Costa Rica. Evolución contrucción en m^2 por año según mes -absolutos y relativos -

Mes	2014	2015	2016	Variación %	
				2015-14	2016-15
Enero	1.141.180	678.522	776.867	-40,5%	14,5%
Febrero	660.671	787.510	941.508	19,2%	19,6%
Marzo	657.284	792.325	872.289	20,5%	10,1%
Abril	625.456	677.029	739.215	8,2%	9,2%
Mayo	559.497	634.109	980.385	13,3%	54,6%
Junio	528.655	654.857	976.220	23,9%	49,1%
Julio	619.619	840.094	747.200	35,6%	-11,1%
Agosto	512.552	715.512	780.305	39,6%	9,1%
Septiembre	705.894	896.140	963.195	27,0%	7,5%
Octubre	708.937	963.214	964.365	35,9%	0,1%
Noviembre	604.799	872.015	1.091.400	44,2%	25,2%
Diciembre	713.628	672.217	555.436	-5,8%	-17,4%
Total	**8.038.172**	**9.183.544**	**10.388.385**	**14,2%**	**13,1%**

Fuente: CFIA, Reporte Indicadores 2016

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

La desagregación por tipo de construcción nos muestra que las destinadas a uso habitacional, comercial y urbanístico representan en promedio el 80% del total del área de construcción registrada ante el CFIA para el periodo 2014-2016; además, las obras destinadas para uso comercial muestran una tasa de crecimiento significativo para ambos años, tal como se observa en el Cuadro Nº16.

Cuadro Nº16. Costa Rica. Evolución contrucción en m^2 por año según tipo de obra -absolutos y relativos -

Tipo de obra	Absolutos			Relativos			Variación %	
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2015-14	2016-15
Habitacional	3.580.122	3.935.645	4.251.329	44,5%	42,9%	40,9%	9,9%	8,0%
Comercial	1.512.240	2.024.616	2.544.330	18,8%	22,0%	24,5%	33,9%	25,7%
Urbanístico	1.390.622	1.360.479	1.676.396	17,3%	14,8%	16,1%	-2,2%	23,2%
Institucional	380.118	488.014	644.754	4,7%	5,3%	6,2%	28,4%	32,1%
Industrial	657.082	824.370	579.398	8,2%	9,0%	5,6%	25,5%	-29,7%
Obras complementarias	259.482	275.346	330.473	3,2%	3,0%	3,2%	6,1%	20,0%
Turístico	72.067	76.963	118.472	0,9%	0,8%	1,1%	6,8%	53,9%
Sanitario	71.446	33.876	81.895	0,9%	0,4%	0,8%	-52,6%	141,7%
Religioso	703	17.635	59.161	0,0%	0,2%	0,6%	2408,5%	235,5%
Deportivo	76.229	88.933	47.590	0,9%	1,0%	0,5%	16,7%	-46,5%
Agroindustrial	16.893	18.589	29.254	0,2%	0,2%	0,3%	10,0%	57,4%
Salud	21.168	39.078	25.333	0,3%	0,4%	0,2%	84,6%	-35,2%
Total	**8.038.172**	**9.183.544**	**10.388.385**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**14,2%**	**13,1%**

Fuente: CFIA, Reporte Indicadores 2016

Tal como se observa en el Cuadro Nº17 y Gráfico Nº2, a nivel geográfico, para el trienio en estudio, la mayor parte de la construcción se concentra en las siguientes provincias: :

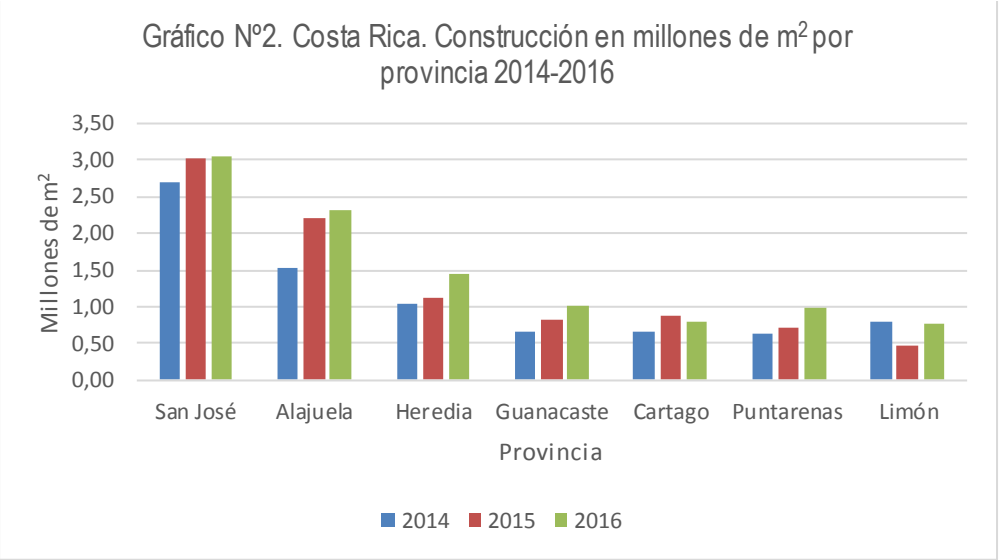
- San José: 31.7%
- Alajuela: 21.9%
- Heredia: 13%

Cuadro Nº17. Costa Rica. Evolución construcción en m^2 por año según provincia -absolutos y relativos -

Provincia	Absolutos				Relativos				Crecimiento interanual	
	2014	2015	2016	Total	2014	2015	2016	Total	2015-14	2016-15
San José	2.707.511	3.009.750	3.042.352	8.759.613	33,7%	32,8%	29,3%	31,7%	11,2%	1,1%
Alajuela	1.532.483	2.199.637	2.311.252	6.043.372	19,1%	24,0%	22,2%	21,9%	43,5%	5,1%
Heredia	1.029.280	1.119.567	1.453.291	3.602.138	12,8%	12,2%	14,0%	13,0%	8,8%	29,8%
Guanacaste	669.998	814.597	1.024.407	2.509.002	8,3%	8,9%	9,9%	9,1%	21,6%	25,8%
Cartago	667.732	869.558	806.470	2.343.760	8,3%	9,5%	7,8%	8,5%	30,2%	-7,3%
Puntarenas	631.257	706.863	988.241	2.326.361	7,9%	7,7%	9,5%	8,4%	12,0%	39,8%
Limón	799.912	463.573	762.371	2.025.856	10,0%	5,0%	7,3%	7,3%	-42,0%	64,5%
Total	**8.038.173**	**9.183.545**	**10.388.384**	**27.610.102**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**14,2%**	**13,1%**

Fuente: CFIA, Reporte Indicadores 2016

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr



Fuente: Elaboración propia con datos del CFIA

A mayor desagregación geográfica, se tiene que aproximadamente el 50% de la construcción se concentra en 11 cantones, resaltando el hecho que cuatro de estos cantones se ubican fuera del Gran Área Metropolitana; asimismo, el comportamiento de la construcción de inmuebles a nivel cantonal, confirma la tendencia con respecto a la concentración de la construcción de nueva infraestructura en las provincias de Alajuela, San José y Heredia, hacia donde se orienta la mayor parte de la inversión de recursos por parte del sector privado.(Ver Cuadro Nº18)

Cuadro Nº18. Costa Rica. Construcción en m^2 por año según cantón -absolutos y relativos -

Cantón	Absolutos				Part. %
	2014	2015	2016	Total	
Alajuela	804.142	1.131.947	950.893	2.886.982	21,9%
San José	760.801	785.306	889.996	2.436.103	18,5%
Heredia	402.035	392.683	601.104	1.395.822	10,6%
San Carlos	176.745	421.426	568.504	1.166.675	8,9%
Escazú	514.023	267.370	315.753	1.097.146	8,3%
Santa Ana	265.234	319.112	380.237	964.583	7,3%
Cartago	217.676	358.583	304.805	881.064	6,7%
Curridabat	143.074	213.415	308.871	665.360	5,1%
Pococí	160.264	158.309	337.344	655.917	5,0%
Liberia	92.597	124.888	362.241	579.726	4,4%
Garabito	83.263	101.739	254.697	439.699	3,3%
Subtotal cantones (11)	3.619.854	4.274.778	5.274.445	13.169.077	100,0%
Total nacional	**8.038.173**	**9.183.545**	**10.388.384**	**27.610.102**	
Part. cantones s/total nacional	45,0%	46,5%	50,8%	47,7%	

Fuente: CFIA, Reporte Indicadores 2016

Con referencia a los inmuebles de tipo comercial e institucional, resulta conveniente aclarar que la construcción de locales representa una proporción significativa de las obras comerciales y mantiene una tendencia creciente; mientras que la construcción de inmuebles destinados a oficinas y edificios decrece y cae su participación relativa.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Por otra parte, la construcción de edificios promovidos por instituciones muestra crecimiento para el bienio y tiene un comportamiento estable para el periodo. (Ver Cuadro Nº19)

Cuadro Nº19. Costa Rica. Contrucción en m^2 por año según tipo de obra/subobra -absolutos y relativos -

Tipo de obra / subobra	Absolutos			Relativos			Variación %	
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2015-14	2016-15
Comercial	**1.512.240**	**2.024.616**	**2.544.330**				33,9%	25,7%
Local	1.078.500	1.538.385	2.147.227	71,3%	76,0%	84,4%	42,6%	39,6%
Oficina	216.525	242.932	205.411	14,3%	12,0%	8,1%	12,2%	-15,4%
Edificios	8.035	43.741	4.044	0,5%	2,2%	0,2%	444,4%	-90,8%
Institucional	**380.118**	**488.014**	**644.754**				28,4%	32,1%
Edificios	217.933	250.742	388.678	57,3%	51,4%	60,3%	15,1%	55,0%

Fuente: CFIA, Reporte Indicadores 2016

Según estimaciones del CFIA, con vista a las tendencias que muestra el mercado se prevé que para el 2017, , se construirán 11.2 millones de m^2 en todo el territorio nacional.

La citada organización indica que la dinámica del sector se puede ver afectada por cambios en la normativa de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la matriz de vulnerabilidad del Servicio Nacional de Aguas, Riego y Avenamiento (SENARA), el uso del espacio aéreo según acuerdos del Consejo Técnico de Aviación Civil (CTAC), impuesto al valor agregado, procesos de contratación administrativa, plazo para realizar trámites ante instancias públicas y construcciones sin permiso.

Agregan que, por otra parte, existen factores que potencian el sector construcción tales como el módulo de trámites[5] previos, la inclusión de las municipalidades en trámite digital, la ejecución de recursos públicos para infraestructura, el impulso a las alianzas público-privadas, las posibilidades de financiamiento, incluyendo créditos para construcciones sustentables.

9.4.2. Caracterización de sector inmobiliario costarricense

En éste apartado se presentan características generales del sector inmobiliario costarricense, poniendo especial énfasis en el comportamiento de la oferta de inmuebles para uso de oficinas, lo cual nos aporta elementos que eventualmente pueden ser consideradas por las entidades del sector público costarricense para la promoción de contratos de alquiler de inmuebles para la prestación de los servicios propios que desarrollan, según la naturaleza de sus actividades.

De acuerdo con una revisión de mercado realizada durante el 2016, por la firma de consultoría inmobiliaria Cushman & Wakefield[6], Costa Rica ofrece un importante atractivo para distintos sectores vinculados con la industria inmobiliaria, acrecentado por factores económicos, sociales, ambientales que inciden positivamente sobre la disposición del sector privado para realizar inversiones de esta naturaleza, el cual ha tenido la capacidad de adaptar/ajustar la oferta a las tendencias y necesidades del mercado.

Según el citado estudio, durante el 2016 se registraron 105 nuevos proyectos con respecto al inventario reportado en el 2014, identificándose un incremento de área construida del orden de 85.387 m² en con

[5] CFIA, Perspectivas 2017. Análisis del sector construcción durante el 2016 y proyecciones para el 2017.

[6] 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.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

respecto al 2014. Asimismo, se observa un aumento continuo de la absorción neta durante el periodo y una estabilidad en la ocupación bruta de los inmuebles.

Según Daniel Álvarez, socio director de Cushman & Wakefield / AB Advisory "… el ingreso de Inversión Extranjera Directa (IED), el comportamiento de la economía y del consumo, son factores que han influido para que en los últimos cinco años hubiera mayor dinamismo y demanda; señala que la mejora en las condiciones económicas del país, una baja inflación y una tasa de crecimiento económico que supera el promedio regional (4.3% con respecto a 3.6%), y la expectativa de permanencia de estas condiciones, ejerce una influencia positiva sobre las perspectivas del mercado, de modo que se espera que la tasa de construcción de los desarrolladores privados crezca a un nivel de 3.1% anual.

Según la citada fuente, durante el periodo 2014-2016 se han construido 42 nuevos proyectos destinados para uso de oficinas.

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 nuevas firmas que trasladan sus procesos productivos a nuestro país, lo cual propició una mayor absorción de espacios. Se indica que este segmento experimento una baja por la crisis del 2008-2009, y que posteriormente, para el 2010 se observó una sobreoferta de espacios no colocados, la cual sin embargo, ha ido superándose paulatinamente gracias al ingreso de nuevas firmas que requieren espacio para oficinas, lo que ha propiciado un incremento de demanda que ha equilibrado la oferta y ha reducido los niveles de vacancia.

Para los inmuebles de uso industrial, los especialistas coinciden en que en el 2016 se mantuvo un comportamiento estable en cuanto a su absorción neta y bruta. Sobre el particular, Cushman & Wakefield reporta que este segmento fue el que presento, durante el periodo 2014-2016, el mayor dinamismo en términos de metros cuadrados construidos.

El tipo de industria ha cambiado de las empresas de maquila y manufactura -ensamblaje- hacia empresas de alta tecnología, las cuales demandan espacios personalizados, con mayores amenidades y que demandan la inclusión de criterios sustentables -edificios inteligentes- para la construccion de edificios .

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.

En el informe sobre la revisión de mercado anteriormente mencionada, se indica que se espera para el 2017 un crecimiento de la economía costarricense en 4.1%, impulsada especialmente por la demanda interna. Dado el comportamiento estable de los sectores comercio, transporte y manufactura en el 2016, se espera que el impulso se presente por parte del sector servicios. En cuanto a la tasa de construcción con destino

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

privado, se espera un crecimiento del 3.1% en 2017 y que los propietarios se encuentren más dispuestos a financiar renovaciones.

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.

Según información aportada por World Office Forum[7], Costa Rica ofrece condiciones favorables para el desarrollo del sector inmobiliario, por su nivel socioeconómico, bajo índice de pobreza y densidad demográfica. En artículo refiere al "*Resilience Index*" de Oxford Métrica, que valora la capacidad de cualquier país para resistir o recuperarse de circunstancias adversas. De acuerdo con esa valoración, Costa Rica es el país mejor situado de América Latina, por encima de Chile y de Uruguay; tres países de población relativamente reducida comparada con otros de su entorno.

Parte de las consideraciones es la moneda nacional, el colón, puesto que ha presentado menor depreciación frente al dólar comparado con otras monedas del continente.

Otro aspecto para tomar en cuenta es 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.

Según reporte de Colliers International Costa Rica S.A., la vacancia al tercer trimestre de 2016 fue del 12,14%, con un promedio del 13,8% para los últimos 3 años; para ese periodo, los precios promedio de alquiler por m^2 se ubicaban desde los USD22,80 para inmuebles con categoría A+, USD19,32 para A y USD15,49 para B. Agregan que hace unos años se presentó una inversión especulativa en la oferta de inmuebles que superó ampliamente la demanda lo que se reflejaba en una alta desocupación; recientemente, la tendencia tiende a revertirse y se va absorbiendo el inventario, en línea con ello, el comportamiento de los precios refleja esa realidad del mercado.

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.

Recientemente, ha surgido un debate con la aparición de Torre 40, edificio de 46 plantas en San José Centro, ubicada en Paseo Colón y que apunta al mercado de las pequeñas empresas que buscan una oficina a su medida en el centro de la ciudad, en línea con lo realizado en otras ciudades de América Latina y que se promueve bajo la figura de venta directa.

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.

[7] http://worldofficeforum.com/oficinas-horizontal-vertical-costa-rica/

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Para ello, cada administración activa puede valorar la creación de un grupo de trabajo interdisciplinario para la formulación de los procesos de contratación de alquiler de inmuebles, e incluso renegociar los contratos de alquileres, de modo que los precios se alineen con las prestaciones que ofrecen los inmuebles en cada zona geográfica.

En línea con lo anterior, se requiere gestionar la participación del Ministerio de Hacienda en su condición de rector en materia de administración financiera gestionando el apoyo de otros agentes del sector público y privado relacionado, 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 y 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, el atractivo que entraña esa posibilidad, se debe valorar 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.

9.4.3. Exploración de precios de mercado

9.4.3.1. Consulta directa a potenciales oferentes

Ante la consulta realizada a potenciales oferentes de inmuebles destinados para uso de oficinas para el sector público, no todas las respuestas fueron remitidas usando el formulario puesto a disposición, finalmente se recibieron 8 respuestas (16.3%), con información sobre 14 inmuebles ubicados en el cantón central de San José[8]; de igual modo, pese a que, en algunos casos, la cantidad de metros cuadrados ofertados no llegaba al área de referencia solicitada mínimo, se determinó mantenerlas para obtener mayor información respecto al costo promedio del alquiler del metro cuadrado.

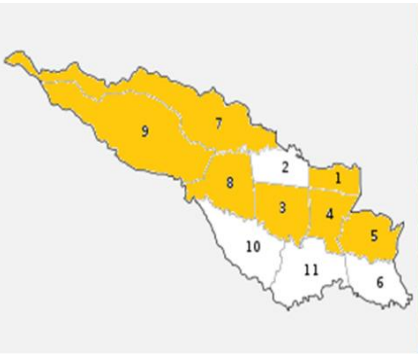
A partir del análisis de la información consignada en las respuestas recibidas, se obtuvieron los siguientes resultados:

a) Se recibieron 14 ofertas de inmuebles ubicados en cantón central distribuidos en 7 distritos, con predominancia en Mata Redonda, Catedral y Pavas, tal coo se observa en infográfico adjunto:

[8] Resulta oportuno precisar que, sobre el grado de respuesta del sector empresarial pudo haber incidido el hecho de que, para la fecha de la consulta se encontraban en curso otros procedimientos de contratación del Ministerio de Hacienda.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Distrito	Cantidad	Part. %
Mata Redonda	4	29%
Uruca	1	7%
Pavas	2	14%
Hospital	1	7%
Catedral	4	29%
Zapote	1	7%
Carmen	1	7%
Total	**14**	**100%**



1	Carmen
2	Merced
3	Hospital
4	Catedral
5	Zapote
6	San Francisco de Dos Rios
7	La Uruca
8	Mata Redonda
9	Pavas
10	Hatillo
11	San Sebastián

A partir del análisis de la información recibida, se determinó excluir dos cotizaciones, de modo que para efectos de análisis se trabajó con 12 de las propuestas recibidas. En los Cuadros Nº20 y Nº21 (que se incluyen en las páginas siguientes) se presenta la información sobre las 12 ofertas, determinándose lo siguiente:

a) La mayoría de las ofertas recibidas corresponden a inmuebles con categoría B (91.7%) y únicamente se recibe una oferta de un inmueble de categoría A (8.3%). La identificación de la categoría del inmueble se realizó cómo ejercicio posterior, ya que no necesariamente los oferentes aportaron esa información.

b) El precio promedio por m^2 para oficinas ubicadas en inmuebles categoría A es de $19.89, mientras que para las que se ubican en inmuebles categoría B es de $15.56.

c) Los precios ofertados no siempre incluyen el costo de mantenimiento de instalaciones por m^2, de modo que la consideración de este servicio podría provocar una erogación adicional por parte de los eventuales arrendatarios.

d) El precio cotizado refiere únicamente a la “obra gris”, esto es, no incluye equipamiento de instalaciones ni otras prestaciones que pudiese requerir el demandante a efectos de realizar la actividad o giro del negocio del que se trate. Dicho de otro modo, cualquier ajuste asociado con remodelación y/o equipamiento que requiera la entidad solicitante del inmueble, a efecto de iniciar operaciones, implica “inversiones adicionales” que se reflejaran sobre el costo mensual de alquiler del inmueble.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Cuadro Nº20. San José. Ofertas de inmuebles ubicados en cantón central para uso de oficinas según proveedor

Ofertas	Proveedor	Provincia	Cantón	Distrito	Edificio	Ubicación	Categoría	Tipo inmueble	Espacio	Área m2	Precio por m2	Precio total	Mantenimiento m2	Parqueos
1	ACOBO Vista Fondo de Inversión	San José	Central	Mata Redonda	Real Sabana	San José Sabana sur 100 sur del Gimnasio Nacional	B	Edificio	Edificio	1509,21	$22,00	$33.202,62	No incluido	22
2	ACOBO Vista Fondo de Inversión	San José	Central	Uruca	Oficentro La Virgen	San José, La Uruca, 50 sureste de la antigua Bomba Shell Uruca	B	Edificio A	Oficina	463	$15,00	$6.945,00	Incluido	10
							B	Edificio B	Oficina	261	$15,00	$3.915,00	Incluido	5
							B	Edifico C	Oficina	355,18	$15,00	$5.327,70	Incluido	7
							B	Edifico D	Oficina	284,52	$15,00	$4.267,80	Incluido	5
							B	Edificio E	Oficina	412,8	$15,00	$6.192,00	Incluido	8
							B	Edificio F	Oficina	857	$15,00	$12.855,00	Incluido	17
							B	Edificio G	Oficina	760	$15,00	$11.400,00	Incluido	15
							B	Edificio I	Oficina	378,99	$15,00	$5.684,85	Incluido	7
3	ACOBO Vista Fondo de Inversión	San José	Central	Pavas	Edificio Gibraltar	San José, Rohrmoser, del Scotiabank 200 oeste	B	Edificio	2do piso	1160,29	$14,00	$16.244,06	No incluido	18
4	ACOBO Vista Fondo de Inversión	San José	Central	Hospital	EDIFICIO TORRE MERCEDES	San José, Paseo Colon , 100 oeste del Hospital Nacional de Niños	A	FF01F-8	Oficina	161,38	$19,00	$3.066,22	$2,70	3
							A	FF4F-6	Oficina	76,9	$19,00	$1.461,10	$2,70	1
							A	FF18F-8	Oficina	96,21	$19,00	$1.827,99	$2,70	2
							A	FF3 y FF4F-8	Oficina	378,51	$19,00	$7.191,69	$2,70	8
							A	FF16F-7	Oficina	183,66	$19,00	$3.489,54	$2,70	4
							A	FF18F-9	Oficina	92,13	$19,00	$1.750,47	$2,70	2
							A	FF13F-9	Oficina	211,05	$19,00	$4.009,95	$2,70	4
							A	FF8F-6B	Oficina	100,18	$19,00	$1.903,42	$2,70	2
							A	FF9-F1	Oficina	118,15	$27,00	$3.190,05	$2,70	3
5	ACOBO Vista Fondo de Inversión	San José	Central		CENTRO EJECUTIVO TOURNON	San José, Barrio Tournon, 100 oeste del Centro Comercial el Pueblo	B	Edificio	Oficina	255,47	$16,50	$4.215,26	Incluido	3
6	ACOBO Vista Fondo de Inversión	San José	Central	Catedral	EDIFICIO MURRAY	San José, 100 sur del templo de música	B	Edificio	Oficina	307,4	$20,00	$6.148,00	Incluido	N/A
							B	Edificio	Oficina	327,87	$15,00	$4.918,05	Incluido	N/A
							B	Edificio	Oficina	189,49	$15,00	$2.842,35	Incluido	N/A
							B	Edificio	Oficina	249,76	$15,00	$3.746,40	Incluido	N/A
							B	Edificio	Oficina	66,25	$15,00	$993,75	Incluido	N/A
7	ACOBO Vista Fondo de Inversión	San José	Central	Catedral	Edificio Cartagena	San José, Avenida 1º Calle Central diagonal a Banco Davivienda. Edificio antiguo BNV	B	Edificio Nivel 6	Oficina	698	$17,00	$11.866,00	Incluido	8
8	Real Estate Brokers & Private Equity Funding	San José	Central	Mata Redonda	Real Sabana	San José, La Sabana Estadio Nacional	B	Edificio	Oficina	1509	$17,00	$25.653,00	No incluido	22
9	Real Estate Brokers & Private Equity Funding	San José	San José	Central	Pavas	San José, Rormhoser	B	Edificio	Oficina	1160	$14,00	$16.240,00	No incluido	18
10	Compañía Inmobiliaria Centroamericana CICCR S.A.	San José	Central	Catedral	EDIFICIO PAZ	San José, 50 metros al oeste del Parque Central de San José	B	Edificio	Oficina	1860	$15,51	$28.848,60	No incluido	590 M2
11	JC BARGAINS LTDA	San José	Zapote			San José, CARRETERA A ZAPOTE DE CASA PRESIDENCIAL 300 MTS N.O FRENTE A EDIFICIO MIRA	B	Edificio	Oficina	1795	$9,77	$17.537,15	No incluido	1788 m2
12	PROCESADORA DE PASTAS EDUVALBO DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA	San José	Central	Carmen	EDIFICIO MICIT	San José, 50 metros este del Museo Nacional, calles 19 y 17, Avenida Segunda, San José, Costa Rica	B	Edificio	Oficina	2359	₡17,47	₡41.221,03	No incluido	1023 m2

Fuente: Elaboración propia con base en ofertas recibidas

Cuadro Nº21. San José. Cantidad y precio promedio en ofertas recibidas según categoria de inmueble para uso de oficinas -absolutos y relativos-

Categoría de inmueble	Cantidad	Participación relativa	Precio promedio renta mensual por m2 (*)
A	1	8,3%	$19,89
B	11	91,7%	$15,56
Total	**12**	**100,0%**	

(*) No incluye costo de mantenimiento de instalaciones

Fuente: Elaboración propia con base en ofertas recibidas

e) Todas las ofertas fueron presentadas en dólares americanos (US$), excepto la presentada por la empresa Procesadora De Pastas Eduvalbo del Norte Sociedad Anónima (Edificio MICIT) en distrito El Carmen que cotizó en colones; para efectos de comparar con las otras ofertas, se utilizó el tipo de cambio de venta de la fecha de cotización. (USD = ¢575.6).

f) En cuanto a los parqueos no hay homogeneidad, ya que algunos ofertaron por cantidad de espacios y otros por metros cuadrados.

9.4.3.2. Análisis de información inmuebles inscritos en SUGEVAL

La información que se consigna en este apartado, se obtuvo de una consulta al web site de la SUGEVAL, con corte al 31 de julio del 2017; como punto de partida, se identificaron 268 inmuebles registrados a nivel nacional, según el siguiente detalle:

Cuadro Nº22. Oferta de inmuebles por provincia según fondo de inversión al 31 de Julio del 2017 - 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.	21	3	7	3	1	1	1	37	13,8%
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	43	6	5	11	2	2	0	69	25,7%
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	40	7	2	9	3	4	2	67	25,0%
INS-INVERSIÓNES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A	8	0	1	0	0	0	0	9	3,4%
MULTIFONDOS DE COSTA RICA S. A SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN	10	0	0	4	0	0	0	14	5,2%
POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	15	3	2	4	0	1	1	26	9,7%
VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.	35	3	3	1	2	2	0	46	17,2%
Total	**172**	**22**	**20**	**32**	**8**	**10**	**4**	**268**	**100,0%**
Part. %	**64,2%**	**8,2%**	**7,5%**	**11,9%**	**3,0%**	**3,7%**	**1,5%**	**100,0%**	

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Notese que la 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 responsabilidad el 67.9% de los inmuebles ofertados, con participaciones relativas de 25.7%, 25% y 17.2%, respectivamente.

Los inmuebles ofertados 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, seguida por Heredia (11.9%) y Alajuela (8.2%).

En lo que respecta al uso principal de los inmuebles puestos a disposición por los Fondos de Inversión, el uso comercial emerge como el más representativo, con un 50.7% del total de edificaciones, el 31.7% corresponde a uso para oficinas y un 17.5% para uso industrial, tal como se observa a continuación:

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Cuadro Nº23. Cantidad de inmuebles registrados en Fondos de Inversión según tipo de uso - absolutos y relativos -

Tipo	Cantidad	Part. Relativa
Industria	47	17,5%
Comercial	136	50,7%
Oficinas	85	31,7%
Total	**268**	**100,0%**

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 172 inmuebles, según el detalle que se observa en Ccuadro Nº24, que se presenta a continuación

Cuadro Nº24. Oferta de inmuebles por tipo de uso según categoría al 31 de Julio del 2017 - absolutos y relativos -

INDUSTRIA			COMERCIO			OFICINAS		
Categoría	**Cantidad**	**Part. Relativa**	**Categoría**	**Cantidad**	**Part. Relativa**	**Categoría**	**Cantidad**	**Part. Relativa**
Nave Industrial	16	34,0%	Community Center	12	19,4%	A+	2	3,2%
Bodega	25	53,2%	Entertainment Center	5	8,1%	A	21	33,3%
Ofibodega	6	12,8%	Neighborhood	6	9,7%	B	34	54,0%
			Regional Center	23	37,1%	C	6	9,5%
			Strip Center	13	21,0%			
			Urban Center	3	4,8%			
Total	**47**	**100,0%**	**Total**	**62**	**100,0%**	**Total**	**63**	**100,0%**

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Como se desprende del cuadro anterior, las naves industriales y las bodegas aparecen como el uso más relevante de las instalaciones contenidas en este tipo de uso, posiblemente como respuesta a las necesidades de almacenamiento de bienes por parte de los empresarios privados. Asimismo, en uso comercial, las categorías de Regional Center y Strip Center resultan ser las categorías más relevantes. Por último, en materia de inmuebles construidos para uso como oficinas, aquellos que se identifican con las categorías B (54%) y A (33.3%) constituyen la mayor parte de la oferta de inmuebles destinados para éste propósito.

9.4.3.2.1. Oferta de inmuebles para uso de oficina

Tomando en consideración el objetivo del estudio, en lo sucesivo nos concentramos en la oferta de inmuebles para uso de oficinas, -provista por los fondos de inversión registrados en SUGEVAL- a nivel nacional; los 63 inmuebles identificados por categoría se distribuyen según provincia de la siguiente manera:

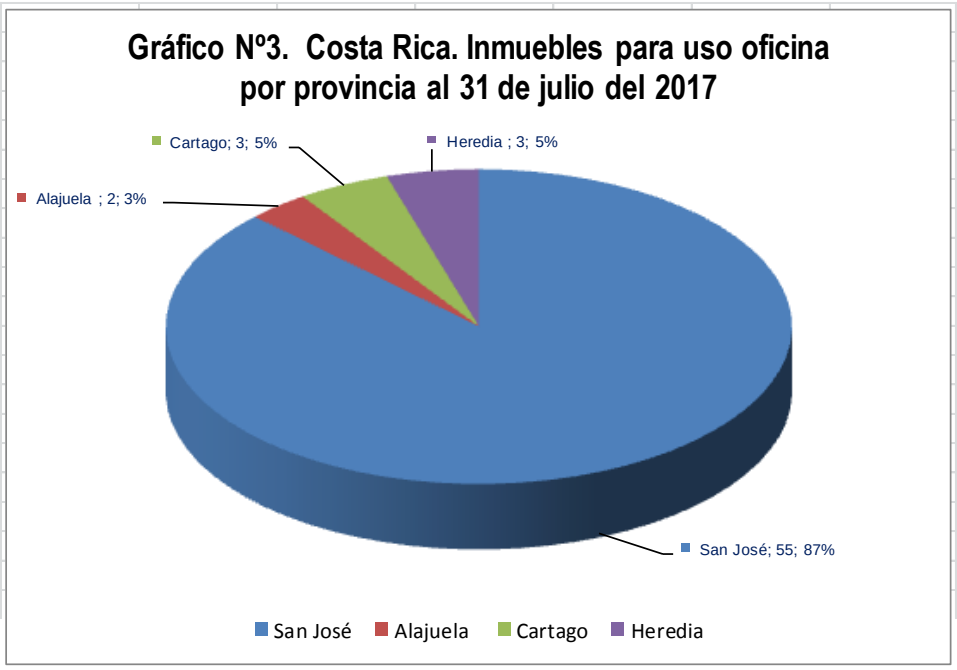
Cuadro Nº25. Costa Rica. Oferta de inmuebles para uso de oficina por categoría según provincia al 31 de Julio del 2017 - absolutos y relativos -

Provincia	Categoría				Total	Part. %
	A+	A	B	C		
San José	2	17	31	5	55	**87,3%**
Alajuela	-	1	-	1	2	**3,2%**
Cartago	-	2	1	-	3	**4,8%**
Heredia	-	1	2	-	3	**4,8%**
Total	**2**	**21**	**34**	**6**	**63**	**100,0%**
Part. %	**3,2%**	**33,3%**	**54,0%**	**9,5%**	**100,0%**	

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

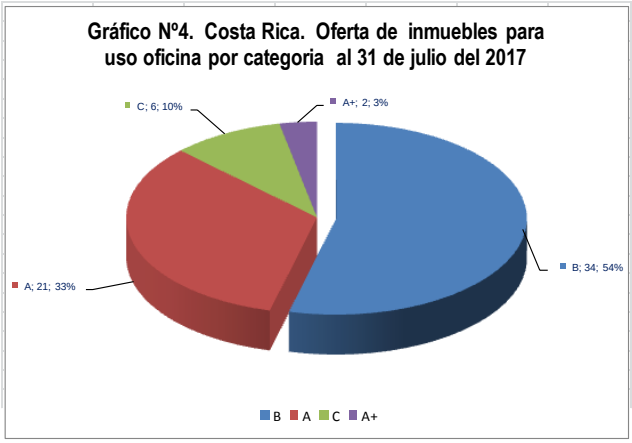
Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Del cuadro anterior, se desprende que la mayor parte de la oferta se localiza mayoritariamente en la provincia de San José, que alberga un total de 55 inmuebles que representan un 87.3% del total ; asimismo, las edificaciones con prestaciones que las identifican con categoría B (54%) y A (33.3%), representan una proporción cercana a 9 de cada 10 inmuebles (87.3% del total) ofertados para uso de oficina, tal como se puede apreciar en Cuadro Nº25 y Gráfico Nº3.

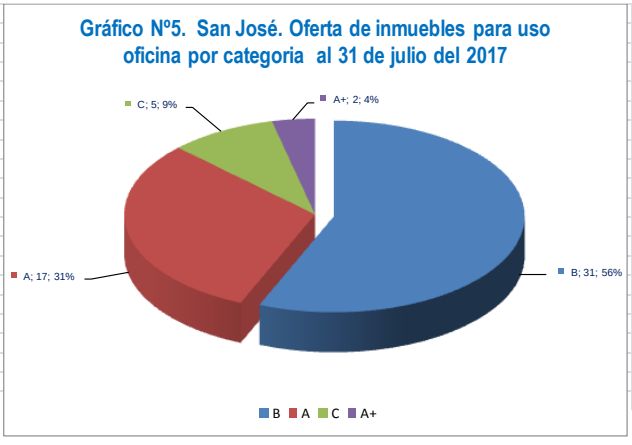


Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

La oferta de inmuebles por categoría presenta un patrón casi idéntico a nivel nacional y de la provincia de San José, como se aprecia en los gráficos Nº4 y Nº5, que se incluye a continuación.



Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL



Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Si consideramos el arrea arrendable por categoría de inmueble, se observa que la mayor disponibilidad se presenta en los inmuebles de categoría B (24.9%); mientras que los identificados con categoría A, presentan una disponibilidad aproximada del 11.7%, ambos en términos de metros cuadrados. (Ver Cuadro Nº26)

Cuadro Nº26. Costa Rica. Oferta de inmuebles, área arrendable y porcentaje de ocupación según categoría al 31 de Julio del 2017 - absolutos y relativos -

Categoría	Cantidad	Part. Relativa	M^2 arrendables	M^2 arrendados	% ocupación
A+	2	3,2%	3.910,7	3.728,9	95,4%
A	21	33,3%	136.903,6	120.873,7	88,3%
B	34	54,0%	202.000,5	151.659,9	75,1%
C	6	9,5%	10.149,2	8.871,5	87,4%
Total	**63**	**100,0%**			

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

La distribución geográfica por cantones muestra que los cantones Central (43.6%), Escazú (16.4%) y Santa Ana (16.4%) 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, los tres cantones citados agrupan 42 inmuebles, que representan el 76.4% del total de inmuebles identificados en San José, como se puede observar en Cuadro Nº27 y Grafico Nº6.

Cuadro Nº27. San José. Oferta de inmuebles para uso de oficina por categoría según cantón al 31 de Julio del 2017 -absolutos y relativos-

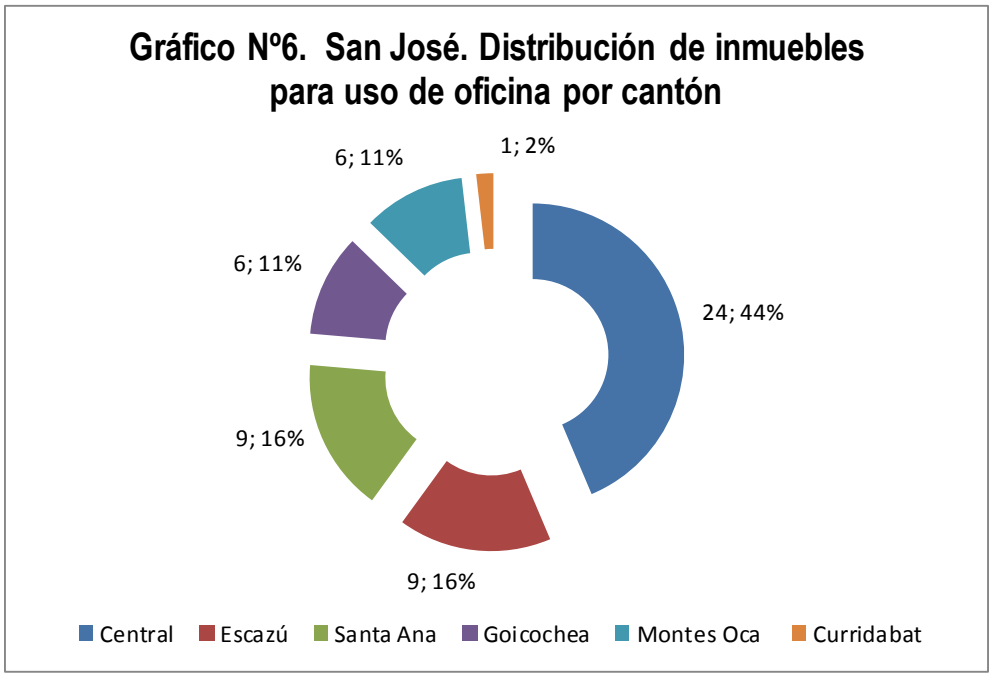
Cantón	A+	A	B	C	Total	Part. %	Precio prom. m^2
Escazú	2	5	2	0	9	16,4%	$17,37
Montes Oca	0	1	5	-	6	10,9%	$16,22
Goicoechea	0	1	4	1	6	10,9%	$13,73
Santa Ana	0	1	8	0	9	16,4%	$11,27
Central	0	9	11	4	24	43,6%	$10,35
Curridabat	0	-	1	-	1	1,8%	$4,81
Total	**2**	**17**	**31**	**5**	**55**	**100,0%**	
Part. %	3,6%	30,9%	56,4%	9,1%	100,0%		
Precio prom. m^2	$17,12	$15,61	$11,08	$9,46			
Referencia A+	100,0%	91,2%	64,7%	55,3%			

Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Los inmuebles ubicados en el cantón central se distribuyen de la siguiente manera: 11 de categoría B (45.8%), 9 de categoría A (37.5%) y 4 de categoría C (16.7%); en el cantón de Santa Ana, predominan los edificios de categoría B (88.9%) y en Escazú, los edificios tipo A representan el 55.6% del total; como situación especial, los dos únicos inmuebles identificados como A+ se encuentran localizados en el cantón de Escazú.

Del total de 42 inmuebles ubicados en los cantones citados, 21 corresponden a la categoría B (50%) y 15 son de la categoría A (35.7%).

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

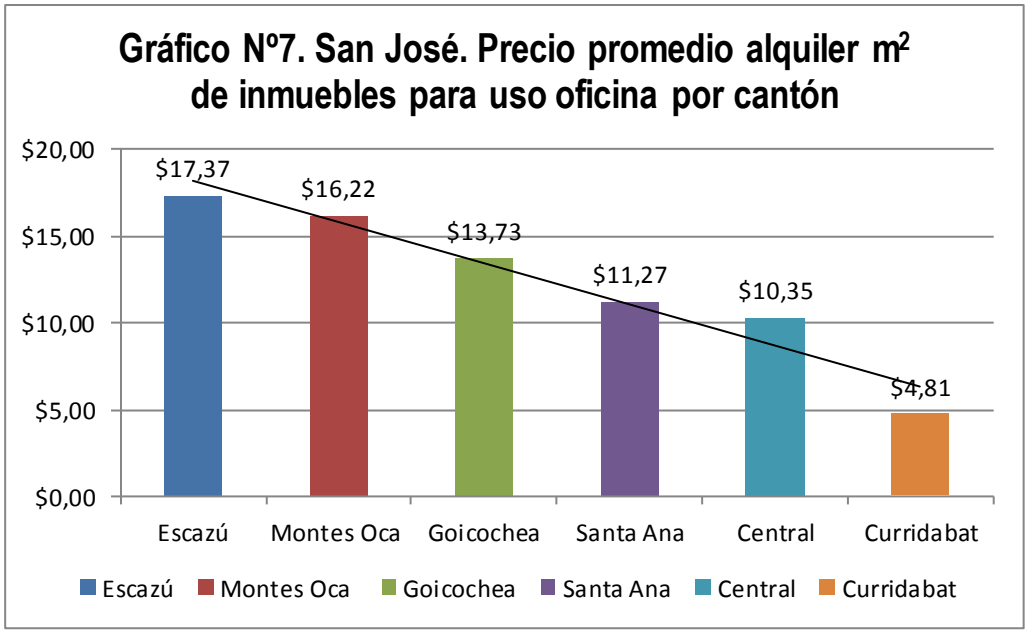


Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Con vista a lo que se solicita en 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 con categoría A, resulta evidente que existe una limitada oferta de inmuebles tipo A en el centro de San José, con el agravante que los pocos inmuebles disponibles se encuentran ocupados; por lo anterior, si el sector público pretende alquilar inmuebles con esas características y prestaciones, debe valorar el traslado de oficinas hacia zonas periféricas , esto es, salir del centro de San José

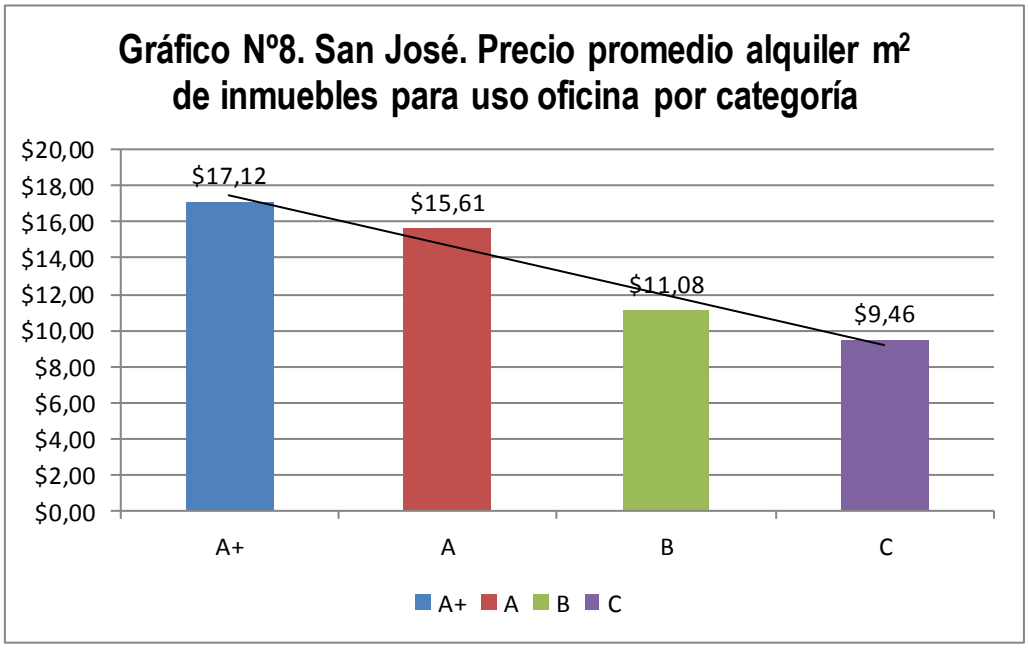
En lo que respecta a precios de mercado identificados al 31 de julio del 2017, los cantones de Escazú y Montes de Oca presentan los precios promedio más altos por arrendamiento de inmuebles para oficina, lo cual resulta consistente con plusvalía y tendencias del mercado; por otra parte, el precio promedio por m^2 para el cantón central de San José se ubica en $10.35/ m^2 lo cual podría asociarse con la predominancia de edificios tipo B y C.(Ver Cuadro Nº27 y Gráfico Nº7)

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr



Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

Si se analizael precio promedio del m² por categoría, tenemos, al 31 de julio del 2017, los inmuebles A+ se cotizan en $17.37/ m²; las cotizaciones de los inmuebles A, B y C, representan un 91.2%, 64.7% y 55.3%, con respecto al precio cotizado para los inmuebles de categoría A+. (Ver Cuadro Nº27 y Gráfico Nº8)



Fuente: Elaboración propia con datos de SUGEVAL

9.4.3.3. Comparación precios actuales alquiler con respecto al mercado

La comparación entre los precios que actualmente pagan las entidades del sector público por alquiler de instalaciones con respecto a los precios de mercado, nos puede aportar información relevante para determinar su convergencia o ajuste con respecto a la realidad del mercado.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

En el Cuadro Nº28 se incluye un resumen de los precios promedio por m^2 para alquiler de inmuebles en San José; sobre el particular, se debe precisar que no se cuenta con información sobre la categoría de los inmuebles que alquilan los Ministerios de Hacienda y Educación Pública, si bien es cierto que en principio, a partir de la categorización de inmuebles –características tipo de los inmuebles- resulta poco probable que se ubiquen en las categorías A+ o A.

Al contrastar el precio promedio general que se paga en MH con los precios de referencia provistos por potenciales oferentes y los provenientes de base de datos de SUGEVAL, para los inmuebles con categoría B, queda claro que los supera de manera significativa. Por su parte, el precio promedio pagado en MEP se encuentra por debajo de las cotizaciones del sector privado y con un valor ligeramente superior al que se deriva de la base de datos de SUGEVAL, para los inmuebles con categoría B.

Cuadro Nº28. San José. Resumen precios por m^2 por alquiler inmuebles -dólares-

Categoría	Precio promedio			
	MH	MEP	Cotizaciones	SUGEVAL
A+	-	-	-	$17,12
A	-	-	$19,89	$15,61
B	-	-	$15,56	$11,08
C	-	-	-	$9,46
N.D.	$19,30	$12,52	-	-

Fuente: Elaboración propia

Resulta claro que, para efectos de potenciar el ejercicio, se requiere realizar el ejercicio de identificación de la categoría de cada uno de los inmuebles, con el fin de garantizar una comparación razonable entre objetos similares; no obstabte, el ejercicio realizado representa una aproximación interesante de cara a próximos estudios de esta naturaleza.

9.4.3.4. Actualización periódica del estudio

En atención a la disposición 4.5 del estudio del ente contralor, se propone la actualización periódica del instrumento, considerando el ciclo presupuestario del sector público, con el fin que las administraciones activas lo consideren como un insumo para su proceso de formulación presupuestaria.

Tomando en cuenta la posibilidad de acceso a la información en el sitio web de la SUGEVAL, la recepción de informes sobre alquileres establecida en artículo 3º de la Directriz Presidencial Nº003, misma que debe entregarse al final del mes de enero de cada año y el ciclo presupuestario del sector público, se propone realizar una actualización anual de los precios de mercado para alquiler de inmuebles construidos para uso de oficina.

Se prevé realizar el ejercicio con datos al 31 de enero de cada año, de modo que el reporte actualizado se encuentre disponible al final del mes de marzo , con el fin que las entidades de la administración central, lo consideren como un insumo para su proceso de formulación presupuestaria.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

10. Conclusiones

En el contexto fiscal restrictivo en el que se desenvuelven las finanzas públicas en Costa Rica, se requiere maximizar esfuerzos en pro de optimizar la generación de ingresos sanos y de manera simultánea, la responsabilidad por racionalizar y propiciar el uso eficaz y eficiente de los egresos, garantizando el cumplimiento de objetivos y metas de la administración pública.

A partir del análisis de contratos para gestión de alquileres realizadas por los Ministerios de Hacienda y Educación Pública se pudo determinar que la contrataciones objeto de análisis, tienen como característica común el uso del artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, como justificación para el arrendamiento de inmobiliario o edificios, siendo las contrataciones directas bajo la modalidad de "llave en mano" el procedimiento utilizado con mayor frecuencia.

Aun cuando se realiza el análisis de diferentes opciones de arrendamiento se registra únicamente la información de la empresa adjudicada, siendo que no siempre se consigna evidencia documental de la existencia de otras ofertas y estudios previos relacionados.

En materia de fijación de precio, los avalúos han sido determinantes para la determinación inicial, lo cual no niega que las adiciones de mobiliario y equipamiento constituyen factores que han incidido de manera significativa sobre las actualizaciones del monto del alquiler mensual; lo anterior no niega el derecho al reajuste en caso que lo solicite el proveedor y por otra parte, el arrendatario no obtiene ningún derecho sobre las mejoras/adiciones que pasan a formar parte de la propiedad del dueño del inmueble. Por lo anterior, se sugiere que para la gestión de futuros contratos, se gestione la compra de mobiliario mediante procedimientos independientes de contratación administrativa, lo cual permitiría evitar aumentos en monto del alquiler producto de la adición de bienes depreciables.

Considerando la fecha en que se promovieron las contrataciones, queda claro que en general, no se evidencia la inclusión explicita de criterios y normas para uso eficiente del espacio; en este sentido, resulta importante aclarar que, no se puede establecer de manera precisa una asignación de cantidad de metros cuadrado por servidor, ya que la aplicación pura y simple de promedios (área total / cantidad personas destacadas), podría hacernos incurrir en el equívoco de asignar a un funcionario, una cantidad de metros cuadrados que corresponden a espacios comunes, tales como servicios sanitarios, áreas de comedor, salas de espera, atención al público, áreas de archivo, entre otras. No obstante, resulta de esperar un cambio a partir de la emisión de normativa vinculante en esta materia por parte de la Dirección General de Administración de Bienes y Contratacion Administrativa.

Si bien es cierto que los precios que actualmente pagan el Ministerio de Hacienda por alquiler de inmuebles aparecen como relativamente altos con respecto a los precios de referencia de mercado obtenidos de la base de datos de SUGEVAL, también cabe reconocer que no se cuenta con información con respecto a la categorización de los inmuebles arrendados; por lo anterior, resulta oportuno este ejercicio de identificación de cara a la gestión de futuros contratos e incluso, la renegociación de contratos actuales, en caso que resulte procedente.

Con vista a los precios de referencia de mercado, las administraciones activas tienen ante sí, una oportunidad de gestionar ajustes/renegociaciones, lo cual podría significar ahorros significativos para el sector público, en términos de los montos pagados por alquiler de inmuebles para uso de oficina. En esa línea, los cambios en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos proporciona una oportunidad para ajustar las condiciones de los contratos de alquiler con la realidad económica y fiscal actual del país, y de esta forma, avanzar hacia un gasto más eficiente por concepto de alquileres.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Lo anterior requiere presupone la necesidad de constituir equipos de trabajo interdisciplinarios, 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 de cara las interacciones/negociaciones con el sector privado a la hora de gestionar contratos de arrendamiento de inmuebles para la prestación de servicios que cada entidad debe desarrollar en atención a la normativa que rige su actividad. Lo anterior, a efectos de procurar una correspondencia entre la realidad del mercado inmobiliario y el marco regulatorio que rige el proceso de contratación administrativa.

La normativa contenida en Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacio de Oficina por Orden Funcional, para Edificios del Ministerio de Hacienda, refiere a gestionar preferiblemente inmuebles de categoría A, ante lo cual se debe dimensionar apropiadamente si existe oferta suficiente de inmuebles de esa categoría en los espacios geográficos que demanda cada una de las entidades públicas y como esto podría incidir sobre los precios de mercado y consecuentemente, sobre las posibilidades de atender las erogaciones por concepto de alquiler de inmuebles, tomando en cuenta la situación apremiante de las finanzas públicas y el carácter inflexible de este tipo de erogaciones.

Alternativamente, las entidades públicas podrían valorar el traslado de actividades/ operaciones hacia zonas periféricas valorando el comportamiento de la oferta inmobiliaria; lo anterior podría implicar costos colaterales adicionales que recaen sobre la economía en su conjunto y que podrían afectar la prestación de servicios a los clientes y usuarios.

Finalmente, algunas entidades de la administración central podrían valorar posibilidades de construcción de inmuebles propios en línea con lo establecido en Directrices Generales de Política Presupuestaria. Lo anterior presupone también la valoración sobre la disponibilidad/costo de terrenos para ubicar construcciones. En adición, queda claro que esto aplicaría especialmente para aquellas entidades con capacidad de generación de ingresos propios, sin descartar la posibilidad de alianzas con el sector privado.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº1

Tabla Nº1. Listado instituciones de Gobierno Central

Numero	Entidad
	1.1.1.1.000.000 GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
	1.1.1.1.100.000 GOBIERNO CENTRAL
1	1.1.1.1.101.000 Asamblea Legislativa
2	1.1.1.1.102.000 Contraloría General de la República (CGR)
3	1.1.1.1.103.000 Defensoría de los Habitantes de la República
4	1.1.1.1.201.000 Presidencia de la República
5	1.1.1.1.202.000 Ministerio de la Presidencia (MP)
6	1.1.1.1.203.000 Ministerio de Gobernación y Policía
7	1.1.1.1.204.000 Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (RE)
8	1.1.1.1.205.000 Ministerio de Seguridad Pública (MSP)
9	1.1.1.1.206.000 Ministerio de Hacienda (MHD)
10	1.1.1.1.207.000 Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)
11	1.1.1.1.208.000 Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC)
12	1.1.1.1.209.000 Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT)
13	1.1.1.1.210.000 Ministerio de Educación Pública (MEP)
14	1.1.1.1.211.000 Ministerio de Salud ()
15	1.1.1.1.212.000 Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS)
16	1.1.1.1.213.000 Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ)
17	1.1.1.1.214.000 Ministerio de Justicia y Paz
18	1.1.1.1.215.000 Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)
19	1.1.1.1.216.000 Ministerio de Comercio Exterior (COMEX)
20	1.1.1.1.217.000 Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN)
21	1.1.1.1.218.000 Ministerio de Ciencia, Tecnología y Telecomunicaciones (MICITT)
22	1.1.1.1.219.000 Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE)
23	1.1.1.1.230.000 Servicio de la Deuda Pública
24	1.1.1.1.231.000 Regímenes de Pensiones con Cargo al Presupuesto de la República
25	1.1.1.1.232.000 Obras Específicas
26	1.1.1.1.301.000 Poder Judicial
27	1.1.1.1.401.000 Tribunal Supremo de Elecciones (TSE)

Fuente: Clasificador Institucional del Sector Público

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº2

Archivo remitido a entidades para verificación de información sobre contratos de alquiler

MINISTERIO DE HACIENDA. MATRIZ DE TRABAJO PARA RECOLECCION INFORMACIÓN PARA REALIZAR ESTUDIO DE MERCADO SOBRE ALQUILER DE INMUEBLES PARA USO DE ADMINISTRACIÓN CENTRAL, EN ATENCIÓN A INFORME DE AUDITORÍA DE CARACTER ESPECIAL EMITIDO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA - INFORME Nº DFOE-SAF-IF-19-2016

	Arrendante			Contrato de arrendamiento				Ubicación geográfica inmueble arrendado				Características del inmueble arrendado						Uso capacidad instalada		Precio arrendamiento inmueble						
Nº	Número de Cédula (Física o Jurídica) del adjudicatario	Nombre completo del adjudicatario	Número del contrato de alquiler	Fecha/inicio/contrato (dd/mm/aaaa)	Fecha/vencimiento/contrato (dd/mm/aaaa)	Vigencia contrato -en meses-	Responsable de realizar el mantenimiento al inmueble	Provincia	Cantón	Distrito	Dirección Exacta	Uso principal del inmueble	Área total en arrendamiento en m2						Cantidad total de personas destacadas en el	Relación m2 - promedio- por persona	Monto del alquiler mensual inicial en contrato		Monto del alquiler mensual actual del inmueble		Porcentaje y/o monto de incremento en el precio del arrendamiento inicial (*)		Observaciones
													Área reportada según contrato	Oficinas	Parqueo	Bodegas	Otros usos (detallar)	Área total arrendada			¢	USD$	¢	USD$	Reajuste	Adenda	
1	3101081697	Refrimport S.A	MH-2012-000012-00	18/12/2012	17/12/2017	60,0	Arrendante	San José	San José Central	Catedral	Avenida 10 calle 11, 100 este de AyA Paseo de los Estudiantes	Oficinas	1273,84	1186,56	87,3	0,0	0,00	1273,84	51	25	₡ 9.611.136,00	N/A					
2	3002111362	Asociación Hogar Carlos María Ul	MH-010-2001	01/02/2002	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Catedral	Calle 1, avenida 4 y 6, San José, Costa Rica	Oficinas	1060	720	340,0	0,0	0,00	1060,00	29	37	₡ 1.891.600,00	N/A					
3	3101018688	Procamo S.A.	MH-011-2010 y sus a	26/07/2010	25/07/2015	60,0	Arrendante	San José	San José Central	Mata Redonda	75 metros al norte de la Iglesia Nuestra Señora del Perpetuos Socorro, EN Calle Moreno	Oficinas	740	740	0,0	0,0	0,00	740,00	6	123	₡ 5.034.000,00	N/A					
4	3101021994	Inversiones Agrarias S.A	MH-2013-000007-00	22/04/2013	21/04/2016	36,0	Arrendante	San José	San José Central	Catedral	Avenida Central Calle 5, Frente a parqueo la Llacuna	Oficinas	921	921	0,0	0,0	0,00	921,00	27	34	₡ 9.210.000,00	N/A					
5	3101469973	Coppermine Inc S.A	MH-2013-000034-00	02/01/2014	02/01/2019	60,0	Arrendante	San José	San José Central	Merced	San José, calle 2da y avenida 3era, diagonal a la esquina noreste del edificio de Correo Central	Oficinas	4010,46	4010,46	520,0	10,0	0,00	4540,46	113	35	₡ 53.435.980,00	N/A					
6	3101024626	Inmobiliaria Mira S.A	MH-2013-000010-00	29/10/2013	29/10/2018	60,0	Arrendante	San José	San José Central	Zapote	200 metros al oeste de la Casa Presidencial	Oficinas	3991,13	3991,13	3557,0	93,1	94,50	7735,68	229	17	₡ 79.934.614,00	N/A					
7	3101590656	Empresa Inversiones Inmobiliarias RO del Oeste S.A	MH-002-2011DGPN	08/04/2011	07/04/2018	84,0	Arrendante	San José	San José Central	Hospital	Paseo Colon; frente a Centro Colon	Oficinas	4306,33	3200	1106,3	0,0	0,00	4306,30	117	37	₡ 45.179.495,00	N/A					
8	3101008940	Compañía La Llacuna	MH-2013-000071-00	21/12/2013	20/12/2018	60,0	Arrendante	San José	San José Central	Carmen	Avenida Central y Calle Quinta, diagonal a la Plaza de la Cultura	Oficinas	12658,4	9131	3000,0	0,0	527,40	12658,40	463	27	₡ 82.304.035,00	N/A					
9	3101027962	Hogares de Costa Rica, S.A	MH-041-2008 y Aden	29/10/2008	28/10/2015	84,0	Arrendante	San José	San José Central	Hospital	Avenida 6 y 8, calle 26. Barrio Don Bosco	Oficinas	6997	5866	1000,0	86,0	45,00	6997,00	185	38	₡113.514.600,00	N/A					
10	3101058958	Esquies S.A	24-97Adenda 1	06/10/1997	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Catedral	200 metros al este de la Iglesia Santa Teresita	Oficinas	1247,38	928,7	314,3	0,0	0,00	1243,00	42	30	N/A	$ 12.000,00					
11	3101241601	Comercial Sol y Lluvia S.A	MH-030-2010, MH-20	07/02/2011	06/02/2016	60,0	Arrendante	San José	Montes de Oca	San Pedro	Diagonal al parque John F. Kennedy, San Pedro Montes de Oca	Otros	3921,91	2437,43	1001,0	483,5	0,00		100	39	₡ 48.074.105,00	N/A					
12	3101539190	CCI Torre C S.A	C-2010-000014-00	16/12/2013	15/12/2018	60,0	Arrendante	San José	San José Central	Hospital	Calles 26 y 28, Avenida 8. (pisos 7 y 8)	Oficinas	2144,46	2144,46	1066,0	0,0	0,00	3210,46	26	82	₡ 48.054.998,00	N/A					

(*) Aportar documento de respaldo

MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA. MATRIZ DE TRABAJO PARA RECOLECCION INFORMACIÓN PARA REALIZAR ESTUDIO DE MERCADO SOBRE ALQUILER DE INMUEBLES PARA USO DE ADMINISTRACIÓN CENTRAL, EN ATENCIÓN A INFORME DE AUDITORÍA DE CARACTER ESPECIAL EMITIDO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA - INFORME Nº DFOE-SAF-IF-19-2016

	Arrendante			Contrato de arrendamiento				Ubicación geográfica inmueble arrendado				Características del inmueble arrendado						Uso capacidad instalada		Precio arrendamiento inmueble						
Nº	Número de Cédula (Física o Jurídica) del adjudicatario	Nombre completo del adjudicatario	Número del contrato de alquiler	Fecha/inicio/contrato (dd/mm/aaaa)	Fecha/vencimiento/contrato (dd/mm/aaaa)	Vigencia contrato -en meses-	Responsable de realizar el mantenimiento al inmueble	Provincia	Cantón	Distrito	Dirección Exacta	Uso principal del inmueble	Área total en arrendamiento en m2						Cantidad total de personas destacadas en el	Relación m2 - promedio- por persona	Monto del alquiler mensual inicial en contrato		Monto del alquiler mensual actual del inmueble		Porcentaje y/o monto de incremento en el precio del arrendamiento inicial (*)		Observaciones
													Área reportada según contrato	Oficinas	Parqueo	Bodegas	Otros usos (detallar)	Área total arrendada			¢	USD$	¢	USD$	Reajuste	Adenda	
1	3101272531	Centro Comercial Plaza Uruka S.A	2015-210003	25/06/2012	25/06/2018	72	Arrendante	San José	San José Central	Uruca	Cetro Comercial Plaza URUKA , locales 27-28. de Repretel 300 metros	Oficinas	176,37	176,37	NR	NR	NR	176,37	3	59	₡ 564.384,00	N/A					
2	103450814	Valverde Victor Julio	2012-210054-00	16/02/2015	16/02/2018	36	Arrendante	San José	San José Central	Zapote	Barrio Córdoba Centro Comercial Condominio Paseo Parque	Oficinas	95,07	95,07	NR	NR	NR	95,07	2	48	₡ 636.969,00	N/A					
3	3101144071	Inversiones Goldand S.A	2013-210060	10/09/2012	10/09/2015	36	Arrendante	San José	San José Central	Mata Redonda	Situada 08 Mata Redonda, Cantón 01 San José	Oficinas	99,05	99,05	NR	NR	NR	99,05	3	33	₡ 873.400,00	N/A					
4	3101167645	Inversiones Poxenes S.A	B210071-09	23/09/2013	23/09/2016	36	Arrendante	San José	San José Central	Mata Redonda	San José, distrito 08 Mata Redonda, Cantón 01	Oficinas	118,44	94,27	12,97	NR	NR	107,24	3	39	₡ 875.000,00	N/A					
5	3110580652	Inmobiliaria Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario	B210044-10	02/10/2002	02/10/2017	180	Arrendatario	San José	San José Central	Carmen	Avenida 5, Calle 3	Oficinas	1.232,90	1.232,90		NR	NR	1.232,90	72	17	₡ 4.665.150,00	N/A					
6	3101010963	Inversiones Inmobiliarias S.A	2014-210046	27/08/2010	27/08/2016	72	Arrendatario	San José	San José Central	Hospital	De la cruz roja 50 mts este y 50 sur frente a Bedoba y Obando, ave 8-10 calle 14	Oficinas	927,26	927,26		NR	NR	927,26	30	31	₡ 5.000.000,00	N/A					
7	3110580652	Inmobiliaria Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario	2013-210054	06/10/2014	06/10/2017	36	Arrendatario	San José	San José Central	Carmen	Avenida 5, Calle 3	Oficinas	861,60	861,60		NR	NR	861,60	40	22	₡ 5.930.400,00	N/A					
8	3101082103	Plaza Amón S.A	B210017-2010	11/09/2013	11/09/2016	36	Arrendante	San José	San José Central	Carmen	terminal de buses Los Caribeños, 150 metros al sur y 200 metros al este, edificio esquinero.	Oficinas	2.589,00	2.589,00		NR	NR	2.589,00	60	43	₡ 13.500.000,00	N/A					
9	3101009357	Compañía Comercial Rofas S.A	2014-210008	16/06/2010	27/05/2017	83	Arrendatario	San José	San José Central	Hospital	Frente Hospital San Juan de Dios, Avenida Primera	Oficinas	2.021,00	2.021,00		NR	NR	2.021,00	162	12	₡ 14.112.700,00	N/A					
10	3101286085	Logística De Granos Sociedad Anónima	B210070-06	01/05/2014	01/05/2017		Arrendante	San José	San José Central	Hospital	Centro Comercial Paseo Colón, Calle 40 Avenida 3	Oficinas	2.855,92	2.855,92		NR	NR	2.855,92	169	17	₡ 24.824.410,00	N/A					
11	3101009357	Compañía Comercial Rofas S.A	B210548-03	28/05/2007	27/05/2017	120	Arrendatario	San José	San José Central	Hospital	Frente Hospital San Juan de Dios, Avenida Primera	Otros	6.181,29	6.181,29		NR	NR	6.181,29	428	14	₡ 33.436.000,00	N/A					
12	3101009377	Compañía Galletano, S. A		29/09/2009	29/09/2017	96	Arrendante	San José	San José Central	Merced	Ave 1 y 2, calle 6 San José	Oficinas	11.051,00	11.051,00		NR	NR	11.051,00	483	23	₡ 83.424.500,00	N/A					

(*) Aportar documento de respaldo

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

PODER JUDICIAL. MATRIZ DE TRABAJO PARA RECOLECCION INFORMACIÓN PARA REALIZAR ESTUDIO DE MERCADO SOBRE ALQUILER DE INMUEBLES PARA USO DE ADMINISTRACIÓN CENTRAL, EN ATENCIÓN A INFORME DE AUDITORÍA DE CARACTER ESPECIAL EMITIDO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA - INFORME Nº DFOE-SAF-IF-19-2016

	Arrendante		Contrato de arrendamiento					Ubicación geográfica inmueble arrendado				Características del inmueble arrendado						Uso capacidad instalada		Precio arrendamiento inmueble						
Nº	Número de Cédula (Física o Jurídica) del adjudicatario	Nombre completo del adjudicatario	Número del contrato de alquiler	Fecha/inicio/contrato (dd/mm/aaaa)	Fecha/vencimiento/contrato (dd/mm/aaaa)	Vigencia contrato -en meses-	Responsable de realizar el mantenimiento al inmueble	Provincia	Cantón	Distrito	Dirección Exacta	Uso principal del inmueble	Área total en arrendamiento en m2						Cantidad total de personas destacadas en el	Relación m2 - promedio- por persona	Monto del alquiler mensual inicial en contrato		Monto del alquiler mensual actual del inmueble		Porcentaje y/o monto de incremento en el precio del arrendamiento inicial (*)		Observaciones
													Área reportada según contrato	Oficinas	Parqueo	Bodegas	Otros usos (detallar)	Área total arrendada			¢	USD$	¢	USD$	Reajuste	Adenda	
1	502330448	De La O Moreno Rosario	24-AR-96	07/01/1997	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	San Sebastián	Católica de San Sebastián, costado este del Colegio Ricardo Fernández	Oficinas	235,06	NR	0,0	NR	NR	0,00	7	34							
2	700550704	Brow Perez Donald	01-AR-00	07/01/1997	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	San Sebastián	Católica de San Sebastián, costado este del Colegio Ricardo Fernández	Oficinas	235,06	NR	0,0	NR	NR	0,00	7	34							
3	3101055916	Inversiones El Tigre De Oro S.A.	11-AR-01	10/04/2000	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Catedral	50 metros al sur de la esquina suroeste del edificio de la Tercera Etapa	Oficinas	422,94	172,87	140,3	50,9	11,78	375,86	14	30							
4	103240128	Soto Mora Rosa Maria.	01-AR-07	04/06/2002	01/08/2017	182	Arrendante	San José	San José Central	Hatillo	Hatillo 2, 100 metros este y 25 metros al sur del Liceo Roberto Brenes Mesén	Oficinas	381,61	235	NR	NR	NR	235,00	20	19							
5	3102042571	Propiedades Rolami Ltda.	004212	06/03/2007	06/03/2016	108	Arrendante	San José	San José Central	Mata Redonda	50 metros al norte del supermercado Pali, Rohmoser	Oficinas	634,88	400	0,0	NR	NR	400,00	11	58							
6	202320315	Cabezas Muñoz Victor Hugo	006-A-11	07/08/2012	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Hatillo	Del mas X Menos de Hatillo, 150 metros al este, frente a recicladora	Oficinas	406,07	335	0,0	5,0	20,00	360,00	17	24							
7	104161327	Quintana Torres Luis Carlos	006-A-11	18/10/2011	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Hatillo	Hatillo, 100 metros al norte y 400 metros este de la iglesia del centro de la localidad	Oficinas	279,13	298	0,0	NR	NR	298,00	7	40							
8	104210419	Chinchilla Corrales Maria Inés	005213	18/10/2011	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Hatillo	Hatillo, 100 metros al norte y 400 metros este de la iglesia del centro de la localidad	Oficinas	279,13	298	0,0	NR	NR	298,00	7	40							
9	3101556761	Altos de San Sebastián S.A	007-A-11	09/04/2013	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	San Sebastián	Sebastián, diagonal al Colegio Ricardo Fernández en la Colonia Kennedy	Oficinas	287,36	565,21	0,0	NR	NR	565,21	12	24							
10	3101658725	Property Advisor Reality S.A	004213	11/01/2012	11/01/2018	72	Arrendante	San José	San José Central	Catedral	200 metros al este y 100 sur de la casa Matute Gómez, Barrio González Lahman	Oficinas	1816,58	890	NR	NR	NR	890,00	18	101							
11	3101007295	Agrourbana S.A	003-A-11	12/06/2013	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Catedral	Edificio de la Corte Suprema de Justicia, 100 metros al sur, 300 metros al este y 75 metros sureste,	Oficinas	1866	667	NR	NR	NR	667,00	10	187							
12	3101112552	Apartamento Tres C.S.A	15-02-08	08/09/2011	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Pavas	100 metros al este de la Embajada Americana	Oficinas	359,88	795,41	0,0	NR	NR	795,41	36	10							
13	3101021405	Odemaris S.A.	08-2-10	26/03/2009	26/03/2015	72	Arrendante	San José	San José Central	Catedral	250 metros al sur de la Casa Italia, Barrio Francisco Peralta	Oficinas	3141,9	1250	180,00	34,1	51,27	1.515,38	74	42							
14	3101015196	Eveyco S.A.	03-AR-05	01/09/2010	01/09/2016	72	Arrendante	San José	San José Central	Catedral	Tribunales de Justicia del Primer Circuito Judicial de San José, contiguo a la Clínica Veterinaria Drs.	Oficinas	389,86	250	0,0	1,0	50,00	301,00	25	16							
15	3101110927	H.C. Transportación Marítima S.A	12-AR-07	14/10/2005	14/04/2018	150	Arrendante	San José	San José Central	Onceavo	Ubicado 125 metros al oeste de la Iglesia Católica de San Sebastián	Oficinas	335,13	381	0,0	NR	NR	381,00	9	37							
16	3101033054	El Firuliche S.A.	04-AR-97	12/12/2007	12/12/2016	108	Arrendante	San José	San José Central	Mata Redonda	100 metros al oeste de donde se ubicaba el Juzgado Contravencional de Pavas	Oficinas	604,71	350	0,0	NR	NR	350,00	7	86							
17	3101305646	Elicampos S.A	06-2-10	28/02/1997	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Hatillo	Hatillo Dos frente al Polideportivo	Oficinas	293,54	160	0,0	NR	NR	160,00	10	29							
18	3101062037	Elefantes De Marfil S.A	12-02-08	13/12/2010	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Catedral	Costado norte del edificio de Tribunales de Justicia del I Circuito Judicial de San José	Oficinas	263,05	141,42	0,0	2,3	12,18	155,86	26	10							
19	104050339	Molina Guevara Ricardo Alberto	09-02-09	22/05/2009	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Hatillo	Hatillo, 100 metros oeste de Pizza Hut, Plaza América	Oficinas	259,74	280	20,0	48,0	64,00	412,00	11	24							
20	3101030603	Inmobiliaria San Martin S.A	002-A-11	23/10/2009	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Catedral	Ubicado 100 metros al sur del edificio del Organismo de Investigación Judicial	Oficinas	388,08	374	0,0	NR	NR	374,00	27	14							
21	3101037721	Propiedades Sarmo S.A	009-A-11	28/07/2011	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Pavas	200 metros al este y 200 metros al sur del Centro Comercial Plaza Mayor	Oficinas	838,48	548	NR	NR	NR	548,00	21	40							
22	3101097070	Fincas Y Casas Consolidadas S.A	33-AR-97	17/05/2012	17/05/2018	72	Arrendante	San José	San José Central	Catedral	Ubicado 50 metros al sur de la esquina suroeste de la Corte Suprema de Justicia	Oficinas	559	133	80,0	14,0	71,00	298,00	13	43							
23	3101119102	Azahar De La Montaña S.A	05-02-09	06/03/1998	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Catedral	100 metros sur y 100 metros al este de la Casa Matute Gómez	Oficinas	700	NR	NR	NR	NR	0,00	20	35							
24	3101126156	Angers S.A.	002212	21/08/2009	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Pavas	400 metros al norte de Plaza Rohrmoser, Urbanización La Favorita	Oficinas	353,43	480	0,0	NR	NR	480,00	11	32							
25	3101146173	Corpino Corporación Inmobiliaria	04-AR-92	29/05/2012	29/05/2018	72	Arrendante	San José	San José Central	Mata Redonda	Pavas, de Antojitos, 200 metros al norte	Oficinas	1043,2	362	48,0	6,0	110,00	526,00	11	95							
26	3101220944	Arcos P.V.S Cinco B.S.A	008213	16/06/1993	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Catedral	Investigación Judicial del I Circuito Judicial de San José	Oficinas	588,65	261,38	212,6	33,6	85,05	592,63	35	17							
27	3101279973	Ztm Corporación S.A	19-AR-02	06/03/2014	INDEF		Arrendante	San José	San José Central	Catedral	70 metros al este de la casa Matute Gómez, Avenida 10.	Otros	504	1120	216,0	50,0	902,00	2.288,00	21	24							
28	3101632484	Armonía Y Alba S.A	2012-210027-00	06/01/2003	22/05/2018	185	Arrendante	San José	San José Central	Pavas	Pavas, Rohmoser, de la Embajada Americana, 100 metros este y 100 metros norte	Oficinas	375	560	43,0	21,0	294,00	918,00	4	94							

(*) Aportar documento de respaldo

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

MINISTERIO DE SEGURIDAD PÚBLICA. MATRIZ DE TRABAJO PARA RECOLECCION INFORMACIÓN PARA REALIZAR ESTUDIO DE MERCADO SOBRE ALQUILER DE INMUEBLES PARA USO DE ADMINISTRACIÓN CENTRAL, EN ATENCIÓN A INFORME DE AUDITORÍA DE CARACTER ESPECIAL EMITIDO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA - INFORME Nº DFOE-SAF-IF-19-2016

	Arrendante		Contrato de arrendamiento					Ubicación geográfica inmueble arrendado				Características del inmueble arrendado							Uso capacidad instalada		Precio arrendamiento inmueble						
Nº	Número de Cédula (Física o Jurídica) del adjudicatario	Nombre completo del adjudicatario	Número del contrato de alquiler	Fecha/inicio/contrato (dd/mm/aaaa)	Fecha/vencimiento/contrato (dd/mm/aaaa)	Vigencia contrato - en meses-	Responsable de realizar el mantenimiento al inmueble	Provincia	Cantón	Distrito	Dirección Exacta	Uso principal del inmueble	Área total en arrendamiento en m2						Cantidad total de personas destacadas en el	Relación m2 - promedio- por persona	Monto del alquiler mensual inicial en contrato		Monto del alquiler mensual actual del inmueble		Porcentaje y/o monto de incremento en el precio del arrendamiento inicial (*)		Observaciones
													Área reportada según contrato	Oficinas	Parqueo	Bodegas	Otros usos (detallar)	Área total arrendada			c	USD$	c	USD$	Reajuste	Adenda	
1	3101032747	Distribuidora Morazán S.A	08-CDE-1432-2000	20/10/2000	INDEF		Arrendatario	San José	San José Central	Zapote	Urbanización El Yoshe, En La Y Griega, Calle 1 Y 2, Del Restaurante Mc Donald´s 200 Metros Al Norte Y	Oficinas	4763	385	83,0	88,0	0,00	556,00	40	119	₡ 1.889.411,70	N/A					
2	501500368	Duarte Valerin Maria Cristina	C-013-2014	06/06/2014	06/06/2023	108	Arrendatario	San José	San José Central	Catedral	De la Casa Italia 150 Metros al Este, Barrio Francisco Peralta	Oficinas	710	710	NR	NR	NR	710,00	55	13	N/A	$8.251,26					
3	3101022708	Cristóbal Colon S.A	C-015-2013	24/05/2013	24/05/2022	108	Arrendatario	San José	San José Central	Mata Redonda	150 metros sur y 50 al este de la rotonda juan pablo ii en Urbanización El Jardín	Oficinas	279,46	279,46	NR	NR	NR	279,46	103	3	₡ 599.523,76	N/A					
4	3101362268	Inversiones Ecológicas Parismina Guaitil S.A	C-016-2013	19/06/2013	19/06/2022	108	Arrendatario	San José	San José Central	Pavas	125 metros oeste 100 norte del triángulo en Rohmoser Urbanización la favorita	Oficinas	385,88	385,88	NR	NR	NR	385,88	242	2	₡ 4.990.166,11	N/A					
5	3101542708	Ronnyrca S.A	C-017-2013	07/06/2013	07/06/2022	108	Arrendatario	San José	San José Central	Carmen	Del Hospital Calderon Guardia 100 oeste, 100 norte Barrio Otoya	Oficinas	1373,48	1373,48	NR	NR	NR	1.373,48	124	11	₡ 4.083.209,76	N/A					
6	800660865	Torres Velásquez Luis Manuel	C-025-2012	14/08/2012	14/08/2021	108	Arrendatario	San José	San José Central	Catedral	Frente al IMAS en barrio Francisco Peralta al fondo de la rotonda	Oficinas	614,85	617,9	NR	NR	NR	617,90	45	14	₡ 3.131.176,37	N/A					
7	3101130992	Dieciséis Mil Trescientos Noventa Y Uno S.A	C-026-2014	04/08/2014	04/08/2023	108	Arrendatario	San José	San José Central	Merced	300 metros al norte y 75 al oeste del restaurante Pizza Hut del paseo colon	Oficinas	1087,82	1087,82	NR	NR	NR	1.087,82	163	7	₡ 5.549.904,05	N/A					
8	3101140921	J F B S.A	C-042-2012	24/10/2012	24/10/2021	108	Arrendatario	San José	San José Central	Catedral	200 metros sur del Restaurante Casa Italia		845,74	421,8	NR	NR	NR	421,80	35	24	₡ 2.538.000,00	N/A					
9	800700756	Sauceda Rodriguez Carlos Noé	C-062-2013	04/12/2013	04/12/2022	108	Arrendatario	San José	San José Central	Catedral	100 metros este y 50 sur de AyA, Calle 11 Avenidas 10 y 12		355	355	NR	NR	NR	355,00	26	14	₡ 3.359.096,18	N/A					
10	3110545289	INS Sociedad Administradora de Fondos	C-070-2013	18/12/2013	18/12/2022	108	Arrendatario	San José	San José Central	Hospital	200 metros al norte de la entrada principal de la estación al pacífico		650,1	650,1	NR	NR	NR	650,10	30	22	₡ 4.711.805,33	N/A					
11	3102424380	Cte Equipos De Sociedad De Responsabilidad Limitada	C-2012-17	08/03/2010	07/03/2013	36	Arrendante	San José	San José Central	Zapote	Del edificio ICE en San Pedro, rotonda de la hispanidad 800 metros sur		2327,34	1149,67	694,7	21,6	0,00	1.865,97	92	25	N/A	$18.746,00					
12	3101170302	Asesoría Legal y Jurídica De Occidente S.A	C-35-2014	01/03/2012	01/03/2021	108	Arrendatario	San José	San José Central	San Francisco de D	San Francisco, entrada a la Urbanización Zurqui	Oficinas	238,89	238,89	NR	NR	NR	238,89	43	6	₡ 1.411.501,68	N/A					
13	3101537929	Holding Mls S.A	C-36-2014	22/09/2014	22/09/2023	108	Arrendatario	San José	San José Central	Catedral	Entre Avenidas 6 y 8 Calle 21	Oficinas	592,7	592,66	NR	NR	NR	592,66	270	2	₡ 8.639.010,63	N/A					
14	3101259325	Saint Moritz S.A	CONTRATO DE PEDIDO ABIERTO	22/09/2014	22/09/2023	108	Arrendatario	San José	San José Central	San Sebastián	De la esquina noreste del Supermercado Wal-Mart 200 metros al este sobre la paralela de	Oficinas	6254,61	6254,6	NR	NR	NR	6.254,60		#¡DIV/0!	₡ 2.725.965,15	N/A					
15	105940276	Cascante Ramírez Anthony	NR	12/05/2008	12/05/2017	108	Arrendatario	San José	San José Central	Merced	Barrio México, calle 18, avenidas 5 y 7	Otros	219,55	219,6	NR	NR	NR	219,60	10	22	₡ 1.217.475,91	N/A					
16	3101012683	Roxady S.A	24-AR-96	INDEFINIDO	INDEF		Arrendatario	San José	San José Central	Merced	Calles 6 y 8 avenida 5	Oficinas	427	427	NR	NR	NR	427,00	75	6	NE	NE					

(*) Aportar documento de respaldo

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº3
Cuestionario sobre procedimiento contratación alquileres

Preguntas para herramienta metodológica estudio de mercado

Mediante oficio DFOE-SAF-0607, la Contraloría General de la República nos remite Informe DFOE-SAF-IF-019-2016: Informe de Auditoría de Carácter Especial sobre Alquileres de Edificios en el Sector Público costarricense; mediante el cual nos comunica resultados de una investigación realizada para
analizar el comportamiento del gasto público en alquiler de edificios y locales para uso de oficina, en entidades del sector público costarricense y les permitió obtener conclusiones generales con respecto a tasa crecimiento del gasto en la subpartida alquiler de edificios, locales y terrenos, el porcentaje de reajuste anual en precio de alquiler de inmuebles y el uso y aprovechamiento de espacios físicos arrendados por las entidades del sector público costarricense y la ausencia de un marco orientador para gestionar alquileres de edificios y locales.

Las preguntas que se plantean a continuación tienen como objetivo complementar la recopilación de infor

1. ¿Cuentan con procedimientos establecidos formalmente para tramitar arrendamientos de inmuebles para uso institucional? De ser así por favor aportarlo.
   ( ) SI ( ) No

2. ¿Cómo se determina la necesidad de alquilar un inmueble?

3. ¿Qué tipo de procedimiento utilizan para tramitar los alquileres de inmuebles?

   ( ) Licitación pública
   ( ) Abreviada
   ( ) Contratación directa

4. ¿Cómo se establecen los criterios para determinar los requerimientos de acuerdo a las necesidades de la Administración? ¿Se realizan estudios previos a la contratación?

5. ¿La entidad cuenta con departamentos de Arquitectura y Salud Ocupacional, que verifiquen el cumplimiento de normativa técnica, cada uno en el ámbito de sus competencias?

   ( ) SI ( ) No

6. ¿Cuentan o aplican un Manual o Guía para determinar los requerimientos físicos de espacio según funcionalidad? ¿Tienen conocimiento de documentos de esta naturaleza elaborados por otras Instituciones del sector público y/o privado?

   ( ) SI ( ) No

7. ¿Cómo se han negociado las mejoras o cambios en los inmuebles?

8. ¿El propietario del inmueble ha invertido en mantenimiento y/o remodelaciones al inmueble (desde la suscripción del contrato a la fecha)?

   ( ) SI ( ) No

9. ¿La entidad ha gastado recursos en mantenimiento o remodelaciones al inmueble (desde la suscripción del contrato a la fecha)?

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº3
Cuestionario sobre procedimiento contratación alquileres (cont.)

10. ¿En el contrato de alquiler se establece la posibilidad de prorrogar el plazo del arrendamiento?

( ) SI ( ) No

11. ¿Cómo se ha definido el aumento anual del alquiler?

12. ¿Se ha considerado la renegociación de las condiciones pactadas de acuerdo a las variaciones en el mercado? (aumento o disminución del valor del m2)

( ) SI ( ) No

13. ¿Han realizado procedimiento de contratación de alquiler de inmuebles para uso de oficinas mediante el uso de plataforma SICOP? En caso afirmativo, indicar número de contratación.

( ) SI ( ) No

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº4

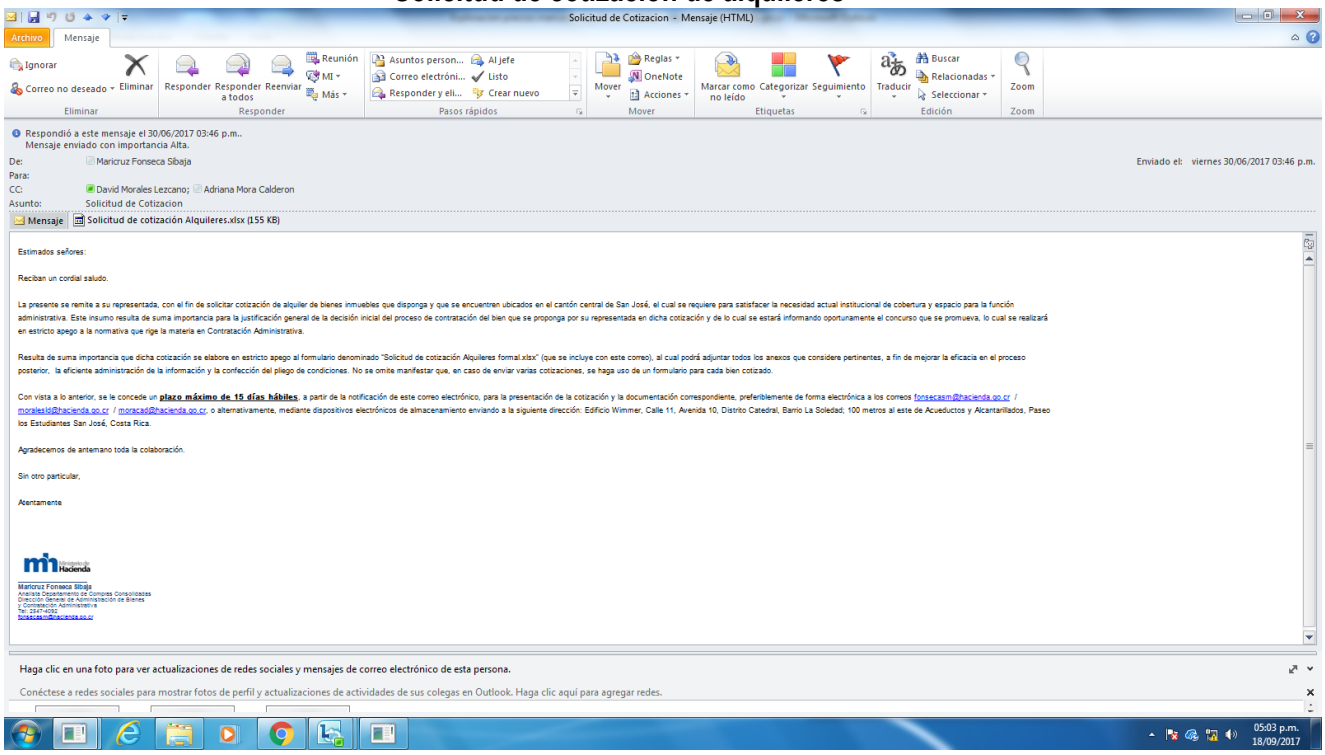
Tabla Nº2. Listado de potenciales oferentes de inmuebles para uso oficinas			
Empresas identificadas por Comprared			
Nº	**Nombre proveedor**	**Teléfonos**	**Correo Electrónico**
1	Inmobiliaria Mira S.A.	(506) 2225-8602 (506) 2280-5581	gerencia@edificiomira.com
2	Duelas Inmobiliaria S.A.	(506) 2213-0526	recepcionparqueempresarial@gmail.com
3	Inmobiliaria Marenalva de Pococi S. A.	(506) 8380-1551 (506) 8764-7811	xiniaalfaro06@yahoo.es
4	Inmobiliaria Zeta S.A. L	(506)2224-33-33 (506)2234-74-44	sfernandez@grupozeta.net
5	Grupo Inmobiliaria Génesis S.A.		mfreer@genesis.co.cr
6	Inmobiliaria Herbaso Del Oeste S.A.	(506) 2231-3002 (506) 8364-7744 (506) 2231-2917	rebazo@racsa.co.cr
7	Inmobiliaria Onix S.A.	2283-78-03	ofimallcr@yahoo.es
8	Inmobiliaria LAC De Grecia S.A.	(506)2458-47-47	dguzman@albosacr.com
9	Inmobiliaria Bertero Inc. S.A. L	2256-30-44	orvietom@ticocorner.com
10	Inmobiliaria Ebbalar S. A.	2233-10-66	msanchez@numar.net
11	Inmobiliaria Ye U Kapi S.A. L	2286-15-14	sucasa@racsa.co.cr
12	Inversiones Inmobiliarias Colinas Dora Das S.A.	(506) 2228-6964 (506) 8835-6258	ana@globalwebpower.com
13	Inmobiliaria Los Cenizaros S.A.	(506) 2286-1514 (506) 2777-6147	sucasa@racsa.co.cr lgonzalez@sucasa.co.cr
14	Inmobiliaria Bases Solidas I.B.S. S.A.	(506)2238-40-85 (506)2244-29-46	rbrenesgiro@yahoo.com
15	INMOBILIARIA FAESA S.A.	25510585	elioestradaf@yahoo.com
16	Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S. A.	2506-5000	eduardo.guzman@hotelsal.com
17	Soluciones Inmobiliarias Prama del Este S.A.	2280-1522	info@pramasoluciones.com
18	Inversiones Inmobiliarias R.O. Del Oeste S.A.	2201-5674	rivasodio@gmail.com
19	Inmobiliaria Viki De Quepos Limitada	2777-0259	josamor2@yahoo.es
20	Inmobiliaria Minas De Esmeralda S.A	2235-7047 / 2240-7215	nfo@isolutionscr.com josemario@isolutionscr.com samaria@isolutionscr.com
21	Inversiones Inmobiliarias S.A.	2547-9797	christian.schmidt@farmagro.co.cr
22	Inmobiliaria De Cabrera S.A.	(506) 2233-8848 (506) 8848-2730	aguilei18@hotmail.com
23	Inmobiliaria Ruiz Soto Trejos Rst S.A.	(506) 8820-3057 (506) 8861-7545 	johan.cordero@rstcr.com luis.ruiz@rstcr.com norberto.solb@rstcr.com rodrigo.trejos@rstcr.com
24	Fondo De Inversión Inmobiliaria De Renta Y Plusvalía	(506) 2207-8800	rbenavides@aldesa.com
25	Constructora E Inmobiliaria Constinsa S. A.	(506) 2798-4002 (506) 7019-7820 (506) 8393-9689	constinsa2001@gmail.com
26	R Y J Inmobiliaria Roji S.A.	(506) 2253-7170 (506) 2283-6048	rjinmobiliaria@ice.co.cr
27	Asesoría Inmobiliaria Y Negocios Red Global S. A.	(506)2293-1275 (506)8846-6061	red@redglobalcr.com
28	Inmobiliaria Berliz S.A	(506) 2444-3609 (506) 2494-9330 (506) 8383-7583	inmoberliz@gmail.com
29	Inmobiliaria Rodeliens Srl	(506) 2551-2570 (506) 8349-3030	rodeliens@hotmail.com
30	Compañía Arrendadora S.A.	2222-6018	xeniaber@gmail.com
31	Arrendadora Comercial R & H S.A.	(506) 2223-2176 (506) 2258-2498 (506)8371-2564	jbarquero@acsarh.com marcor@racsa.co.cr mrodriguez@acsarh.com
32	Arrendadora Conpesa S.A	(506) 8862-7556 (506)2447-7638	acastro@conpesa.com
33	Compañía Arrendadora Apoyo Total S. A.	(506) 2433-7268 (506) 8344-8098 (506) 8365-5707	cmeza@apoyototalcr.com freyes@apoyototalcr.com

Empresas identificadsas por Internet			
Nº	**Nombre**	**Teléfonos**	**Correo Electrónico**
1	Century 21	2258 5590 / 2221-6139 / (506) 4000-0040	info@century21enlinea.com
2	Inmobiliaria Centroamericana	2286491 / 40015947 / 8295 6872	CIC@Inmobiliaria.co.cr;
3	ADECORSA Inmobiliaria	8482-6072 / 2241-2849 / 2241 2940 / 4000 2367	info@propiedadesenventayalquiler.com; adecorsa@gmail.com
4	Parkland Consulting Group	8701 7120 / 8857 2852 / 8882-5477 / 8389 0415 / 4032-5777 / 8349-8624 / 8333 2160	ventas@parklandcg.com; ymurillo@parklandcg.com
5	Costa 506 Real Estate	88573000	info@costa506realestate.com
6	Terráquea Real State (Carlos Jiménez)	7292 7424 / 8795 7364 / 2231 4914	carlosj@terraquea.com
7	Asesoras Inmobiliarias (Sonia de Cruz)	7011-9306 / 7012-1284	soniadecruz@hotmail.com
8	In Haus Bienes Raíces	2220 2219 / 8729 1717 / 8821 7877	samanthacalvo@hotmail.com
9	Kobinza Bienes Raíces	88573000	kobinza@hotmail.com
10	Lizano Real Estate (Maria Gabriela Lizano Lugo)	7292 7424 / 8795 7364 / 2231 4914	w.lizano057@gmail.com
11	Go Real Estate Costa Rica (Roberto Peña)	2280-7373 / 8887-1905	rpena@goreal.cr
12	Casas Propiedades y Mas Real Estate (Hazel Mora Duran)	4701-3636 / 8640-8239 / 8993 7208	elkelachmerb@hotmail.com; hmora00@gmail.com;
13	TicoInvest	83757206 / 83758179	info@ticoinvest.com;
14	ToucanEstate (Juan Carlos Francis)	8997-9191	jcfrancis@financier.com
15	Colliers International	2257-3000	info.cr@colliers.com
16	Casa Viva Costa Rica	4701-1883 / 8362-6368	casaviva@live.com

Fuente: Elaboración propia con datos de Comprared y consulta vía Internet

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº5
Solicitud de cotización de alquileres



Estimados señores:
Reciban un cordial saludo.
La presente se remite a su representada, con el fin de solicitar cotización de alquiler de bienes inmuebles que disponga y que se encuentren ubicados en el cantón central de San José, el cual se requiere para satisfacer la necesidad actual institucional de cobertura y espacio para la función administrativa. Este insumo resulta de suma importancia para la justificación general de la decisión inicial del proceso de contratación del bien que se proponga por su representada en dicha cotización y de lo cual se estará informando oportunamente el concurso que se promueva, lo cual se realizará en estricto apego a la normativa que rige la materia en Contratación Administrativa.

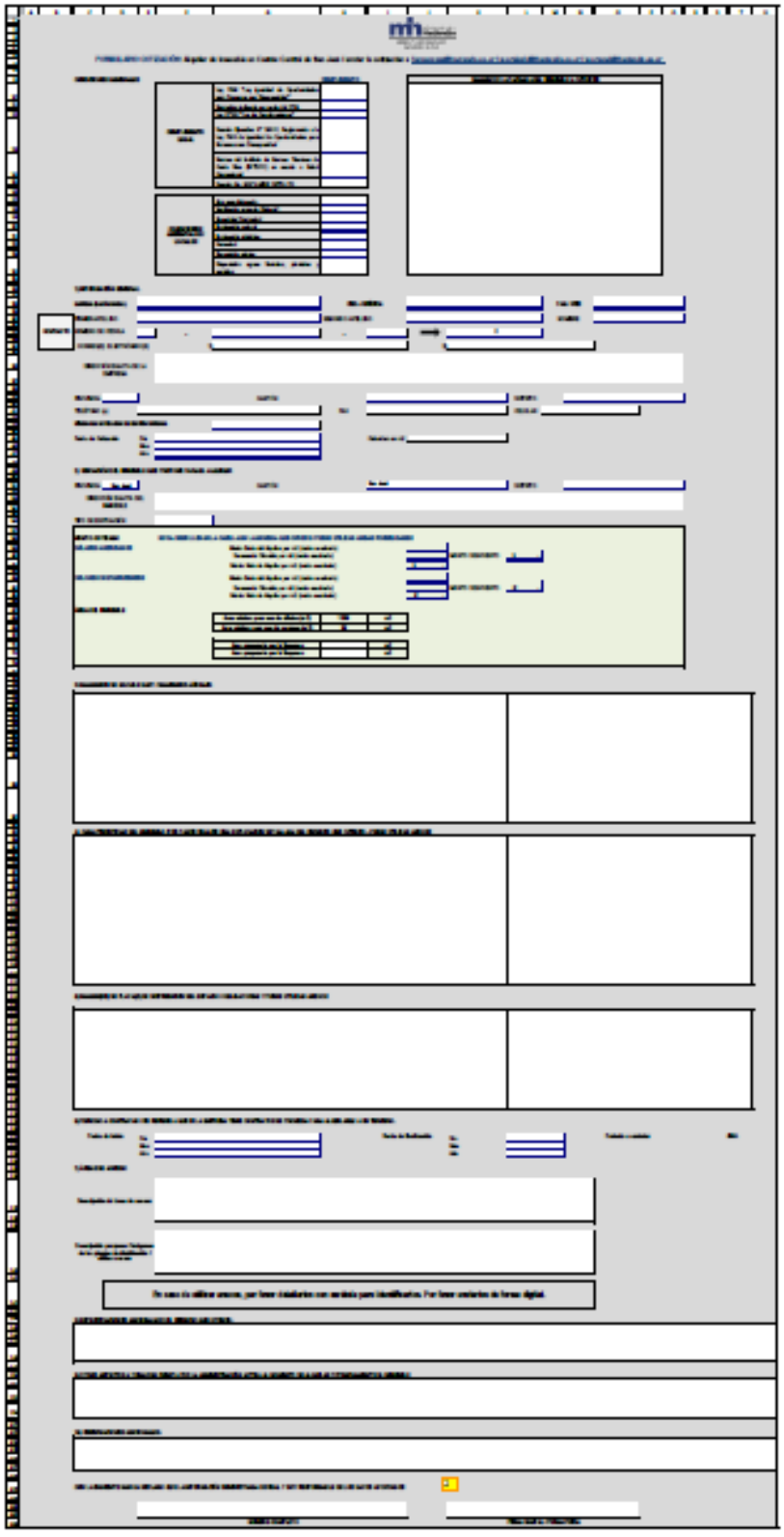
Resulta de suma importancia que dicha cotización se elabore en estricto apego al formulario denominado "Solicitud de cotización Alquileres formal.xlsx" (que se incluye con este correo), al cual podrá adjuntar todos los anexos que considere pertinentes, a fin de mejorar la eficacia en el proceso posterior, la eficiente administración de la información y la confección del pliego de condiciones. No se omite manifestar que, en caso de enviar varias cotizaciones, se haga uso de un formulario para cada bien cotizado.

Con vista a lo anterior, se le concede un **plazo máximo de 15 días hábiles**, a partir de la notificación de este correo electrónico, para la presentación de la cotización y la documentación correspondiente, preferiblemente de forma electrónica a los correos fonsecasm@hacienda.go.cr / moralesld@hacienda.go.cr / moracad@hacienda.go.cr, o alternativamente, mediante dispositivos electrónicos de almacenamiento enviando a la siguiente dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica.

Agradecemos de antemano toda la colaboración.
Sin otro particular,
Atentamente

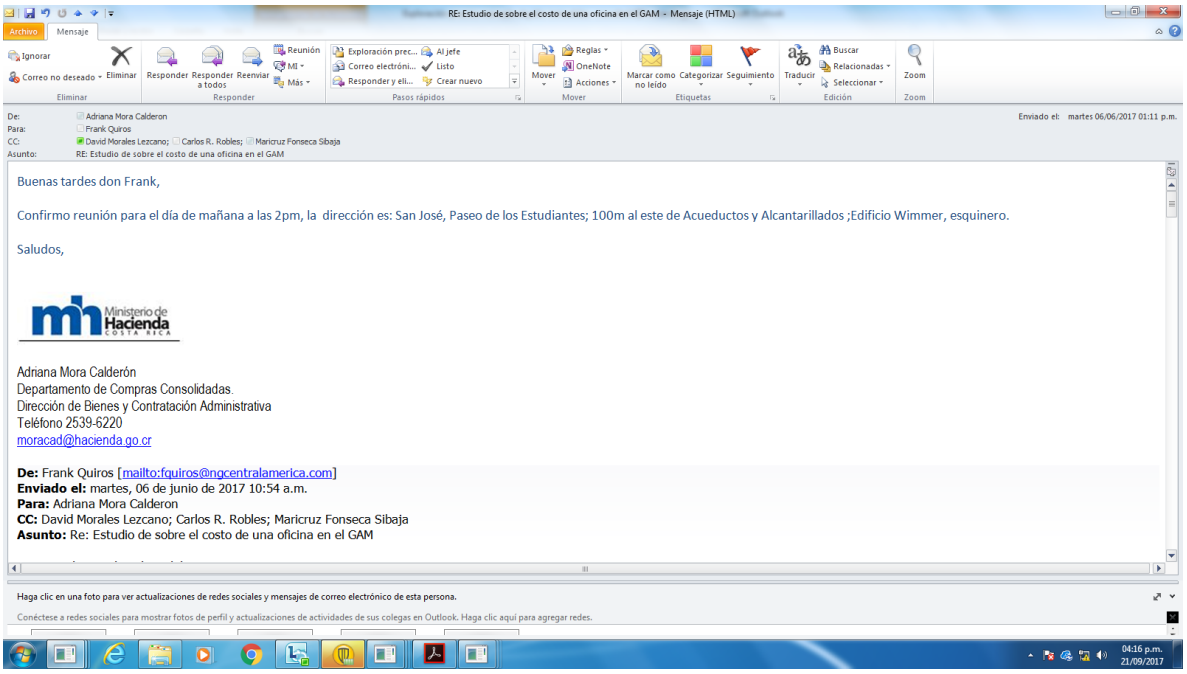
Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº6
Formulario de cotización de alquileres



Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº7
Correo concertación reunión con Newmark Grubb Central América



RE: Estudio de sobre el costo de una oficina en el GAM - Mensaje (HTML)

De: Adriana Mora Calderon
Para: Frank Quiros
CC: David Morales Lezcano; Carlos R. Robles; Maricruz Fonseca Sibaja
Asunto: RE: Estudio de sobre el costo de una oficina en el GAM
Enviado el: martes 06/06/2017 01:11 p.m.

Buenas tardes don Frank,

Confirmo reunión para el día de mañana a las 2pm, la dirección es: San José, Paseo de los Estudiantes; 100m al este de Acueductos y Alcantarillados ;Edificio Wimmer, esquinero.

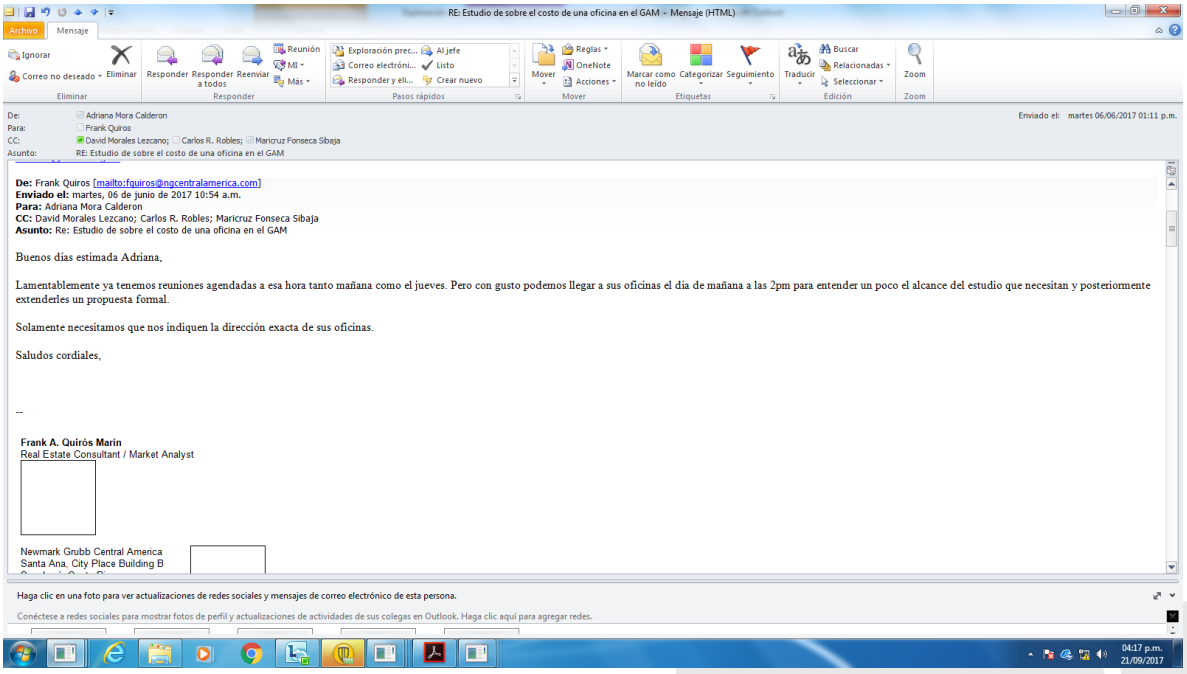
Saludos,

Ministerio de Hacienda COSTA RICA

Adriana Mora Calderón
Departamento de Compras Consolidadas.
Dirección de Bienes y Contratación Administrativa
Teléfono 2539-6220
moracad@hacienda.go.cr

De: Frank Quiros [mailto:fquiros@ngcentralamerica.com]
Enviado el: martes, 06 de junio de 2017 10:54 a.m.
Para: Adriana Mora Calderon
CC: David Morales Lezcano; Carlos R. Robles; Maricruz Fonseca Sibaja
Asunto: Re: Estudio de sobre el costo de una oficina en el GAM

Haga clic en una foto para ver actualizaciones de redes sociales y mensajes de correo electrónico de esta persona.
Conéctese a redes sociales para mostrar fotos de perfil y actualizaciones de actividades de sus colegas en Outlook. Haga clic aquí para agregar redes.



RE: Estudio de sobre el costo de una oficina en el GAM - Mensaje (HTML)

De: Adriana Mora Calderon
Para: Frank Quiros
CC: David Morales Lezcano; Carlos R. Robles; Maricruz Fonseca Sibaja
Asunto: RE: Estudio de sobre el costo de una oficina en el GAM
Enviado el: martes 06/06/2017 01:11 p.m.

De: Frank Quiros [mailto:fquiros@ngcentralamerica.com]
Enviado el: martes, 06 de junio de 2017 10:54 a.m.
Para: Adriana Mora Calderon
CC: David Morales Lezcano; Carlos R. Robles; Maricruz Fonseca Sibaja
Asunto: Re: Estudio de sobre el costo de una oficina en el GAM

Buenos días estimada Adriana,

Lamentablemente ya tenemos reuniones agendadas a esa hora tanto mañana como el jueves. Pero con gusto podemos llegar a sus oficinas el día de mañana a las 2pm para entender un poco el alcance del estudio que necesitan y posteriormente extenderles un propuesta formal.

Solamente necesitamos que nos indiquen la dirección exacta de sus oficinas.

Saludos cordiales,

--

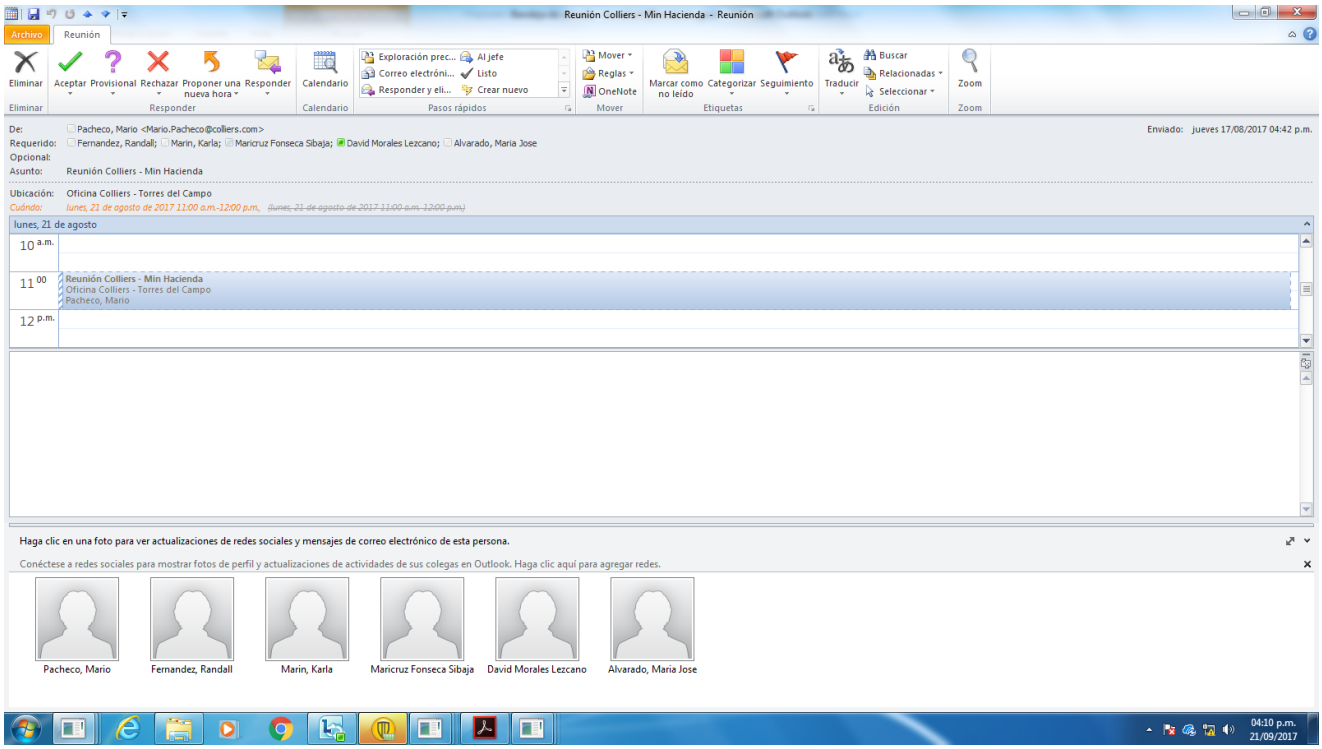
Frank A. Quirós Marín
Real Estate Consultant / Market Analyst

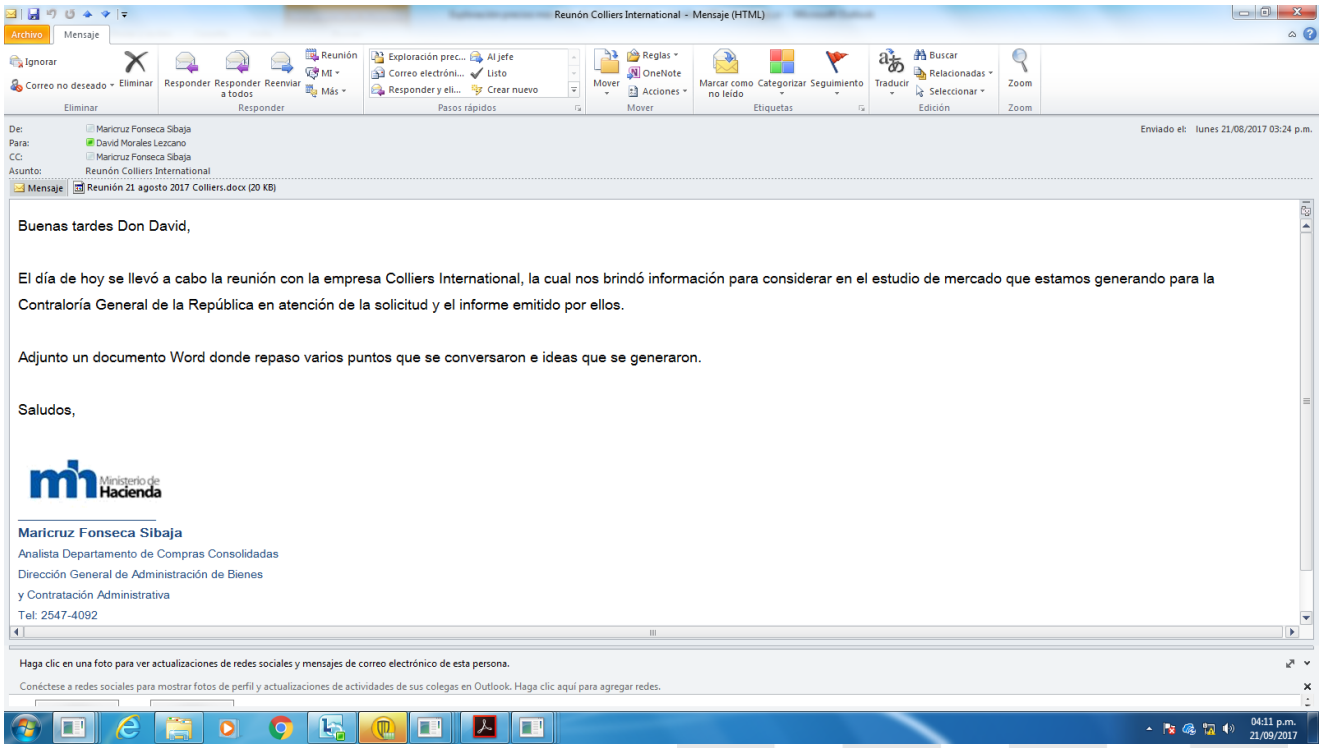
Newmark Grubb Central America
Santa Ana, City Place Building B

Haga clic en una foto para ver actualizaciones de redes sociales y mensajes de correo electrónico de esta persona.
Conéctese a redes sociales para mostrar fotos de perfil y actualizaciones de actividades de sus colegas en Outlook. Haga clic aquí para agregar redes.

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº8
Correo concertación reunión con Colliers International Costa Rica





Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr

Anexo Nº9
Listado de acrónimos

BPO	Business Process Outsourcing (Externalización de Procesos de Negocio)
CGR	Contraloría General de la República
DGABCA	Dirección General de Bienes y Contratación Administrativa
DNC	Dirección de Normas y Contrataciones
DCC	Departamento de Compras Consolidadas
LAUS	Ley de Arrendamientos Urbanos y suburbanos (7527)
MEP	Ministerio de Educación Pública
MH	Ministerio de Hacienda
MSP	Ministerio de Seguridad Pública
PJ	Poder Judicial
PIB	Producto Interno Bruto
PAO	Plan Anual Operativo
POI	Planes Operativos Institucionales
STAP	Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria
SUGEVAL	Superintendencia General de Entidades Financieras

FABIAN DAVID QUIROS ALVAREZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por FABIAN DAVID QUIROS ALVAREZ (FIRMA)
Fecha: 2017.09.29 13:20:37 -06'00'

Dirección: Edificio Wimmer, Calle 11, Avenida 10, Distrito Catedral, Barrio La Soledad; 100 metros al este de Acueductos y Alcantarillados, Paseo los Estudiantes San José, Costa Rica – Tels.: 506) 2256-9669 / 2256-9678 / 2256-9644 – Correo: bienesycontratacion@hacienda.go.cr – Pág. Web www.hacienda.go.cr