

**DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES  
Y CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA**

*Dirección Técnica*

**INFORME DT-003-2020**

**Informe de Seguimiento Directriz N° 008-H “Orientación  
para el alquiler de bienes inmuebles en el sector  
público”**

Julio 2020



## CONTENIDO

CONTENIDO .....	ii
Índice de cuadros .....	ii
Índice de tablas .....	ii
Índice de gráficos.....	ii
I. Introducción .....	1
II. Análisis de la información .....	2
III. Conclusiones y Recomendaciones.....	14
Bibliografía .....	16

### Índice de cuadros

<i>Cuadro 1.</i> Contratos de alquiler de inmuebles por moneda al primer semestre del 2020 – absolutos y relativos- .....	5
<i>Cuadro 2.</i> Contratos vigentes y monto por moneda según provincia al 30 de junio del 2020 - absolutos y relativos -.....	5
<i>Cuadro 3.</i> Cantidad de contratos y montos por moneda según entidad - absolutos y relativos- .....	6

### Índice de tablas

<i>Tabla 1.</i> Listado de instituciones que remitieron información Directriz N°008-H.....	3
<i>Tabla 2.</i> Sector público. Mecanismo de ajuste contratos de arrendamiento suscritos en colones.....	10
<i>Tabla 3.</i> Sector público. Mecanismo de ajuste contratos de arrendamiento suscritos en dólares .....	13

### Índice de gráficos

<i>Gráfico 1.</i> Distribución de contratos vigentes en colones al I Semestre del 2020 – participación porcentual –..	7
<i>Gráfico 2.</i> Distribución de contratos vigentes en dólares al I Semestre del 2020 – participación porcentual- ....	7

## I. Introducción

En atención a la grave situación fiscal en que se encuentra el Estado costarricense y la responsabilidad en materia de conducción de las finanzas públicas, la Presidencia de la República, en conjunto con el Ministerio de Hacienda –ente rector del sistema de administración financiera- emitieron la Directriz N°008-H: Dirigida al sector público “Orientación para el alquiler de bienes inmuebles en el sector público”, publicada en el Alcance N°115 a La Gaceta del 6 de junio del 2018, con el fin de propiciar el uso óptimo y correcto de los recursos públicos para el pago de arrendamiento de bienes inmuebles que requieren las entidades para la ejecución de las actividades que deben cumplir, según su naturaleza y los fines y objetivos estipulados en el marco normativo que les rige.

La citada disposición establece que a la hora de gestionar contratos de alquiler, las instancias estatales deben considerar aspectos tales como: el valor real del inmueble, la distribución del espacio y uso de moneda nacional, criterios fundamentales, a fin de propiciar el ahorro y uso razonable de los recursos públicos.

La Directriz N° 008-H (2018), en sus artículos 1, 2, 3, 4 y 5 establece expresamente lo siguiente:

*“Artículo 1°.-Las instituciones del Poder Ejecutivo que se encuentren ejecutando o que estén por contratar el arrendamiento de edificios, locales o terrenos deberán apegarse al artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos al negociar el reajuste anual de precio del alquiler y asegurar ahorro y uso razonable de los recursos públicos en la adaptación del costo del arrendamiento. Deberá siempre basarse en un monto de reajuste que no supera la inflación proyectada para dicho año.*

*Artículo 2°.-Las entidades y órganos del Sector Público cuyos contratos de arrendamiento de edificios, locales o terrenos se rijan todavía por el contenido del artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, anterior a la reforma número 9354 del 4 abril de 2016, deberán remitir un informe a la Dirección de Bienes del Ministerio de Hacienda sobre el estado actual del contrato de alquiler, con la siguiente información:*

- . Localización del bien inmueble*
- . Total de funcionarios que se desempeñan en ese bien inmueble*
- . Valor anual del contrato de arrendamiento*
- . Fecha de inicio y conclusión del contrato de arrendamiento*
- . Los elementos considerados para negociar el ajuste anual del valor del contrato*

*El informe referido en este artículo, se rendirá por primera ocasión dentro de los treinta días siguientes a la entrada en vigencia de esta Directriz y posteriormente, se deberá actualizar cada año hasta que concluya el contrato respectivo. Con respecto a éste segundo trimestre, el informe deberá remitirse durante los siguientes diez días hábiles, al envío de la Circular DGABCA-0002-2019, con fecha 9 de enero del 2019.*

*Artículo 3°.- Las instituciones que conforman la Administración Pública Central que estén por suscribir o renegociar un contrato de alquiler de bienes inmuebles, negociarán que las mejoras y remodelaciones del terreno, edificio o local asumidas por el arrendatario se trasladen y descuenten del pago del alquiler. En el caso de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se esté ejecutando, la institución arrendataria procurará establecer ese ajuste al contrato respectivo.*

*Artículo 4°.- El arrendamiento de bienes inmuebles para uso de las instituciones del Sector Público deberá basarse en el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de*

*Espacios de Oficina para Edificios Administrativos, del Ministerio de Hacienda ([http://www.hacienda.go.cr/docs/599701dc8d581\\_Manual%20de%20%20Requerimientos%20y%20Estandarizacion%20de%20Espacios%20Oficinas-ACTUALIZADO-JULIO2017.pdf](http://www.hacienda.go.cr/docs/599701dc8d581_Manual%20de%20%20Requerimientos%20y%20Estandarizacion%20de%20Espacios%20Oficinas-ACTUALIZADO-JULIO2017.pdf)) y deberá tomar en consideración el Estudio de Situación sobre Alquiler de Inmuebles en el Gobierno Central ([http://www.hacienda.go.cr/docs/5afed9873ce24\\_Estudio%20precios%20mercado%20alquileres%20sector%20publico%202018.pdf](http://www.hacienda.go.cr/docs/5afed9873ce24_Estudio%20precios%20mercado%20alquileres%20sector%20publico%202018.pdf)).*

*Artículo 5°.- El Ministerio de Hacienda, a través Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio citado, deberá dar seguimiento a lo dispuesto en la Directriz Presidencial número 085-H del 19 de julio de 2017 y en la Circular número DGABCA-NC-0002-2018, del 14 de febrero de 2018 del Ministerio de Hacienda, con el objetivo de asegurar el cumplimiento de dichas disposiciones. (...)*

Resulta oportuno señalar que la directriz de cita se complementa con lo estipulado en la Directriz N°003-H: “Modificación a la Directriz N° 098-H” Dirigida al sector público” que en su artículo 2° adiciona el numeral 19 a la Directriz Presidencial N°098-H, y establece lineamientos con respecto a la contratación de nuevos alquileres para las entidades cubiertas bajo el ámbito de la Autoridad Presupuestaria.

Con vistas a lo anterior, esta Dirección General elabora el presente informe de seguimiento en atención a lo establecido en el artículo 5° de la directriz de cita, y contiene un apartado de análisis de la información remitida por las entidades y otro de conclusiones y recomendaciones.

### **Objetivo general**

Elaborar un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Directriz Presidencial N°008-H por parte de las entidades y órganos del Poder Ejecutivo.

### **Alcance**

Dar seguimiento a las disposiciones establecidas en los artículos 1, 2, 3 y 4 de la Directriz Presidencial N°008-H, en lo que respecta a los contratos suscritos por las entidades de la Administración Central, vigentes al primer semestre del 2020. No obstante, el estudio incorpora la información recibida de otras entidades pese a que no formen parte de la Administración Central.

## **II. Análisis de la información**

Mediante Circular DGABCA-0035-2020, con fecha 12 de junio del 2020, se les solicitó a las entidades y órganos del Poder Ejecutivo, remitir la información actualizada al primer semestre del 2020, sobre los contratos vigentes de arrendamientos de edificios, locales y terrenos; de lo cual se obtuvieron los siguientes resultados:

1. Se recibió respuesta, por parte de 52 entidades, de las cuales 39 corresponden a la Administración Central y 13 a entidades descentralizadas, según detalle que se observa en la Tabla 1.

Tabla 1. Listado de instituciones que remitieron información Directriz N°008-H

N°	Grupo / entidad	Remisión de información	
		SI	No tienen alquileres (*)
<b>Gobierno Central</b>			
1	Ministerio de Hacienda (MH)	X	
2	Ministerio de Educación Pública (MEP)	X	
3	Ministerio de Seguridad Pública (MSP)	X	
4	Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC)	X	
5	Ministerio de Obras Públicas y Transportes	X	
6	Ministerio de la Presidencia (MP)	X	
7	Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ)	X	
8	Ministerio de Comercio Exterior	X	
9	Ministerio del Ambiente y Energía	X	
10	Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (RE)	X	
11	Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS)	X	
12	Ministerio de Ciencia, Tecnología y Telecomunicaciones (MICITT)	X	
13	Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)	X	X
14	Ministerio de Justicia y Paz (Prog. 214-7900)	X	X
15	Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ) - Actividades centrales y SINABI	X	X
<b>Organos desconcentrados</b>			
16	Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC)	X	
17	Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO).	X	
18	Centro Nacional de Nutrición y Atención Infantil	X	
19	Fondo Nacional de Becas (FONABE)	X	
20	Consejo Nacional para la Persona con Discapacidad CONAPDIS	X	
21	Teatro Nacional (TNCR)	X	
22	Sistema Nacional de Educación Musical (SINEM)	X	
23	Museo de Arte Costarricense	X	
24	Teatro Popular Melico Salazar	X	
25	Consejo de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM)	X	
26	Tribunal de Servicio Civil	X	
27	COMCURE	X	
28	Instituto Meteorológico Nacional	X	
29	Registro Nacional de la Propiedad	X	
30	Servicio Nacional de Salud Animal (SENASA)	X	
31	Tribunal Registral Administrativo (TRA)	X	X
32	Dirección General del Archivo Nacional (DGAN)	X	X
33	Museo Nacional (MNCR)	X	X
34	Centro Cultural e Histórico José Figueres Ferrer (CCHJJ)	X	X
35	Museo de Arte y Diseño Contemporáneo (MDAC)	X	X
36	Imprenta Nacional	X	X
37	Servicio Fitosanitario del Estado (SFE)	X	X
38	Laboratorio Costarricense de Metrología (Lacomet)	X	X
39	Casa de la Cultura de Puntarenas	X	X
<b>Otras entidades descentralizadas</b>			
40	Patronato Nacional de la Infancia (PANI)	X	
41	Asamblea Legislativa	X	
42	Instituto Nacional de Aprendizaje (INA)	X	
43	Universidad Estatal a Distancia	X	
44	Banco Nacional de Costa Rica	X	
45	Instituto Nacional de Seguros	X	
46	Banco Hipotecario de la Vivienda	X	
47	Consejo Nacional de Prestamos para la Educación	X	
48	Superintendencia de Telecomunicaciones	X	
49	BN Fondos	X	
50	Comisión Nacional para Investigaciones Científicas y Tecnológicas (Conicit)	X	X
51	Municipalidad de la Unión	X	X
52	Municipalidad de Palmares	X	X

Fuente: Elaboración propia con base en información remitida por Instituciones del Poder Ejecutivo y otras.

(\*) Estas entidades manifiestan que no poseen contratos de alquiler vigentes al primer semestre del 2020.

De la información recibida, un total de quince (15) entidades manifiestan lo siguiente:

- ✓ Tribunal Registral Administrativo (TRA): Mediante oficio TRA-DA-PI-020-2020 del 10 de junio de 2020, indica: “sobre contratos arrendamiento, informamos que este Tribunal no tiene contratos de arrendamiento de edificio o terrenos, posteriores a la Directriz Presidencial y actualmente el Tribunal no tiene prevista ninguna contratación de alquileres.
- ✓ Dirección General del Archivo Nacional (DGAN): Mediante oficio DGAN-DAF-PRO-0618-2020 del 15 de junio, 2020, indica: “La Junta Administrativa del Archivo Nacional no alquila edificios, sino que cuenta con inmueble propio.”
- ✓ El Museo Nacional (MNCR): En oficio PI-2020-O-234, del 16 de junio, 2020 señala: “el Museo Nacional de Costa Rica no cuenta con contratos de alquiler para el II Semestre del 2020.
- ✓ Centro Cultural e Histórico José Figueres Ferrer (CCHJJ): En oficio CCHJFF-248-2020 de fecha, 15 de junio, 2020, refiere: “no cuenta con contrataciones para alquiler de edificios, locales y terrenos.”
- ✓ Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG): En su oficio DAF-PROV-100-2020, del 15 de junio, 2020 manifiesta: “que no posee actualmente contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos, para el primer semestre del año 2020.”
- ✓ Comisión Nacional para Investigaciones Científicas y Tecnológicas (CONICIT): Indica en mediante oficio SE-201-2020, fechado 15 de junio, 2020 lo siguiente: “nuestra institución no tiene bienes en alquiler ni arrienda ningún edificio”.
- ✓ Museo de Arte y Diseño Contemporáneo (MDAC): En su oficio MADC-EXT-465-2020, del 15 de junio manifiesta que: “no cuenta con contratos de arrendamiento de edificios, locales ni terrenos.”
- ✓ Imprenta Nacional: Indica en oficio PI-048-2020 de 15 de junio lo siguiente: “No cuenta con contratos de alquiler de edificios, locales y terrenos “
- ✓ Servicio Fitosanitario del Estado (SFE) manifiesta en oficio DAF-SG-0316-2020, del 16 de junio que “no cuenta con contratos de arrendamiento de edificios, locales ni terrenos.”
- ✓ Laboratorio Costarricense de Metrología (LACOMET): refiere en oficio del 15 de junio que “LACOMET-AF-OF-94-2020 que: “no tiene a la fecha ningún contrato de arrendamiento de edificios, locales ni terrenos.”
- ✓ Casa de la Cultura de Puntarenas: Indica mediante oficio OF-CCP082-2020 del 15 de junio, lo siguiente: “no ha requerido de contratación de arrendamientos de edificios, locales y terrenos al día de hoy.”
- ✓ Municipalidad de la Unión: en oficio MLU-DAM-1167-2020, del 22 de junio, 2020 manifiesta: “que no dispone de arrendamiento de edificios, locales y terrenos.”
- ✓ Ministerio de Justicia y Paz: (Prog. 214-7900): Mediante oficio VMP-DA-06-259-2020, de fecha 24 de junio refiere que “dicho programa en la actualidad no cuenta con contratos de arrendamientos de edificios, locales y terrenos.”
- ✓ Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ): Manifiesta, mediante oficio PI-0141-2020 del 26 de junio 2020, lo siguiente: “de las instituciones que atendemos como programas presupuestarios del Ministerio de Cultura y Juventud: 749 Actividades Centrales y 755 Sistema Nacional de Bibliotecas no tienen contratos de alquiler de locales ni edificios.”
- ✓ Municipalidad de Palmares: En oficio MP-DA790-2020, del 6 de julio señala: “que por el momento esta institución no posee ningún contrato de arrendamiento de edificios, locales y terrenos.”

El resto de las entidades de la Administración Central no remitieron la información solicitada en atención a Directriz N°008-H y circulares emitidas por la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa.

2. Las 37 instituciones que manifestaron tener contratos vigentes reportaron un total de 509 contratos de alquiler, de los cuales, 406 contratos (79,8%) corresponden a contratos en moneda local conforme a los lineamientos establecidos y 103 contratos (20.2%) suscritos en moneda dólares.

**Cuadro 1. Contratos de alquiler de inmuebles por moneda al primer semestre del 2020 – absolutos y relativos-**

Detalle	Moneda		Total
	Colones	Dólares	
Cantidad contratos	406	103	509
Part. %	79,8%	20,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia con base en informes recibidos

3. El valor total de los contratos vigentes asciende a  $\text{¢}23.499,78$  millones y US\$5.989,87 miles; para el caso de contratos en moneda nacional, las provincias de San José, Alajuela, Puntarenas y Heredia concentran el 78,1% del total de contratos y el 91,2% del monto total de los contratos reportados. En lo que respecta a contratos en dólares, las provincias de San José y Puntarenas concentran el 64,1% de los contratos, pero en cuanto a montos, la provincia de San José concentra cuatro quintas partes del monto contratado (82,4%), tal como se observa en el Cuadro N°2.

**Cuadro 2. Contratos vigentes y monto por moneda según provincia al 30 de junio del 2020 - absolutos y relativos -**

**Contratos en colones (millones de ¢)**

Provincia	Contratos	Part. %	Monto (¢)	Part. %
San José	141	34,7%	¢16 015,20	68,2%
Alajuela	73	18,0%	¢2 658,89	11,3%
Puntarenas	59	14,5%	¢1 403,35	6,0%
Heredia	44	10,8%	¢1 357,21	5,8%
Cartago	29	7,1%	¢818,51	3,5%
Guanacaste	39	9,6%	¢730,90	3,1%
Limón	21	5,2%	¢515,72	2,2%
<b>Total</b>	<b>406</b>	<b>100,0%</b>	<b>¢23 499,78</b>	<b>100,0%</b>

**Contratos en dólares (miles de \$)**

Provincia	Contratos	Part. %	Monto (¢)	Part. %
San José	55	53,4%	\$4 934,47	82,4%
Cartago	10	9,7%	\$272,29	4,5%
Alajuela	10	9,7%	\$246,25	4,1%
Heredia	9	8,7%	\$151,04	2,5%
Puntarenas	11	10,7%	\$134,46	2,2%
Limón	3	2,9%	\$127,79	2,1%
Guanacaste	5	4,9%	\$123,57	2,1%
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>100,0%</b>	<b>\$5 989,87</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Elaboración propia con base en informes recibidos

4. Del total de ministerios, órganos desconcentrados y entidades del sector público, que reportaron contratos por alquileres de edificios, los ministerios mantienen 192 contratos vigentes que implican una erogación anual por  $\text{¢}17.190,32$  millones que representan el 73,2% del monto total en colones. Por otra parte, reportan 11 contratos en dólares, que se asocian con una erogación anual de \$2,383,50 miles, que representan el 39,8% del monto total de los contratos reportados en moneda extranjera.

Los contratos suscritos por los ministerios de Hacienda (26,8%), Educación Pública (23,3%) y Seguridad Pública (12,4%), concentran el 62,6% del monto total de los contratos en colones reportados por las entidades que atendieron la solicitud de información.

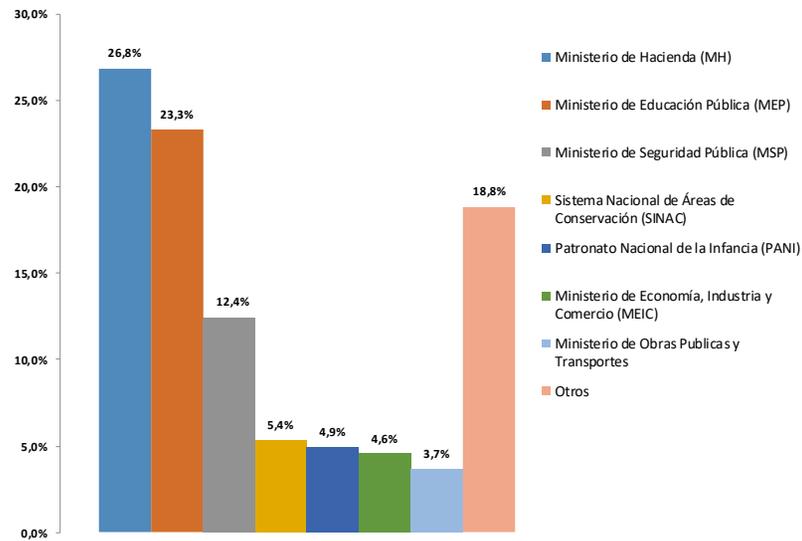
En moneda extranjera, el Ministerio de Hacienda (29,8%), el Banco Nacional de Costa Rica (12,7%), la Superintendencia General de Telecomunicaciones (11,8%) y la Universidad Estatal a Distancia (10,8%), representan la porción mayoritaria del monto total del gasto en contratos de alquiler, tal como se puede observar en el Cuadro N°3 y en los Gráficos N°1 y 2, que se presentan a continuación.

**Cuadro 3. Cantidad de contratos y montos por moneda según entidad - absolutos y relativos-**

N°	Entidad	Millones de colones			Miles de dólares		
		Contratos	Monto	Part. %	Contratos	Monto	Part. %
<b>GOBIERNO CENTRAL</b>		<b>192</b>	<b>€17 190,32</b>	<b>73,2%</b>	<b>11</b>	<b>\$2 383,50</b>	<b>39,8%</b>
1	Ministerio de Hacienda (MH)	14	€6 305,84	26,8%	4	\$1 784,98	29,8%
2	Ministerio de Educación Pública (MEP)	96	€5 476,02	23,3%	0	\$0,00	0,0%
3	Ministerio de Seguridad Pública (MSP)	61	€2 922,79	12,4%	4	\$478,71	8,0%
4	Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC)	2	€1 076,39	4,6%	1	\$18,31	0,3%
5	Ministerio de Obras Públicas y Transportes	4	€866,37	3,7%	0	\$0,00	0,0%
6	Ministerio de la Presidencia (MP)	4	€410,38	1,7%	0	\$0,00	0,0%
7	Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ)	7	€86,98	0,4%	0	\$0,00	0,0%
8	Ministerio de Comercio Exterior	1	€43,33	0,2%	0	\$0,00	0,0%
9	Ministerio del Ambiente y Energía	1	€1,62	0,0%	0	\$0,00	0,0%
10	Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (RE)	2	€0,61	0,0%	0	\$0,00	0,0%
11	Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS)	0	€0,00	0,0%	1	\$20,26	0,3%
12	Ministerio de Ciencia, Tecnología y Telecomunicaciones (MICITT)	0	€0,00	0,0%	1	\$81,25	1,4%
<b>ÓRGANOS DESCONCENTRADOS Y OTROS ENTES PÚBLICOS</b>		<b>67</b>	<b>€2 673,76</b>	<b>11,4%</b>	<b>1</b>	<b>\$307,93</b>	<b>5,1%</b>
13	Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC)	16	€1 263,51	5,4%	0	\$0,00	0,0%
14	Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO).	6	€350,95	1,5%	0	\$0,00	0,0%
15	Centro Nacional de Nutrición y Atención Infantil	27	€266,85	1,1%	0	\$0,00	0,0%
16	Fondo Nacional de Becas (FONABE)	1	€152,07	0,6%	0	\$0,00	0,0%
17	Consejo Nacional para la Persona con Discapacidad CONAPDIS	3	€114,15	0,5%	0	\$0,00	0,0%
18	Teatro Nacional (TNCR)	2	€101,75	0,4%	0	\$0,00	0,0%
19	Sistema Nacional de Educación Musical (SINEM)	3	€92,20	0,4%	1	\$307,93	5,1%
20	Museo de Arte Costarricense	1	€86,85	0,4%	0	\$0,00	0,0%
21	Teatro Popular Melico Salazar	1	€58,56	0,2%	0	\$0,00	0,0%
22	Consejo de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM)	1	€57,24	0,2%	0	\$0,00	0,0%
23	Tribunal de Servicio Civil	1	€44,79	0,2%	0	\$0,00	0,0%
24	COMCURE	1	€41,01	0,2%	0	\$0,00	0,0%
25	Instituto Meteorológico Nacional	2	€30,62	0,1%	0	\$0,00	0,0%
26	Registro Nacional de la Propiedad	1	€9,10	0,0%	0	\$0,00	0,0%
27	Servicio Nacional de Salud Animal (SENASA)	1	€4,11	0,0%	0	\$0,00	0,0%
<b>OTRAS ENTIDADES</b>		<b>147</b>	<b>€3 635,70</b>	<b>15,5%</b>	<b>91</b>	<b>\$3 298,43</b>	<b>55,1%</b>
28	Patrónato Nacional de la Infancia (PANI)	66	€1 162,16	4,9%	0	\$0,00	0,0%
29	Asamblea Legislativa	4	€809,86	3,4%	2	\$435,92	7,3%
30	Instituto Nacional de Aprendizaje (INA)	19	€761,77	3,2%	4	\$275,91	4,6%
31	Universidad Estatal a Distancia	30	€687,50	2,9%	5	\$649,43	10,8%
32	Banco Nacional de Costa Rica	13	€110,82	0,5%	55	\$762,63	12,7%
33	Instituto Nacional de Seguros	14	€76,46	0,3%	18	\$253,55	4,2%
34	Banco Hipotecario de la Vivienda	1	€27,12	0,1%	1	\$16,53	0,3%
35	Consejo Nacional de Prestamos para la Educación	0	€0,00	0,0%	1	\$6,78	0,1%
36	Superintendencia de Telecomunicaciones	0	€0,00	0,0%	4	\$704,58	11,8%
37	BN Fondos	0	€0,00	0,0%	1	\$193,11	3,2%
<b>TOTAL</b>		<b>406</b>	<b>€23 499,78</b>	<b>100,0%</b>	<b>103</b>	<b>\$5 989,87</b>	<b>100,0%</b>

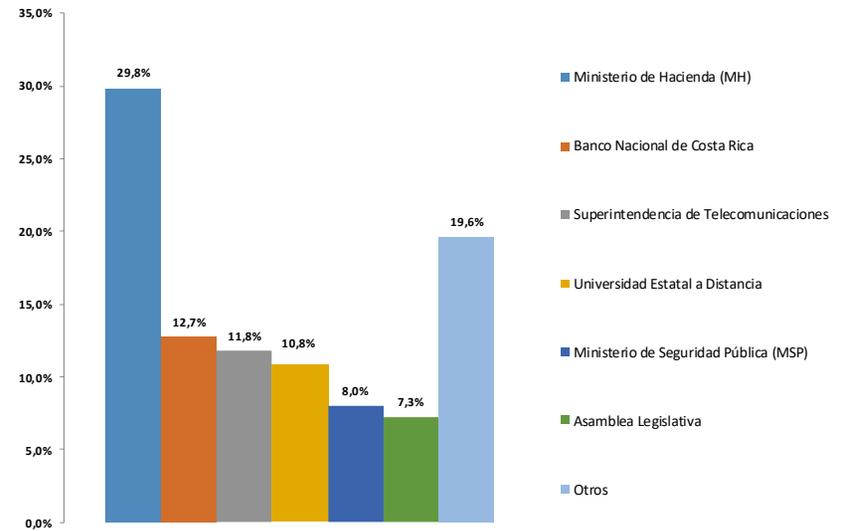
Fuente: Elaboración propia con base en informes recibidos.

**Gráfico 1. Distribución de contratos vigentes en colones al I Semestre del 2020 – participación porcentual –**



Fuente: Elaboración propia con base en informes recibidos.

**Gráfico 2. Distribución de contratos vigentes en dólares al I Semestre del 2020 – participación porcentual-**



Fuente: Elaboración propia con base en informes recibidos.

5. Los montos reportados por los órganos desconcentrados, representan una porción minoritaria del total de los contratos suscritos en colones, con un 11,4% del monto total de los contratos reportados. En este punto, resulta relevante destacar los casos del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) y Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO), cuyas contrataciones por alquiler de inmuebles representan aproximadamente tres quintas partes del monto total de contratos de los “Órganos desconcentrados”.

Con relación a los contratos suscritos en dólares, únicamente se reportó el contrato del Sistema Nacional de Educación Musical (SINEM), que representa el 5,1% del total reportado.

6. A partir del análisis de la información remitida por las entidades, algunas incumplen con lo estipulado en artículo 1° de la Directriz N° 008-H, en el sentido que manifiestan que aplican porcentajes de reajuste de precios que no se ajustan a lo estipulado en el artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (1995). En lo que interesa, la citada norma establece expresamente lo siguiente:

Versión anterior de la norma	Versión actual de la norma
<p><b>ARTICULO 67.- Reajuste del precio para vivienda.</b></p> <p>En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.</p> <p>A falta de convenio entre las partes, se estará a las siguientes reglas:</p> <p>a) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea <b>menor o igual al quince por ciento (15%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje no mayor a esa tasa.</b> La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.</p> <p>b) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al quince por ciento (15%), la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda dictará, 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, el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese quince por ciento (15%) ni mayor que la tasa anual de inflación.</p> <p><b>Cualquier reajuste de la renta, superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.</b></p>	<p><b>Artículo 67.- Reajuste del precio para vivienda</b></p> <p>En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.</p> <p>Salvo acuerdo más favorable para el inquilino, el reajuste se regirá por las siguientes reglas:</p> <p>a) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual <b>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.</b> La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos.</p> <p>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.</p> <p><b>Cualquier reajuste de la renta, superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.</b></p>

<p>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, de la Dirección General de Estadística y Censos.</p> <p><b><i>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.</i></b></p>	<p>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.</p> <p><b><i>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.</i></b></p> <p>(Así reformado por el artículo 1° de la ley N° 9354 del 4 de abril del 2016)</p>
--	---

En la Tabla N°2 se enlistan un total de 10 entidades que reportan 177 contratos –en colones-, sobre los cuales manifiestan que aplican un mecanismo de reajuste de precio que no se ajusta a lo estipulado en la norma citada; para cada caso se precisa el nombre de la entidad, número de contratación, monto del contrato y mecanismo de reajuste reportado por cada entidad.

Tabla 2. Sector público. Mecanismo de ajuste contratos de arrendamiento suscritos en colones

Nº	Entidad	Nº contratación	Monto anual del contrato	Mecanismo ajuste anual valor contrato
1	Ministerio de Comercio Exterior	2019-CD-000018-0007700001 OM-RES-ADM-003-2018	€5 114 461,83	15% anual
2	Ministerio de Cultura y Juventud - Centro Patr. Dirección Cultura y Dirección General de Bandas	2018CD-000260-0008000001	€566 883,71	15%
3	Ministerio de Obras Públicas y Transportes	2019CD-000032-0012400001	€176 421 088,00	Aumento del 15% anual
4	Ministerio de Obras Públicas y Transportes	2019CD-000037-0012400001	€222 802 235,42	15% anual
5	Ministerio de Hacienda	2019CD-000039-0009100001	€786 921 948,16	Hasta un máximo de un 15%.
6	Ministerio de Hacienda	2017CD-000018-0009100001	€27 211 495,50	Se aplica un 15%.
7	Ministerio de Hacienda	2018CD-000012-0009100001	€0,00	Hasta un máximo de un 15%.
8	Ministerio de Hacienda	2020CD-000003-0009100001	€269 547 764,45	Hasta un máximo de un 15%.
9	Ministerio de Educación Pública - SAN JOSE OESTE	2019CD-000236-0007300001	€188 281 775,20	Inflación acumulada a diciembre
10	Ministerio de Educación Pública - SAN JOSE OESTE	2019CD-000085-0007300001	€14 175 947,15	Inflación acumulada al mes anterior (variación interanual)
11	Ministerio de Educación Pública - SAN JOSE OESTE	2019CD-000202-0007300001	€13 695 005,17	Inflación acumulada a diciembre
12	Ministerio de Educación Pública - SAN JOSE OESTE	2019CD-000058-0007300001	€14 936 385,56	Inflación acumulada a diciembre
13	Ministerio de Educación Pública - SAN JOSE CENTRAL	2019CD-000064-0007300001	€211 400 981,20	Inflación acumulada a diciembre
14	Ministerio de Educación Pública - SAN JOSE CENTRAL	2019CD-000010-0007300001	€9 228 869,07	Inflación acumulada a diciembre
15	Ministerio de Educación Pública - SAN JOSE CENTRAL	2019CD-000091-0007300001	€11 402 671,65	Inflación acumulada a diciembre
16	Ministerio de Educación Pública - DESAMPARADOS	2020CD-000029-0007300001	€47 723 666,66	Inflación acumulada a diciembre
17	Ministerio de Educación Pública - DESAMPARADOS	2019CD-000023-0007300001	€6 453 016,44	Inflación acumulada a diciembre
18	Ministerio de Educación Pública - DESAMPARADOS	2019CD-000021-0007300001	€3 833 182,90	Inflación acumulada a diciembre
19	Ministerio de Educación Pública - PURISCAL	2019CD-000269-0007300001	€52 225 289,10	Inflación acumulada a diciembre
20	Ministerio de Educación Pública - PURISCAL	2018CD-000059-0007300001	€13 915 651,41	Inflación acumulada a diciembre
21	Ministerio de Educación Pública - GRANDE DE TERRABA	2019CD-000034-0007300001	€23 948 585,15	Inflación acumulada a diciembre
22	Ministerio de Educación Pública - GRANDE DE TERRABA	2020CD-000010-0007300001	€7 148 261,92	Inflación acumulada a diciembre
23	Ministerio de Educación Pública - GRANDE DE TERRABA	2019CD-000248-0007300001	€9 292 205,38	Inflación acumulada a diciembre
24	Ministerio de Educación Pública - GRANDE DE TERRABA	2018CD-000117-0007300001	€5 449 547,40	Inflación acumulada a diciembre
25	Ministerio de Educación Pública - GRANDE DE TERRABA	2019CD-000037-0007300001	€4 666 865,89	Inflación acumulada a diciembre
26	Ministerio de Educación Pública - ALAJUELA	2017CD-000097-0007300001	€9 255 199,10	Inflación acumulada a diciembre
27	Ministerio de Educación Pública - ALAJUELA	2019CD-000017-0007300001	€14 357 994,45	Inflación acumulada a diciembre
28	Ministerio de Educación Pública - ALAJUELA	2019CD-000215-0007300001	€7 482 876,58	Inflación acumulada a diciembre
29	Ministerio de Educación Pública - ALAJUELA	2019CD-000074-0007300001	€7 887 580,11	Inflación acumulada a diciembre
30	Ministerio de Educación Pública - ALAJUELA	2019CD-000125-0007300001	€9 463 911,41	Inflación acumulada a diciembre
31	Ministerio de Educación Pública - ALAJUELA	2019CD-000013-0007300001	€7 158 202,92	Inflación acumulada a diciembre
32	Ministerio de Educación Pública - OCCIDENTE	2019CD-000266-0007300001	€13 734 350,53	Inflación acumulada a diciembre
33	Ministerio de Educación Pública - OCCIDENTE	2018CD-000138-0007300001	€3 385 893,84	Inflación acumulada a diciembre
34	Ministerio de Educación Pública - OCCIDENTE	2019CD-000178-0007300001	€11 581 126,54	Inflación acumulada a diciembre
35	Ministerio de Educación Pública - OCCIDENTE	2020CD-000007-0007300001	€115 882 319,42	Inflación acumulada a diciembre
36	Ministerio de Educación Pública - CARTAGO	2019CD-000057-0007300001	€5 872 249,39	Inflación acumulada a diciembre
37	Ministerio de Educación Pública - LOS SANTOS	2018CD-000005-0007300001	€6 190 843,55	Inflación acumulada a diciembre
38	Ministerio de Educación Pública - LOS SANTOS	2020CD-000008-0007300001	€5 113 946,45	Inflación acumulada a diciembre
39	Ministerio de Educación Pública - TURRIALBA	2019CD-000025-0007300001	€19 717 105,43	Inflación acumulada a diciembre
40	Ministerio de Educación Pública - HEREDIA	2019CD-000029-0007300001	€28 661 793,35	Inflación acumulada a diciembre
41	Ministerio de Educación Pública - HEREDIA	2016CD-000073-0007300001	€11 915 525,71	Inflación acumulada a diciembre
42	Ministerio de Educación Pública - HEREDIA	2018CD-000137-0007300001	€13 907 136,17	Inflación acumulada a diciembre
43	Ministerio de Educación Pública - HEREDIA	2020CD-000005-0007300001	€10 084 494,93	Inflación acumulada a diciembre
44	Ministerio de Educación Pública - HEREDIA	2019CD-000048-0007300001	€9 786 339,15	Inflación acumulada a diciembre
45	Ministerio de Educación Pública - HEREDIA	2019CD-000126-0007300001	€11 353 969,92	Inflación acumulada a diciembre
46	Ministerio de Educación Pública - SARAPIQUÍ	2019CD-000087-0007300001	€33 809 780,66	Inflación acumulada a diciembre
47	Ministerio de Educación Pública - SARAPIQUÍ	2020CD-000028-0007300001	€5 715 781,03	Inflación acumulada a diciembre
48	Ministerio de Educación Pública - SARAPIQUÍ	2019CD-000061-0007300001	€7 540 970,32	Inflación acumulada a diciembre
49	Ministerio de Educación Pública - LIBERIA	2019CD-000079-0007300001	€7 616 654,11	Inflación acumulada a diciembre
50	Ministerio de Educación Pública - LIBERIA	2019CD-000068-0007300001	€8 270 825,42	Inflación acumulada a diciembre
51	Ministerio de Educación Pública - NICOYA	2018CD-000023-0007300001	€6 919 590,31	Inflación acumulada a diciembre
52	Ministerio de Educación Pública - NICOYA	2018CD-000129-0007300001	€6 742 278,23	Inflación acumulada a diciembre
53	Ministerio de Educación Pública - NICOYA	2018CD-000029-0007300001	€7 010 049,21	Inflación acumulada a diciembre
54	Ministerio de Educación Pública - SANTA CRUZ	2019CD-000190-0007300001	€8 269 035,97	Inflación acumulada a diciembre
55	Ministerio de Educación Pública - CAÑAS	2018CD-000044-0007300001	€9 719 949,76	Inflación acumulada a diciembre
56	Ministerio de Educación Pública - CAÑAS	2019CD-000016-0007300001	€6 532 644,33	Inflación acumulada a diciembre
57	Ministerio de Educación Pública - PUNTARENAS	2019CD-000147-0007300001	€11 595 903,78	Inflación acumulada a diciembre
58	Ministerio de Educación Pública - PUNTARENAS	2019CD-000096-0007300001	€4 150 858,13	Inflación acumulada al mes anterior (variación interanual)
59	Ministerio de Educación Pública - PUNTARENAS	2019CD-000165-0007300001	€7 051 031,20	Inflación acumulada al mes anterior (variación interanual)

Nº	Entidad	Nº contratación	Monto anual del contrato	Mecanismo ajuste anual valor contrato
60	Ministerio de Educación Pública - PUNTARENAS	2016CD-000133-0007300001	€7 164 240,87	Inflación acumulada a diciembre
61	Ministerio de Educación Pública - AGUIERRE	2019CD-000006-0007300001	€136 209 186,06	Inflación acumulada a diciembre
62	Ministerio de Educación Pública - AGUIERRE	2019CD-000270-0007300001	€19 664 631,77	Inflación acumulada a diciembre
63	Ministerio de Educación Pública - PENINSULAR	2019CD-000065-0007300001	€24 802 702,48	Inflación acumulada a diciembre
64	Ministerio de Educación Pública - PENINSULAR	2016CD-000083-0007300001	€3 962 159,89	Inflación acumulada a diciembre
65	Ministerio de Educación Pública - SAN CARLOS	2018CD-000050-0007300001	€4 180 372,34	Inflación acumulada a diciembre
66	Ministerio de Educación Pública - SAN CARLOS	2017CD-000018-0007300001	€6 452 473,07	Inflación acumulada a diciembre
67	Ministerio de Educación Pública - SAN CARLOS	2019CD-000075-0007300001	€7 248 468,48	Inflación acumulada a diciembre
68	Ministerio de Educación Pública - PROG 551.	2019CD-000005-0007300001	€789 159 245,11	Inflación acumulada a diciembre
69	Ministerio de Educación Pública - PROG 551.	2019CD-000004-0007300001	€257 001 920,36	Inflación acumulada a diciembre
70	Ministerio de Educación Pública - PROG 551.	2019CD-000008-0007300001	€1 201 519 549,06	Inflación acumulada a diciembre
71	Ministerio de Educación Pública - PROG 551.	2019CD-000001-0007300001	€389 708 248,17	Inflación acumulada a diciembre
72	Ministerio de Educación Pública - PROG 551.	2019CD-000007-0007300001	€89 475 819,87	Inflación acumulada a diciembre
73	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000009-0007100001	€74 084 969,60	Incremento del 15% anual.
74	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000045-0007100001	€25 689 458,10	Hasta un 15% de conformidad al IPC
75	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000020-0007100001	€44 028 376,36	Hasta un 15% de conformidad al IPC
76	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000052-0007100001	€68 328 235,09	Hasta un 15% de conformidad al IPC
77	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000081-0007100001	€39 438 760,86	Hasta un 15% de conformidad al IPC
78	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000061-0007100001	€21 834 748,36	Hasta un 15% de conformidad al IPC
79	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000018-0007100001	€14 851 864,32	Hasta un 15% de conformidad al IPC
80	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000034-0007100001	€102 654 208,11	Hasta un 15% de conformidad al IPC
81	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000058-0007100001	€26 769 375,96	Hasta un 15% de conformidad al IPC
82	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000092-0007100001	€6 331 599,68	Hasta un 15% de conformidad al IPC
83	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000084-0007100001	€24 763 950,00	Hasta un 15% de conformidad al IPC
84	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000301-0007100001	€6 180 163,77	Hasta un 15% de conformidad al IPC
85	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000057-0007100001	€27 530 564,93	Hasta un 15% de conformidad al IPC
86	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000019-0007100001	€22 425 799,20	Hasta un 15% de conformidad al IPC
87	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000039-0007100001	€41 435 142,84	Hasta un 15% de conformidad al IPC
88	Ministerio de Seguridad Pública	2019CD-000036-0007100001	€66 631 425,10	Hasta un 15% de conformidad al IPC
89	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000071-0007100001	€80 379 319,10	Hasta un 15% de conformidad al IPC
90	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000024-0007100001	€75 736 762,92	Hasta un 15% de conformidad al IPC
91	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000047-0007100001	€30 292 367,70	Hasta un 15% de conformidad al IPC
92	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000079-0007100001	€27 445 613,43	Hasta un 15% de conformidad al IPC
93	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000002-0007100001	€26 843 029,41	Hasta un 15% de conformidad al IPC
94	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000032-0007100001	€132 984 151,65	Hasta un 15% de conformidad al IPC
95	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000090-0007100001	€33 129 869,16	Hasta un 15% de conformidad al IPC
96	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000056-0007100001	€13 246 777,42	Hasta un 15% de conformidad al IPC
97	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000041-0007100001	€51 891 368,40	Hasta un 15% de conformidad al IPC
98	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000038-0007100001	€19 183 060,80	Hasta un 15% de conformidad al IPC
99	Ministerio de Seguridad Pública	2018CD-000226-0007100001	€77 507 875,20	Hasta un 15% de conformidad al IPC
100	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000029-0007100001	€55 099 977,23	Hasta un 15% de conformidad al IPC
101	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000055-0007100001	€68 538 429,60	Hasta un 15% de conformidad al IPC
102	Ministerio de Seguridad Pública	2018CD-000352-0007100001	€13 652 136,67	Hasta un 15% de conformidad al IPC
103	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000051-0007100001	€20 131 311,60	Hasta un 15% de conformidad al IPC
104	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000011-0007100001	€76 096 592,71	Hasta un 15% de conformidad al IPC
105	Ministerio de Seguridad Pública	2019CD-000100-0007100001	€8 008 216,53	Hasta un 15% de conformidad al IPC
106	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000074-0007100001	€7 112 998,07	Hasta un 15% de conformidad al IPC
107	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000027-0007100001	€30 690 212,40	Hasta un 15% de conformidad al IPC
108	Ministerio de Seguridad Pública	2019CD-00218-0007100001	€19 433 224,77	Hasta un 15% de conformidad al IPC
109	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000059-0007100001	€33 347 686,56	Hasta un 15% de conformidad al IPC
110	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000082-0007100001	€61 901 786,73	Hasta un 15% de conformidad al IPC
111	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000072-0007100001	€52 142 484,82	Hasta un 15% de conformidad al IPC
112	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000064-0007100001	€50 122 506,00	Hasta un 15% de conformidad al IPC
113	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000015-0007100001	€23 201 603,14	Hasta un 15% de conformidad al IPC
114	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000060-0007100001	€25 980 452,72	Hasta un 15% de conformidad al IPC
115	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000033-0007100001	€128 895 592,93	Hasta un 15% de conformidad al IPC
116	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000069-0007100001	€21 741 199,95	Hasta un 15% de conformidad al IPC
117	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000030-0007100001	€40 977 531,76	Hasta un 15% de conformidad al IPC
118	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000049-0007100001	€15 685 166,73	Hasta un 15% de conformidad al IPC

Nº	Entidad	Nº contratación	Monto anual del contrato	Mecanismo ajuste anual valor contrato
119	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000017-0007100001	€73 364 968,13	Hasta un 15% de conformidad al IPC
120	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000025-0007100001	€33 119 528,71	Hasta un 15% de conformidad al IPC
121	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000031-0007100001	€51 428 281,52	Hasta un 15% de conformidad al IPC
122	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000048-0007100001	€22 234 604,69	Hasta un 15% de conformidad al IPC
123	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000023-0007100001	€11 254 800,00	Hasta un 15% de conformidad al IPC
124	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000003-0007100001	€221 316 898,92	Hasta un 15% de conformidad al IPC
125	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000050-0007100001	€22 397 821,26	Hasta un 15% de conformidad al IPC
126	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000042-0007100001	€90 866 077,04	Hasta un 15% de conformidad al IPC
127	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000022-0007100001	€61 168 249,45	Hasta un 15% de conformidad al IPC
128	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000036-0007100001	€92 922 209,00	Hasta un 15% de conformidad al IPC
129	Ministerio de Seguridad Pública	218CD-0000328-0007100001	€29 641 826,02	Hasta un 15% de conformidad al IPC
130	Ministerio de Seguridad Pública	2019CD-000006-0007100001	€57 098 435,93	Hasta un 15% de conformidad al IPC
131	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2010CD-000194-00500	€91 712 612,36	Incremento 15% hasta el año 2019, que se ajustó a la nueva normativa. Estimación 4% para 2021
132	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2007CD-005368-88700	€32 504 024,17	Incremento 15% hasta el año 2019, que se ajustó a la nueva normativa. Estimación 4% para 2021
133	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2011CD-000083-00500	€75 428 922,66	Incremento anual 10%
134	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2008CD-004827-87900	€22 286 678,90	Incremento 15% hasta el año 2019, que se ajustó a la nueva normativa. Estimación 4% para 2021
135	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2009CD-000305-00500	€66 230 824,48	Incremento 15% hasta el año 2019, que se ajustó a la nueva normativa. Estimación 4% para 2021
136	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2015CD-000148-01	€21 863 326,69	Incremento 10% hasta el año 2019, que se ajustó a la nueva normativa. Estimación 4% para 2021
137	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	Resolución N° R-045-2005	€14 130 663,94	Incremento 15%
138	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2012CD-000237-00300	€64 298 463,08	Incremento 15%
139	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2014CD-000283-00500	€14 013 047,51	Incremento 10%
140	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2008CD-000590-88700-NPC	€16 594 659,87	Incremento 15%
141	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2019CD-000034-0006800001	€44 265 115,65	Hasta un máximo de 15% según la tasa de inflación acumulada
142	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2014CD-000098-00900	€15 409 787,54	Incremento 15%
143	Sistema Nacional de Áreas de Conservación	2016CD-000081-01	€32 173 742,84	Incremento 15%
144	Sistema Nacional de Educación Musical	2016CD-000004-0014200001	€17 818 328,16	15%
145	Sistema Nacional de Educación Musical	2016CD-000019-0014200001	€51 557 662,50	15%
146	Universidad Estatal a Distancia	Cuadro N°1.	€17 920 584,00	10,00%
147	Universidad Estatal a Distancia	16-2011	€56 163 659,83	15,00%
148	Universidad Estatal a Distancia	08-2014	€20 698 274,52	10,00%
149	Universidad Estatal a Distancia	01-2015	€99 255 948,02	12,50%
150	Universidad Estatal a Distancia	14-2014	€12 309 498,72	15,00%
151	Universidad Estatal a Distancia	09-2015	€7 028 208,00	10,00%
152	Universidad Estatal a Distancia	2012-09	€20 950 767,36	15,00%
153	Universidad Estatal a Distancia	18-2011	€13 511 821,68	15,00%
154	Universidad Estatal a Distancia	10-2015	€4 569 742,80	10,00%
155	Universidad Estatal a Distancia	15-2017	€31 481 280,00	5,00%
156	Universidad Estatal a Distancia	15-2011	€29 710 568,16	15,00%
157	Universidad Estatal a Distancia	2012-17	€10 841 947,20	10,00%
158	Universidad Estatal a Distancia	11-2013	€2 353 274,64	10,00%
159	Universidad Estatal a Distancia	19-2011	€11 709 298,08	10,00%
160	Universidad Estatal a Distancia	9-2018	€47 124 000,00	10,00%
161	Universidad Estatal a Distancia	2012-19	€22 768 089,12	10,00%
162	Universidad Estatal a Distancia	2013-20	€19 712 642,40	10,00%
163	Universidad Estatal a Distancia	10-2014	€35 515 339,20	10,00%
164	Universidad Estatal a Distancia	2013-04	€12 544 408,80	10,00%
165	Universidad Estatal a Distancia	05-2013	€10 841 947,20	10,00%
166	Universidad Estatal a Distancia	2012-03	€16 987 112,64	15,00%
167	Universidad Estatal a Distancia	17-2011	€22 429 738,80	15,00%
168	Universidad Estatal a Distancia	08-2013	€10 021 022,64	10,00%
169	Universidad Estatal a Distancia	10-2013	€6 272 204,40	10,00%
170	Universidad Estatal a Distancia	02-2014	€20 950 767,36	10,00%
171	Instituto Nacional de Seguros	2016CD-000050-0001000001	€1 984 460,80	12% anual
172	Instituto Nacional de Seguros	2015CD-000041-0001000001	€1 985 319,60	10% anual
173	Instituto Nacional de Seguros	2015CD-000005-0001000001	€3 643 741,08	10% anual
174	Instituto Nacional de Seguros	2014CD-014018-UC	€2 252 096,92	10% anual
175	Instituto Nacional de Seguros	2012PP-E12100M-UCE	€2 554 378,37	10% anual
176	Instituto Nacional de Seguros	2014CD-014002-UC	€19 780 692,00	3% anual
177	Instituto Nacional de Seguros	2014CD-014029-UC	€33 027 208,51	7,5% anual

Fuente: Elaboración propia con base en informes recibidos.

En la Tabla N°3 se presenta información sobre incumplimiento en 17 contratos en dólares, suscritos por siete entidades, las cuales manifiestan que aplican mecanismos/porcentajes de reajuste que no se ajustan a lo estipulado en la norma (ver columna “Mecanismo ajuste anual valor contrato”); sobre el particular, la norma establece claramente que cuando el precio del arrendamiento se pacte en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste.

*Tabla 3. Sector público. Mecanismo de ajuste contratos de arrendamiento suscritos en dólares*

Nº	Entidad	Nº contratación	Monto anual del contrato	Mecanismo ajuste anual valor contrato
1	Ministerio de Economía, Industria y Comercio	2012CD-000005-21900	\$18 306,00	Diferencial Cambiario
2	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000075-0007100001	\$21 492,60	Hasta un 15% de conformidad al IPC
3	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000046-0007100001	\$101 700,00	Hasta un 15% de conformidad al IPC
4	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000040-0007100001	\$167 796,19	Hasta un 15% de conformidad al IPC
5	Ministerio de Seguridad Pública	2020CD-000037-0007100001	\$187 718,94	Hasta un 15% de conformidad al IPC
6	Sistema Nacional de Educación Musical	2016CD-000012-0014200001	\$307 931,33	3%
7	Comisión Nacional e Prestamos para Educación	2019LA-000009-0006400001	\$6 780,00	Según ley arrendamientos - reajuste por concepto de inflación.
8	Superintendencia de Telecomunicaciones	2013CDE-0000192-SUTEL	\$40 241,20	Contrato (2.66%)
9	Superintendencia de Telecomunicaciones	2013CDE-0000192-SUTEL	\$84 224,28	Contrato (2.66%)
10	Superintendencia de Telecomunicaciones	2012CDE-000004-SUTEL	\$16 677,04	Contrato (3%)
11	Superintendencia de Telecomunicaciones	2010CD-000112-ARESEP	\$563 437,93	Contrato (2.66%)
12	Asamblea Legislativa	2019CD-000072-0019800001	\$359 340,00	No tiene ajuste.
13	Universidad Estatal a Distancia	2013-18	\$125 628,91	5,00%
14	Universidad Estatal a Distancia	2017-21	\$18 125,06	5,00%
15	Universidad Estatal a Distancia	2013-07	\$316 985,89	4,00%
16	Universidad Estatal a Distancia	2013-016	\$148 911,84	4,00%
17	Universidad Estatal a Distancia	6-2019	\$39 780,00	Inflación anual

Fuente: Elaboración propia con base en informes recibidos.

Por lo anterior, se sugiere realizar un estudio de fiscalización en las entidades citadas, con el fin de propiciar que se ajusten sus actuaciones a lo estipulado en artículo 1° de la Directriz N°008-H, con relación al mecanismo de reajuste de precios, según lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Asimismo, se sugiere insistir en que, a la hora de gestionar prórrogas de contratos que actualmente se encuentran suscritos en dólares, estos se formalicen en colones, en acatamiento a lo establecido en artículo 2° de la Directriz N°003-H (2018), el cual indica que los contratos de alquileres que deban suscribirse y/o renovarse se deben hacer en colones y su incremento debe obedecer únicamente a inflación.

Lo anterior se encuentra en línea con lo establecido en el artículo 4° de la Directriz N°85-H (2017) que en su momento estableció que los contratos en ejecución a la fecha de emisión de la norma debían finalizar en los términos y condiciones pactadas; no obstante, para efectos de prórroga debía renegociarse el monto del alquiler en colones costarricenses.

La misma directriz N°85-H, en su artículo 1° estableció que a partir de la publicación de la norma, los carteles o pliegos de condiciones deben indicar que solamente se recibirán ofertas en colones costarricenses, debiendo realizarse toda contratación de alquileres de edificios para la Administración Central, en esa moneda.

7. En atención a lo establecido en el artículo 3° de la Directriz N°008-H, con respecto a los costos de las mejoras y/o remodelaciones del bien arrendado; se sugiere insistir en la obligación de las entidades para velar por el cumplimiento de la citada disposición.
8. En cuanto a la utilización de manuales de requerimientos físicos y estandarización de espacios, según lo establecido en artículo 4° de la Directriz N°8-H, las siguientes entidades manifestaron que han hecho uso del citado Manual:

- Ministerio de Economía, Industria y Comercio
- Ministerio de Hacienda
- Fondo Nacional de Becas
- Museo de Arte Costarricense
- Teatro Nacional de Costa Rica
- Teatro Popular Melico Salazar
- Tribunal Ambiental - MINAE
- Instituto Nacional de Seguros
- Universidad Estatal a Distancia

Las restantes entidades que remitieron información y que cuentan con contratos vigentes, no hacen referencia sobre la disposición citada.

Por lo anterior, resulta oportuno emitir un recordatorio a todas las entidades, a fin de que en las futuras contrataciones que promuevan, hagan uso del Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina para Edificios Administrativos, del Ministerio de Hacienda, según lo establecido en artículo 4° de la Directriz N°008-H.

### III. Conclusiones y Recomendaciones

A partir del análisis de la información recibida se plantean las siguientes conclusiones:

- ✓ Se recibió respuesta de 52 entidades: 39 de la Administración Central y 13 entidades del sector público descentralizado, siendo que la mayoría de los contratos (79,8%) vigentes al I Semestre del 2020 se encuentran formalizados en colones y un 20,2% en dólares.
- ✓ Las provincias de San José, Alajuela y Puntarenas concentran la mayor proporción de los contratos y montos contratados en moneda nacional. En moneda extranjera, la mayor proporción en contratos y montos corresponde a la provincia de San José.
- ✓ Los ministerios mantienen vigentes 192 contratos que implican una erogación anual del orden de ₡17.190,32 millones que representan tres cuartas parte del monto total contratado en colones, destacando la participación de los ministerios de Hacienda, Educación Pública y Seguridad Pública, los cuales concentran poco más el 60% del monto total de los contratos.

Por otra parte, reportaron 11 contratos en dólares cuya erogación anual asociada asciende a \$2.383,50 miles, que representan aproximadamente dos quintas partes del monto total de los contratos reportados en moneda extranjera. De nueva cuenta, los Ministerios de Hacienda y Seguridad Pública, representan la porción mayoritaria del monto total de contratos formalizados en dólares en la Administración Central.

- ✓ Se determinó que se presenta incumplimiento del artículo 1° de la Directriz N°008-H por parte de 17 entidades, quienes reportan 194 contratos (177 en colones y 17 en dólares), en los cuales reportan un mecanismo de reajuste de precio que no se corresponde con lo estipulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.
- ✓ Únicamente nueve entidades manifestaron que utilizan o prevén usar manuales de requerimientos físicos y estandarización de espacios en las contrataciones que promueven, en atención a lo dispuesto en artículo 4° de la Directriz N°008-H y Directriz N°085-H.

Considerando lo anterior, se emiten las siguientes recomendaciones:

- ✓ Remitir un comunicado general a los máximos jefes de las entidades de la Administración Central que no remitieron la información solicitada, a efectos que manifiesten los motivos por los cuales sus representadas incumplieron con la remisión de esta y enfatizando en la responsabilidad de cada entidad para velar por el cumplimiento de las directrices emitidas por el Poder Ejecutivo.
- ✓ De igual forma, para las entidades que incumplen con lo estipulado en artículo 1º de la Directriz N°008-H, se sugiere remitir nota solicitando que instruyan lo correspondiente para ajustar las actuaciones a lo establecido en la citada directriz, concretamente lo relativo a porcentajes de reajuste de precios. Lo anterior, sin perjuicio que la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa ordene la realización de un estudio de fiscalización sobre el particular.
- ✓ Se sugiere hacer hincapié en que los nuevos contratos o las prórrogas de los existentes, deben formalizarse en colones costarricenses y su incremento debe obedecer únicamente a inflación, en acatamiento a lo establecido en artículo 2º de la Directriz N°003-H (2018).
- ✓ Se sugiere insistir en la obligación de las entidades para solicitar que los costos de las mejoras y/o remodelaciones del bien arrendado sean asumidas por el arrendatario y descontadas del pago del alquiler, en atención a lo establecido en el artículo 3º de la Directriz N°008-H.
- ✓ Emitir recordatorio a todas las entidades para que, en las futuras contrataciones que promuevan, hagan uso del Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina para Edificios Administrativos, del Ministerio de Hacienda o documento similar, según lo dispuesto en el artículo 4º de la Directriz N°008-H y N°085-H.

Las anteriores recomendaciones tienen por objetivo propiciar el uso adecuado, eficiente y racional de los recursos públicos destinados para el arrendamiento de edificios, locales y terrenos, por lo cual resulta de vital importancia, la participación y concientización, de cada uno de los funcionarios que conforman las diferentes entidades del Estado, de forma tal, que promuevan la economía, la austeridad y correcta aplicación de las normativas emitidas al efecto.

No se omite manifestar que, con vista a la responsabilidad e imperativo de provisión de servicios que compete a cada entidad pública, corresponde a la administración activa mantener observancia a lo establecido en diversos cuerpos normativos, tales como la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento, la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina, para Edificios Administrativos del Ministerio de Hacienda y las Directrices N°085-H, N°003-H y N°008-H, según corresponda.

### **Bibliografía**

- Presidencia de la República. (7 de Agosto de 1995). Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. San José.
- Presidencia de la República. (6 de Junio de 2018). Directriz N°008-H. Directriz dirigida al sector público. "Orientación para el alquiler de bienes inmuebles en el sector público". San José.
- República de Costa Rica. (14 de Agosto de 2017). *Directriz N°085-H. Directriz dirigida al sector público. "Sobre el uso de la moneda nacional en las contrataciones de arrendamiento de edificios, locales y terrenos"*. San José.
- República de Costa Rica. (6 de Junio de 2018). Directriz N°003-H. "Modificación a la Directriz N°098-H" Dirigida al sector público. San José.