



INFORME Nro. DFOE-SAF-IF-19-2016
20 de diciembre, 2016

DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN OPERATIVA Y EVALUATIVA

**ÁREA DE FISCALIZACIÓN DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN
FINANCIERA**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE
ALQUILERES DE EDIFICIOS EN EL SECTOR PÚBLICO
COSTARRICENSE**

2016

CONTENIDO

Página nro.

RESUMEN EJECUTIVO	
1. INTRODUCCIÓN	1
ORIGEN DE LA AUDITORÍA	1
OBJETIVO DE LA AUDITORÍA	1
ALCANCE DE LA AUDITORÍA	1
METODOLOGÍA APLICADA	2
GENERALIDADES ACERCA DE LA AUDITORÍA	3
EROGACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO EN ALQUILER DE EDIFICIOS, LOCALES Y TERRENOS EN EL EJERCICIO 2015	3
PORTAFOLIO DE CONTRATOS DE ALQUILERES DE EDIFICIOS, LOCALES Y TERRENOS DEL SECTOR PÚBLICO COSTARRICENSE	5
NORMATIVA RELACIONADA	8
COMUNICACIÓN PRELIMINAR DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	9
2. RESULTADOS	10
EL PORCENTAJE DE REAJUSTE ANUAL EN EL PRECIO DE ALQUILER DE LOS INMUEBLES PARA USO DE OFICINA, SUPERA LA TASA DE INFLACIÓN OBSERVADA, EN ALGUNOS CASOS	10
EL MONTO PAGADO POR ALQUILER (POR M ²) EN EL SECTOR PÚBLICO ES VARIABLE, Y EN ALGUNOS CASOS ES SUPERIOR AL PRECIO DE REFERENCIA DE MERCADO	14
DESAPROVECHAMIENTO DEL ESPACIO FÍSICO EN ALGUNOS INMUEBLES ALQUILADOS PARA USO DE OFICINA	17
CARENCIA DE UN MARCO ORIENTADOR EN MATERIA DE ALQUILER DE EDIFICIOS Y LOCALES PARA USO DE OFICINA	19
3. CONCLUSIONES	22
4. DISPOSICIONES	24
A HELIO FALLAS VENEGAS EN SU CALIDAD DE MINISTRO DE HACIENDA Y RECTOR DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO ...	24
5. ANEXOS	26
ANEXO N° 1 LISTA DE INSTITUCIONES CONSULTADAS	26
ANEXO N° 2 OBSERVACIONES AL BORRADOR DEL INFORME DE LA AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE ALQUILERES DE EDIFICIOS EN EL SECTOR PÚBLICO COSTARRICENSE	29



CUADROS

Cuadro 1 Sector Público: Gasto anual en alquiler de edificios, locales y terrenos, periodo 2010-2015.....	3
Cuadro 2 Cantidad de instituciones y de contratos de alquiler, según clasificación institucional	5
Cuadro 3 Fecha de suscripción de los contratos de alquiler vigentes a mayo de 2015	7

GRÁFICOS

Gráfico 1 Gobierno Central: Distribución porcentual del gasto en alquiler de edificios, locales y terrenos, 2015	4
Gráfico 2 Sector Público: Gasto en alquiler de edificios, locales y terrenos según institución, 2015, millones de colones	5
Gráfico 3 Distribución del alquiler de inmuebles según provincia, 2015.....	6
Gráfico 4 Distribución de frecuencias de los ajustes anuales en el precio de alquiler de edificios para uso de oficina denominados en colones ^{1/}	13

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

La auditoría de carácter especial abarcó el análisis del gasto público en alquiler de edificios y locales para uso de oficina, en entidades del sector público costarricense (sin considerar el sector de gobiernos locales), en el ejercicio económico de 2015, ampliándose en los casos en que se consideró necesario.

¿Por qué es importante?

En la actualidad se hace cada vez más imperativo un uso eficiente de los recursos públicos, dados los resultados fiscales de algunos sectores institucionales, así como a las crecientes demandas ciudadanas que deben ser atendidas con recursos limitados. Es por lo anterior, que la Contraloría General, analiza el gasto en alquiler de edificios y locales, en aras de contribuir con un análisis que permita identificar áreas de mejora en relación con dicho rubro de gasto.

¿Qué encontramos?

El Estado Costarricense erogó en el ejercicio económico 2015, más de ₡77 mil millones en **alquiler de edificios, locales y terrenos**, lo que representó un 0,3% del PIB. Este gasto fue de ₡44 mil millones en el año 2010, presentando de esta forma una tasa de crecimiento anual promedio en el periodo 2010-2015 de 12,2%. También se observa que 12 instituciones del Sector Público, concentran aproximadamente el 70% del gasto en esta partida.

A partir de consulta realizada por esta Contraloría a las instituciones del Sector Público (sin considerar el sector de gobiernos locales) sobre los contratos de alquiler, estas reportaron un total de **1.731 contratos de alquiler de edificios y locales** vigentes en mayo de 2015, por los cuales pagaron un monto mensual aproximado de US\$11,5 millones (₡6.223,1 millones) en dicho mes.

Del total de contratos de alquiler anteriormente mencionados, 860 (50%) son para el **uso de oficinas administrativas**, 700 (40%) son locales destinados a la prestación de servicios, y el restante 10% se alquila para otros usos (171 contratos), entre los cuales están el alquiler de bodegas y parqueos, principalmente.

En el estudio se determinó, que de los contratos para el uso de oficinas administrativas vigentes a mayo 2015, 669 se encuentran denominados en colones, y de estos, 206 (aproximadamente un 31%) presentan un 15% como porcentaje de incremento (**reajuste**) **anual en el precio de alquiler**, a pesar de que la inflación observada en el período 2010-2014 fue de 4,8% en promedio, e inclusive en 2015 fue negativa (-0,8%).

Además, se determinó que en 160 contratos pactados en dólares, las instituciones públicas indicaron que el precio del arrendamiento es objeto de incrementos anuales, para efectos de lo cual utilizan una variedad de criterios de ajuste como el Índice de Precios al



Consumidor (IPC), el tipo de cambio y, en algunos casos, rangos de incremento que van desde un 1% hasta un 10% inclusive.

A partir de lo anterior, y aunado a la reciente reforma del artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), las instituciones públicas tienen un margen importante para hacer coincidir 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.

Con respecto a los **precios de alquiler mensual por metro cuadrado (m^2)** estos oscilan entre US\$5 y US\$60, donde estudios de mercado del sector inmobiliario indican que el precio por metro cuadrado (m^2) en el mercado de alquileres para uso de oficinas de alta categoría, oscila entre US\$20 y US\$23 por m^2 . Según indica la Administración, las desviaciones se generan en algunos casos por la necesidad de contar con edificaciones con características específicas que implican mejoras y remodelaciones al inmueble, cuyo costo, usualmente, termina trasladándose al pago de alquiler. La Contraloría estimó que potenciales ajustes a los contratos de alquiler hacia valores de referencia de mercado, podrían generar ahorros de más de $\$4$ mil millones de colones al año.

Por otra parte, en algunos casos, se presenta un desaprovechamiento del **espacio físico** alquilado para el uso de oficinas, ya que se ubicaron inmuebles con dimensiones de área por persona superior a los $50m^2$. El Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo, así como otros documentos de estandarización del espacio físico emitidos por la administración, establecen que el espacio mínimo requerido por persona para realizar eficientemente su labor oscila en un rango que va de los $2m^2$ a los $31 m^2$, lo que revela que existe margen para avanzar hacia un uso más racional y eficiente de los recursos públicos empleados en materia de alquileres.

Finalmente, en el presente estudio se determinó que el Estado Costarricense **carece de un marco orientador** en materia de alquileres de edificios que contenga parámetros para mejorar la eficiencia de dicho gasto, y que pueda constituirse en una herramienta valiosa para el control y mejor uso de los recursos públicos.

¿Qué sigue?

Se giran disposiciones al Ministro de Hacienda para que elabore un instrumento normativo que sirva como marco orientador en materia de alquileres de edificios, que contenga parámetros para mejorar la eficiencia de dicho gasto, así como que elabore 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.



INFORME Nro. DFOE-SAF-IF-19-2016

DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN OPERATIVA Y EVALUATIVA ÁREA DE FISCALIZACIÓN DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE ALQUILERES DE EDIFICIOS EN EL SECTOR PÚBLICO COSTARRICENSE

1. INTRODUCCIÓN

ORIGEN DE LA AUDITORÍA

- 1.1. La presente Auditoría se realizó con fundamento en las competencias conferidas a la Contraloría General de la República, en los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, y 17, 21 y 37 de su Ley Orgánica, N° 7428.
- 1.2. En la actualidad se hace cada vez más imperativo un uso eficiente de los recursos públicos, dados los resultados fiscales de algunos sectores institucionales, así como a las crecientes demandas ciudadanas que deben ser atendidas con recursos limitados. Es por lo anterior, que la Contraloría General analiza el gasto en alquiler de edificios y locales, en aras de contribuir con un análisis que permita identificar áreas de mejora en relación con dicho rubro de gasto.

OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

- 1.3. Analizar el gasto público en alquiler de edificios y locales para uso de oficina, en entidades del sector público costarricense, en el año 2015.

ALCANCE DE LA AUDITORÍA

- 1.4. La presente auditoría de carácter especial, abarcó el estudio de los contratos de alquileres existentes y vigentes al 31 de mayo de 2015, ampliándose en los casos en que se consideró necesario. De estos contratos, el estudio se delimitó al análisis específico de los contratos de alquiler para uso de oficina¹ por parte de las entidades del Sector Público costarricense, excluyendo el sector de Gobiernos Locales².

¹ Otros usos reportados que fueron excluidos del análisis, incluyen alquileres de espacios para brindar servicios, como es el caso de los Bancos, Universidades, agencias y sucursales de

- 1.5. El análisis comprendió variables como el porcentaje de incremento anual en el precio de alquiler, el costo medio de alquiler por metro cuadrado y el uso del espacio físico en los contratos de arrendamiento de edificios para uso de oficina que reportaron las entidades del sector público costarricense.

METODOLOGÍA APLICADA

- 1.6. La Contraloría General solicitó a 148 instituciones³ del sector público costarricense⁴ información con respecto a los alquileres de edificios y locales, vigentes y existentes al mes de mayo de 2015, para lo cual se les requirió completar en una matriz, elaborada en hoja electrónica, una lista de variables⁵ en relación con los contratos de alquiler de edificios y locales. Con base en la información remitida por las 113 entidades que tenían suscritos contratos de alquiler, se realizó una caracterización del portafolio de alquileres para uso de oficina en el sector público costarricense, que se comenta más adelante en este Informe.
- 1.7. De igual forma, se realizaron entrevistas a funcionarios encargados de los procesos administrativo-financiero-contable en algunas dependencias⁶. A dichos funcionarios se les entrevistó en relación con variables relacionadas con el gasto en alquiler de edificios y locales, tales como la motivación que justificó la decisión de alquilar, la realización de estudios de mercado, el reajuste de precio anual en los contratos, verificación de la cantidad de m² alquilados para uso de oficina, verificación de la cantidad de funcionarios que laboraban en los inmuebles, entre otros aspectos, producto de lo cual se obtuvo información relativa al alquiler de edificios para uso de oficina en cada entidad.

atención y servicio al cliente de instituciones como el ICE y el AyA, alquileres para uso de bodegas y parqueos, principalmente.

² Este grupo representa aproximadamente el 1,8% del total de gasto en alquileres del sector público en el año 2015, según cifras del Sistema de Información de Planes y Presupuestos (SIPP).

³ Ver listado en tabla anexa.

⁴ Oficio N° DFOE-SAF-0246 (6568) del 12 de mayo de 2015, remitido a las entidades del sector público, exceptuando entidades de Gobiernos Locales.

⁵ Entre algunas de las variables consultadas están el número del contrato de alquiler, el nombre del adjudicatario o propietario del edificio, la ubicación del inmueble, el uso principal de éste, la cantidad de m² arrendados para el uso de oficinas, la cantidad de personal que labora en el edificio, el encargado de realizar el mantenimiento al inmueble, el monto mensual pagado por el alquiler del inmueble (según correspondiera en dólares o colones), el porcentaje (%) de incremento anual en el precio del arrendamiento, y las fechas de inicio y de vencimiento de los contratos de arrendamiento.

⁶ En el criterio de selección de las entrevistas se consideraron aquellas instituciones que presentaban un mayor gasto público en alquiler de edificios y locales, aumentos considerables en el porcentaje de ajuste anual en el precio de alquiler, las que presentaban un mayor costo medio de alquiler por m², y en las que se observaba un mayor desaprovechamiento del uso del espacio físico.

GENERALIDADES ACERCA DE LA AUDITORÍA

Erogación del Sector Público en alquiler de edificios, locales y terrenos en el ejercicio 2015

- 1.8. El Estado Costarricense erogó en el ejercicio económico 2015, más de $\text{¢}77$ mil millones de colones en alquiler de edificios, locales y terrenos⁷, lo que representó un 0,3% del PIB. Este gasto fue de $\text{¢}44$ mil millones en el año 2010, presentando de esta forma una tasa de crecimiento anual promedio⁸ en el periodo 2010-2015 de 12,2%, según se observa en el siguiente cuadro.

Cuadro 1
Sector Público: Gasto anual en alquiler de edificios, locales y terrenos, periodo 2010-2015

-Cifras en millones de colones y tasas de variación-

Sector Institucional *	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TMCA ^{1/}
Gobierno Central	11.561	14.708	16.566	18.583	23.151	24.947	16,6%
% Variación	19,9%	27,2%	12,6%	12,2%	24,6%	7,8%	
Instituciones Públicas Financieras	13.936	15.275	16.677	19.095	21.690	23.416	10,9%
% Variación	4,9%	9,6%	9,2%	14,5%	13,6%	8,0%	
Instituciones Descentralizadas No Empresariales	8.606	11.198	13.682	16.592	17.138	16.183	13,5%
% Variación	11,6%	30,1%	22,2%	21,3%	3,3%	-5,6%	
Empresas Públicas No Financieras	6.081	6.140	6.104	6.916	7.167	6.799	2,3%
% Variación	-8,0%	1,0%	-0,6%	13,3%	3,6%	-5,1%	
Órganos Desconcentrados	2.493	3.072	3.383	3.388	4.093	4.737	13,7%
% Variación	45,3%	23,2%	10,1%	0,2%	20,8%	15,7%	
Gobiernos Locales	952	999	1.188	1.183	1.255	1.433	8,5%
% Variación	17,9%	4,9%	18,9%	-0,4%	6,1%	14,2%	
Gasto Total:	43.629	51.391	57.600	65.758	74.494	77.515	12,2%
% Variación Gasto Total	9,7%	17,8%	12,1%	14,2%	13,3%	4,1%	

*La clasificación corresponde a la establecida en el clasificador institucional del Sector Público, según Decreto Ejecutivo N° 38544-H.

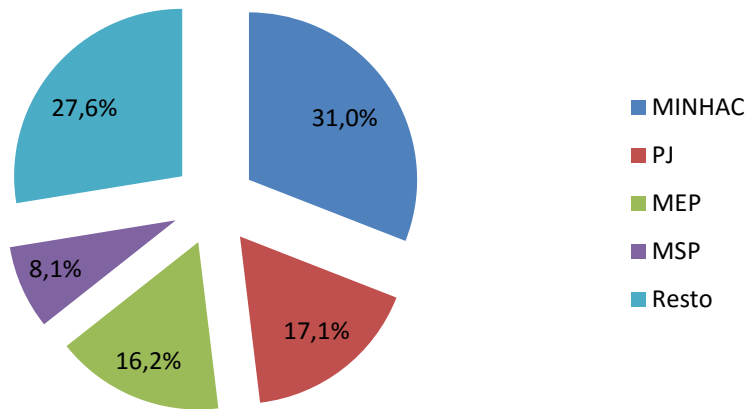
^{1/}Tasa Media de Crecimiento Anual

- 1.9. En el caso del Gobierno Central, cuyo crecimiento en el periodo fue de 16,6%, el mayor peso relativo de los alquileres recayó en cuatro entidades: Ministerio de Hacienda (MINHAC), Poder Judicial (PJ), Ministerio de Educación Pública (MEP) y Ministerio de Seguridad Pública (MSP). Estas cuatro entidades concentraron el 72,4% ($\text{¢}18.061,6$ millones) del total de gasto público en alquiler de edificios y locales para este grupo en 2015 ($\text{¢}24.947,0$ millones).

⁷ Partida 1.01.01 del Clasificador por Objeto del Gasto del Sector Público. Cifras tomadas del Sistema de Información de Planes y Presupuestos (SIPP), en el caso del Sector Descentralizado, y del SIGAF en el caso del Gobierno Central, ambas extraídas el 08 de abril de 2016.

⁸ TMCA = Tasa media de crecimiento anual = $\left[\left(\frac{(2015)}{(2010)} \right)^{\frac{1}{5}} - 1 \right] \times 100$

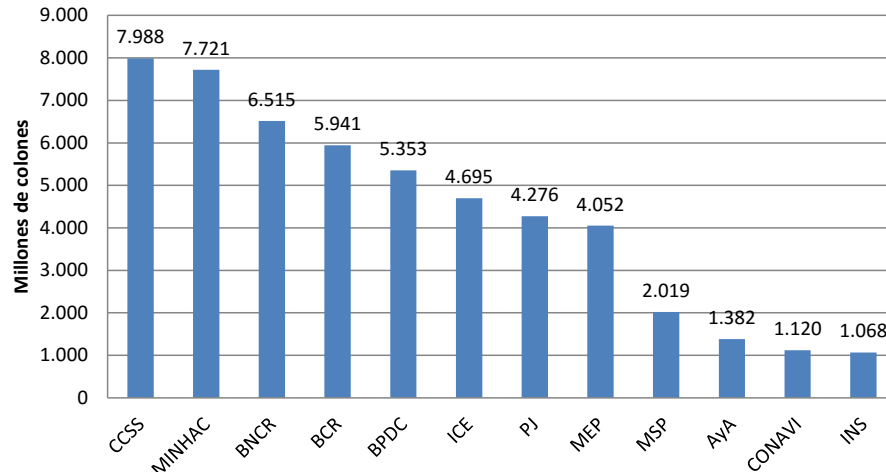
Gráfico 1
Gobierno Central: Distribución porcentual del gasto en alquiler de edificios, locales y terrenos, 2015



Fuente: CGR, con base en Liquidación de Egresos 2015, SIGAF.

- 1.10. Si se analiza el gasto en alquiler de edificios y locales en el sector público costarricense, se observa que 12 instituciones presentaron de manera individual, gastos en alquiler de edificios y locales por sumas superiores a los ¢1.000 millones en el ejercicio económico de 2015, para un total en conjunto de ¢52.130 millones -67,3% del total de gasto público en alquiler de edificios en el sector público costarricense en 2015-. Lo anterior se ilustra en el siguiente gráfico.

Gráfico 2
Sector Público: Gasto en alquiler de edificios, locales y terrenos según institución, 2015, millones de colones



Fuente: CGR con base en datos del SIPP y SIGAF.

Portafolio de contratos de alquileres de edificios, locales y terrenos del Sector Público costarricense

1.11. A partir de consulta⁹ realizada por esta Contraloría sobre los contratos de alquiler a las instituciones del Sector Público (sin considerar el Sector de Gobiernos Locales), estas reportaron un total de 1.731 contratos de alquiler de edificios y locales vigentes en mayo de 2015, por los cuales pagaron un monto mensual aproximado de US\$11,5 millones (¢6.223,1 millones en dicho mes).

Cuadro 2
Cantidad de instituciones y de contratos de alquiler, según clasificación institucional

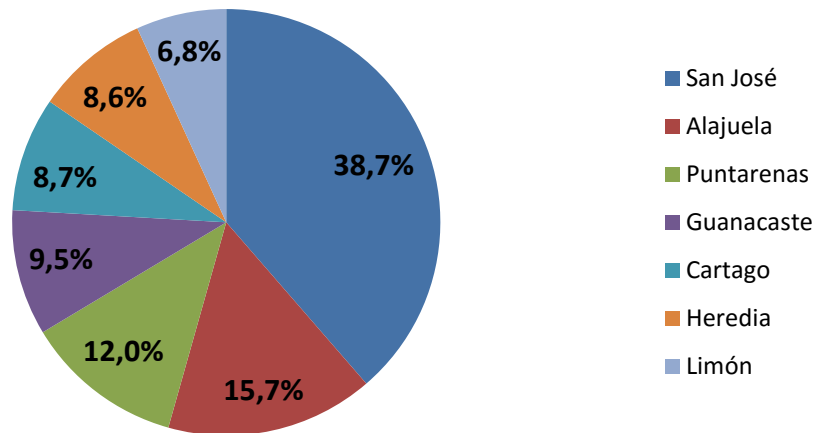
Clasificación institucional	Total de instituciones	Tienen alquileres	No tienen alquileres	No remitieron información	Contratos de Alquiler	Gasto mensual alquiler (en millones \$)
Gobierno Central	23	21	2	0	514	3,7
Instituciones Públicas Financieras	34	27	7	0	455	3,5
Instituciones Descentralizadas No Empresariales	31	26	5	0	433	2,7
Empresas Públicas No Financieras	15	12	3	0	261	0,9
Órganos Desconcentrados	45	27	15	3	68	0,6
Total	148	113	32	3	1.731	11,5

Fuente: Información suministrada por las entidades públicas.

⁹ La solicitud de información se remitió mediante oficio N° DFOE-SAF-0246 (6568) del 12 de mayo de 2015 a un total de 148 instituciones del sector público. De dicho total, se obtuvo respuesta de 145 entidades (98% de respuesta). No se obtuvo respuesta del Centro Cultural e Histórico José Figueres Ferrer, del Museo de Arte Costarricense y del Patronato Nacional de Rehabilitación (PANARE). A su vez, 113 instituciones reportaron tener alquileres de edificios y locales (78%) y 32 señalaron no tener contratos de alquiler (22%).

- 1.12. Del total de contratos de alquiler anteriormente mencionados, 860 (50%) son para el uso de oficinas administrativas, 700 (40%) son locales destinados a la prestación de servicios¹⁰, y el restante 10% se alquilan para otros usos (171 contratos), entre los cuales están el alquiler de bodegas y parqueos, principalmente. Para efectos de la presente auditoría, los análisis se enfocaron en el alquiler de edificios para uso de oficina¹¹, que pactan las entidades públicas (en calidad de inquilinos) con terceros (arrendantes o propietarios) mediante la suscripción de contratos de arrendamiento.
- 1.13. Un grupo considerable de inmuebles alquilados por las instituciones del sector público se ubica en la provincia de San José (38,7%). En dicha provincia el 61% de los alquileres se concentra en tres cantones -Cantón Central (43%), Montes de Oca (11%) y Desamparados (7%)-, el restante 39% se distribuye más uniformemente en los otros 17 cantones. El gráfico a continuación muestra la distribución de los alquileres según provincia.

Gráfico 3
Distribución del alquiler de inmuebles según provincia, 2015



Fuente: Información suministrada por las entidades públicas.

¹⁰ En esta categoría se incluyeron las actividades inmobiliarias que se desarrollan en sucursales bancarias, agencias de Acueductos y Alcantarillados, en la CCSS (EBAIS y Áreas de Salud), Agencias del ICE y del INS, Agencias de la CNFL, CONAPE, CONARE, INA, Correos de Costa Rica, el PANI, Popular Seguros y las Instituciones de Educación Superior, principalmente.

¹¹ El arrendamiento de inmuebles es una de las figuras de contratación administrativa que está regulada por vía de excepción en el artículo 131 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, por lo que las entidades públicas pueden pactar la suscripción de contratos de arrendamiento acogiéndose a la figura de contratación directa siempre y cuando el acto esté debidamente justificado y motivado.

- 1.14. La figura de contratación directa es la que más utilizan las instituciones públicas para pactar con terceros la suscripción de contratos de alquiler de edificios (65%, 1.122 contratos), siendo que otras modalidades como licitaciones públicas y licitaciones abreviadas se utilizaron en menor medida.
- 1.15. En relación con el mantenimiento al inmueble en contratos para uso de oficinas administrativas, se observó que en el 54% de los contratos de alquiler el encargado es el arrendante (propietario del inmueble), en un 22% es la entidad pública en su calidad de inquilino (arrendatario)¹² y en un 18% el mantenimiento es función de ambos. En el restante 6% las instituciones respondieron otro tipo de encargado de realizar el mantenimiento.
- 1.16. Al considerar la fecha de firma de los contratos de alquiler de edificios se observa que, según lo indicado por las entidades, un 45% de los contratos vigentes a mayo de 2015, fueron suscritos a partir de mayo 2010.

Cuadro 3
Fecha de suscripción de los contratos de alquiler vigentes a mayo de 2015

Período	Cantidad de Contratos de Alquiler	Peso %
De mayo-1974 a abril-1978	3	0,2%
De mayo-1978 a abril-1982	3	0,2%
De mayo-1982 a abril-1986	3	0,2%
De mayo-1986 a abril-1990	8	0,5%
De mayo-1990 a abril-1994	19	1,1%
De mayo-1994 a abril-1998	49	2,8%
De mayo-1998 a abril-2002	126	7,3%
De mayo-2002 a abril-2006	207	12,0%
De mayo-2006 a abril-2010	399	23,1%
De mayo-2010 a abril-2014	627	36,2%
De mayo-2014 al 31 de mayo de 2015	159	9,2%
No disponible ^{1/}	128	7,4%
Total:	1.731	100,0%

1/ Aquellos casos que no se pudieron clasificar dentro de los períodos de fecha definidos.

Fuente: Información suministrada por las entidades públicas.

- 1.17. Además, se determinó, con base en la consulta realizada a las entidades del sector público, que en el 95% de los contratos de arrendamiento de edificios se establece la posibilidad de prorrogar el plazo de arrendamiento. De igual forma, el 89% de las entidades que alquilan edificios informaron que en caso de ser necesaria la compra del edificio alquilado, según análisis costo beneficio, no estaba disponible dicha opción.

¹² Se trata de 32 instituciones que reportaron en conjunto un total de 185 contratos de alquiler en los cuales la institución es la encargada de realizar el mantenimiento al inmueble.

Normativa relacionada

- 1.18. Normativamente se ha establecido la importancia de que los recursos públicos, los cuales son limitados, se utilicen eficientemente, pues las necesidades públicas y ciudadanas son muchas e ilimitadas, por lo que el gasto en cuestión, debe administrarse bien, para garantizar que los limitados recursos públicos asignados para alquileres se utilicen racionalmente.
- 1.19. Al respecto, la Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos (LAFRPP)¹³ es clara al establecer en el artículo 27 que el Ministerio de Hacienda (en adelante MINHAC) es el órgano rector del Sistema de Administración Financiera, y como tal le compete, de acuerdo con el artículo 28, inciso c) de esta misma Ley, “Promover el uso eficiente y eficaz de los recursos públicos y velar por él”.
- 1.20. En esa misma línea, en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2015-2018, 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 previó el desarrollo del Programa: “Ciudad-Gobierno”, cuyo objetivo es: *“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.
- 1.21. Al respecto, el resultado esperado del Proyecto Ciudad-Gobierno es mejorar en la calidad de servicios, y en las condiciones físicas en que éstos se prestan, así como el ahorro en gasto de alquileres en un monto anual estimado de ¢32 mil millones, para lo cual se establece como meta del periodo 2015-2018, el 100% del Proyecto Ciudad-Gobierno¹⁴ construido. No obstante, según consultas realizadas por esta Contraloría,¹⁵ este proyecto aún está en etapa de pre-factibilidad, cuenta con un Plan Maestro y se tienen listos los perfiles de los proyectos para ser ingresados al Banco de Proyectos de Inversión Pública (BPIP) de MIDEPLAN. Además, cuenta con

¹³ Ley N° 8131 del 18 de setiembre de 2001. Publicada en La Gaceta N° 198 del 16 de octubre de 2001.

¹⁴ 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.

¹⁵ Entrevista realizada al Director de Edificaciones Nacionales, y a la Encargada Presupuestaria del Programa de Edificaciones Nacionales, ambos del MOPT, el 30 de junio de 2016.

el estudio sociológico respectivo, se están elaborando estudios preliminares para obtener el aval de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), faltan algunos estudios hidrológicos, el estudio geológico ya está en proceso, los estudios de suelo se van a completar en los próximos meses, y se está en adquisición de dos terrenos privados que formarán parte del proyecto. El avance presupuestario reportado es de 0%, por lo que el ahorro esperado aún no se vislumbra se materialice prontamente.

- 1.22. Finalmente, el Gobierno emitió la Directriz Presidencial 023-H¹⁶, orientada, en lo que interesa, a racionalizar y controlar de forma transparente el gasto público en alquiler de edificios. Específicamente indica lo siguiente:

Artículo 25.—A partir de la emisión de esta directriz toda entidad que requiera ejecutar las siguientes subpartidas:

1.1.1 Alquiler de edificios, locales y terrenos, /1.1.2 Alquiler de maquinaria, equipo y mobiliario, /1.1.3 Alquiler de equipo de cómputo, /1.1.4 Alquiler y derechos para telecomunicaciones, /1.01.99 Otros alquileres.

Consideradas en los Presupuestos del año 2015, deberá 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. /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.

COMUNICACIÓN PRELIMINAR DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

- 1.23. Los resultados de la auditoría se expusieron verbalmente el 30 de noviembre de 2016 a los funcionarios: Helio Fallas Venegas, Ministro de Hacienda; Fabián Quirós Álvarez, Director General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa; Ana Miriam Araya Porras, Directora Ejecutiva de la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria; Marietta Montero Zúñiga, Directora de Valoraciones Administrativas y Tributarias de

¹⁶ Titulada: "Sobre la Eficiencia, Eficacia y Transparencia en la Gestión Presupuestaria de la Administración Pública. Publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 75, del 20 de abril de 2015.

la DGT; Dina Víquez Esquivel, Directora Administrativa y Financiera del Ministerio de Hacienda; Leonardo Salas Quirós, Oficial Mayor del Ministerio de Hacienda; y al señor Juan de Dios Araya Navarro, Auditor General Interno del Ministerio de Hacienda.

- 1.24. Mediante Oficio N° DFOE-SAF-0583 (15639) del 02 de diciembre de 2016 la Contraloría General entregó el borrador del presente informe al Ministro de Hacienda, señor Helio Fallas Venegas; al señor José Francisco Pacheco Jiménez, Viceministro de Egresos, al señor Fabián Quirós Álvarez, Director General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa, y a la señora Ana Miriam Araya Porras, Directora Ejecutiva de la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria, con el propósito de que el Ministerio de Hacienda formulara y remitiera a esta Contraloría, las observaciones que estimaran pertinentes sobre el contenido de dicho documento.
- 1.25. La respuesta del Ministerio de Hacienda fue suministrada mediante oficio N° DAF-890-2016 recibido por este órgano contralor el 12 de diciembre de 2016, mediante el cual se realizaron observaciones que se analizaron en el Anexo N° 2 de este informe, incorporándose los ajustes correspondientes.

2. RESULTADOS

EL PORCENTAJE DE REAJUSTE ANUAL EN EL PRECIO DE ALQUILER DE LOS INMUEBLES PARA USO DE OFICINA, SUPERA LA TASA DE INFLACIÓN OBSERVADA, EN ALGUNOS CASOS

- 2.1. El artículo 159 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa¹⁷, establece que en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, el reajuste de la renta se realizará de conformidad con el artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LAUS).¹⁸

¹⁷ Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa. Decreto Ejecutivo N° 33411 del 27/09/2006, publicado en la Gaceta N° 210 del 02/11/2006.

¹⁸ A los contratos de alquiler de edificios analizados en el estudio se les aplicaba un incremento de hasta un 15% anual en el precio de alquiler según se establecía en los incisos a) y b) del artículo 67 de la LAUS. No obstante, en virtud de reforma introducida mediante Ley N° 9354 del 04 de abril de 2016, dichos incisos se modificaron en los siguientes términos: "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

- 2.2. El citado artículo 67 disponía, antes de su reforma¹⁹, 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%²⁰, 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.²¹
- 2.3. 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.
- 2.4. En ese sentido, en la motivación de dicha reforma se estableció que aunque el inciso a) del artículo 67 facultaba a aplicar un aumento menor al 15%, en la práctica una gran mayoría de arrendadores aplican el monto máximo de aumento, aunque no se den las condiciones materiales o económicas que justifiquen un incremento de esa magnitud en el precio del alquiler.

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.”

¹⁹ Ley N° 9354 del 04 de abril de 2016, Reforma del artículo 67 de la Ley N° 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995 y sus reformas.

²⁰ Cuando se reformó el artículo 67 de la LAUS, mediante Ley N° 9354 del 04 de abril de 2016, este porcentaje se estableció en un 10%.

²¹ Mayor criterio sobre la normativa aplicable para el reconocimiento de reajustes de precios en contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Administración, se puede observar en el Oficio de la División de Contratación Administrativa de la CGR N° 06890 (DCA-1774) del 26 de junio de 2009.

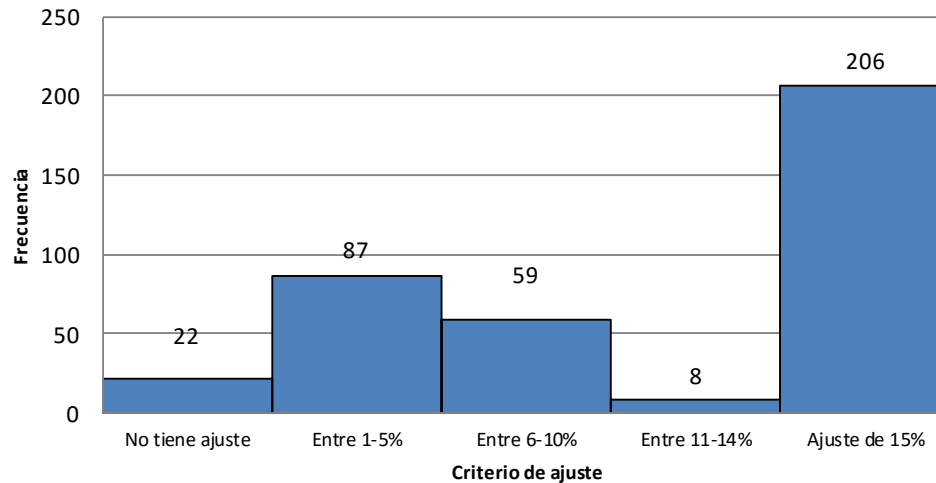
Además, el Transitorio Único señala que: “Los contratos de arrendamientos vigentes se registrarán por la normativa anterior.”

- 2.5. 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.
- 2.6. Cabe acotar que, en línea con lo que sobre este tema ha manifestado la División de Contratación Administrativa de la Contraloría General de la República²², es posible que, previa demostración del propietario, pueda ser restituida la pérdida de poder adquisitivo del dólar, utilizando para ello índices de precios oficiales previamente definidos por las partes²³. En ello se debe considerar que el precio de los contratos de arrendamiento pactados en dólares, pueden sufrir las diferencias propias –aumento o disminución- de un sistema como el previsto, de forma tal que la cantidad de colones recibidos al momento de pago pueden igualmente aumentar o disminuir en función del tipo de cambio vigente. No obstante, ese riesgo cambiario debe correr por cuenta del propietario quien oferta o acepta la cancelación de su precio en dicha moneda.
- 2.7. En el estudio se determinó, que de los contratos para el uso de oficinas administrativas vigentes a mayo 2015, 669 se encuentran denominados en colones. De estos, en 207 (31%) contratos, las entidades consultadas indicaron que se aplica un porcentaje de incremento anual acorde con la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Para los casos restantes, en el gráfico siguiente, se observa la distribución de frecuencias de los ajustes anuales en el precio de alquiler de inmuebles para uso de oficina.

²² Mayor detalle se puede observar en el Oficio N° 11456 (DCA-2572) del 29 de octubre del 2012.

²³ Pudiendo utilizarse como referencia, el índice de precios del consumidor urbano de los Estados Unidos de América.

Gráfico 4
Distribución de frecuencias de los ajustes anuales en el precio de alquiler de edificios para uso de oficina denominados en colones^{1/}



Fuente: Información remitida por las entidades públicas.

1/No incorpora 49 casos de no respuesta, 207 casos en que se indicó se ajustan con el IPC y 31 casos con otros criterios reportados.

- 2.8. Nótese que en 206 contratos (un 31% del total de contratos de alquiler para uso de oficina denominados en colones) se consignó un 15% como porcentaje de incremento (reajuste) anual en el precio de alquiler, a pesar de que la inflación observada en el período 2010-2014 fue de 4,8% en promedio, e inclusive al cierre de 2015 fue negativa (-0,8%).
- 2.9. Con respecto a los contratos en dólares, se determinó que en 160 de ellos, las instituciones públicas indicaron que el precio del arrendamiento es objeto de incrementos anuales, a pesar de que la normativa citada anteriormente, no establece la posibilidad de ajustes automáticos, salvo que previa demostración del propietario, pueda ser restituida la pérdida de poder adquisitivo del dólar, utilizando para ello índices de precios oficiales previamente definidos por las partes²⁴, para lo cual aplican una variedad de criterios de ajuste, como el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el tipo de cambio y, en algunos casos rangos de aumento que van desde un 1% hasta un 10% inclusive.
- 2.10. Según lo indicado por algunas entidades públicas, la aplicación de hasta un 15% de reajuste en los contratos en colones, se daba según lo que establecía la LAUS, sin que necesariamente se realizara un efectivo proceso de negociación entre las partes para acordar un porcentaje de ajuste anual menor, por ejemplo, apegado a la evolución del Índice de

²⁴ Oficio N° 11456 (DCA-2572) del 29 de octubre del 2012 de la División de Contratación Administrativa de la CGR.

Precios al Consumidor que, periódicamente, publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

- 2.11. Según cifras oficiales del INEC, durante la década de los noventa la tasa de inflación promedio fue de 16,9%; en la década del 2000 bajó a una tasa promedio de 10,6% y en el período 2010-2014 presentó una tasa más baja de 4,8%, e inclusive en 2015 la tasa de inflación fue negativa (-0,8%).
- 2.12. Al respecto, si bien la LAUS citada anteriormente, fue una Ley que se creó en tiempos en donde la tasa de inflación era alta en el país (de dos dígitos), las instituciones públicas tienen un margen importante para hacer coincidir 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.
- 2.13. La aplicación de un porcentaje de incremento anual en contratos denominados en colones, de hasta un 15%, muy por encima de los niveles de inflación observados en los últimos 5 años, incide directamente en la racionalización del gasto público en alquiler de edificios y locales, pues las instituciones, vía reajuste de precio, deben destinar anualmente mayor cantidad de recursos públicos para poder sufragar las mensualidades de alquiler.
- 2.14. Por ello, y a partir de la reforma del artículo 67 de la Ley de Inquilinato, actualmente se presenta la oportunidad para las instituciones públicas de tener un mayor empoderamiento para renegociar los contratos de alquiler entre las partes una vez finiquitado su plazo contractual, y así poder acercar estos a la realidad económica y fiscal actual del país. Esto también evidencia la necesidad de contar con un marco orientador de alquileres que sirva de guía a las instituciones públicas.

EL MONTO PAGADO POR ALQUILER (POR M²) EN EL SECTOR PÚBLICO ES VARIABLE, Y EN ALGUNOS CASOS ES SUPERIOR AL PRECIO DE REFERENCIA DE MERCADO

- 2.15. En la presente auditoría se determinó que los precios de alquiler mensual en dólares por metro cuadrado (m²) oscilan entre US\$5 y US\$60, donde en algunas instituciones públicas, el monto pagado por alquiler mensual en dólares (por m²) es superior hasta en un 163%²⁵ del valor de referencia de alquileres para uso de oficinas de alta categoría, por metro cuadrado (m²).
- 2.16. De acuerdo con estudios publicados del sector inmobiliario costarricense²⁶, el precio de mercado en el país para el alquiler mensual de un edificio de

²⁵ (US\$60-US\$22,8) /US\$22,8.

²⁶ Por ejemplo, estudios de mercado realizados por algunas empresas de consultoría y asesoría inmobiliaria disponibles en el link: <http://www.colliers.com/es-cr/costarica/perspectivas>

alta categoría²⁷, para uso de oficina, oscila entre US\$20 y US\$23 por m² ²⁸. No obstante, no necesariamente, todos los edificios que alquilan los entes del sector público están clasificados en esta alta categoría mencionada anteriormente, por lo que el precio en esas circunstancias podría ser inferior²⁹. Algunas entidades con alquileres con precios superiores a esta referencia son: el Poder Judicial, la SUGEF, la CCSS, el Ministerio de Hacienda, entre otras.

- 2.17. El total de metros cuadrados alquilados por 34 instituciones del sector público (30,1% del total que tiene alquileres) en 57 contratos de alquiler que exceden el referente de US\$22,8 por metro cuadrado es de 71.309 m², cuyo costo anual aproximado en 2015 fue de ¢14.671,7 millones, pero si se hubieran sujetado al valor de referencia (el gasto anual hubiera sido de ¢10.583,5 millones), y se habría generado un ahorro de ¢4.088,2 millones en el año 2015.³⁰
- 2.18. Al respecto, vale la pena señalar que en la Directriz Presidencial 023-H el tema del pago de alquiler por metro cuadrado se abordó de manera muy general, pues solicitó a las instituciones que remitieran información sobre el costo anual y el valor por metro cuadrado de los contratos de alquiler, pero sin entrar a considerar un valor de referencia o de mercado para que las instituciones tuvieran como parámetro o referencia a la hora de alquilar un inmueble. Ante esta situación, sería importante contar con un marco

²⁷ Así por ejemplo, se clasifican en la categoría de A+ (máxima categoría) los inmuebles que reúnen características como: control y monitoreo del equipo mecánico y eléctrico, aire acondicionado de alta eficiencia, sistema contra incendio con cumplimiento de normas NFPA (por sus siglas en inglés: National Fire Protection Association) y regulación local, elevadores de velocidad, capacidad y marca y también elevadores de carga, planta eléctrica de alta capacidad, seguridad CCTV, grabación de mínimo una semana, control de acceso, monitoreo y guardias 24h, tamaño de la planta mínimo 1.000 m², perfil de los inquilinos con imagen prestigiosa, diseño arquitectónico elegante y lujoso, con una fecha de construcción con edad menor a 10 años, y mantenimiento a través del tiempo, altura del piso a cielo mayor a 3 metros, calidad de los materiales, arte y diseño interno, LEED/Green, cercanía a focos residenciales, cercanía con su mercado meta laboral, amenidades en los alrededores, hotel de negocios ubicado a menos de 500m², integrado a complejos hoteleros y comerciales de prestigio, diferentes rutas de acceso, cercanía con aeropuertos y principales autopistas, tipo de parqueo subterráneo y techado, relación de parqueos desde 1/20 hasta 1/25, parqueos para visitas en abundante cantidad, principalmente.

²⁸ En este estudio se utiliza como valor puntual US\$22,8 correspondiente a la categoría máxima A+.

²⁹ Así por ejemplo, para categorías de inmuebles A y B dichos estudios de mercado inmobiliario han establecido (a junio 2016) valores cercanos a los US\$20 y US\$16 por metro cuadrado, respectivamente.

³⁰ Para medir el costo medio de alquiler se utilizó el siguiente indicador:

$$\text{Costo medio de Alquiler en \$} = \left[\frac{(\text{Costo Alquiler en USD}_t)}{(Q \text{ m}^2 \text{ Alquilados}_t)} \right]$$

En donde:

Costo Alquiler en USD_t = Costo mensual del alquiler en USD.

$Q \text{ m}^2 \text{ Alquilados}_t$ = Cantidad de m² alquilados para uso de oficina

Valor de referencia = USD 22,8 por m² alquilado para uso de oficina

orientador en la temática, que permita contar con parámetros de referencia para orientar y racionalizar el gasto público en alquiler de edificios y locales.

- 2.19. En visitas de campo realizadas al Ministerio de Seguridad Pública (MSP), al Instituto Nacional de las Mujeres (INAMU) y al Poder Judicial³¹, se obtuvo, por parte de estas instituciones, justificaciones sobre situaciones especiales (como por ejemplo, los cuartos de armería de las delegaciones de la Fuerza Pública, los albergues del INAMU, celdas y/o salas de juicio en inmuebles para el Poder Judicial), que ameritan, a su criterio, la necesidad de contar con edificaciones con características específicas que implican mejoras y remodelaciones al inmueble, cuyo costo finalmente, termina trasladándose al pago de alquiler. No obstante, si las mejoras a los inmuebles las realiza el inquilino, al pasar estas a formar parte del inmueble del propietario, la entidad arrendataria, si así quedó establecido en el contrato de arrendamiento, puede solicitar que se le descuenta del monto de alquiler mensual las mejoras realizadas al inmueble, aspecto que podría ser sometido a revisión por parte de cada entidad arrendataria.
- 2.20. Ante la carencia de un instrumento referencial en materia de costos de alquileres, la Autoridad Presupuestaria solicitó³² a la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda (DGABCA), como órgano rector del Sistema de Administración de Bienes y Contratación Administrativa, que elaborara en el transcurso del año 2016 un estudio de mercado del costo de los alquileres de edificios, según las diferentes características o estándares de los inmuebles de las principales zonas donde se ubican la mayoría de entidades del Sector Público, así como una propuesta de actualización del mismo. Este estudio de mercado debe terminarse en el transcurso de este año, sin embargo a la fecha de este informe no había sido realizado, pues la DGABCA argumentó mediante oficio N° DGABCA-0790-2016 del 02 de noviembre de 2016, que no es su competencia realizar ese tipo de estudios.
- 2.21. Sin embargo, en los incisos a), b) y c) del artículo 99 de la Ley de Administración Financiera y Presupuestos Públicos N° 8131, se le establece a la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa (DGBCA) como órgano rector del Sistema, ejecutar las acciones necesarias para establecer políticas en materias propias del sistema regido por ella, evaluar los procesos de contratación periódicamente para lo cual podrá requerir la información pertinente de las dependencias públicas o privadas con financiamiento público, así como

³¹ Visitas realizadas el 14/03/2016 en el Poder Judicial, el 16/03/2016 en el Instituto Nacional de las Mujeres (INAMU) y el 31/03/2016 en el Ministerio de Seguridad Pública (MSP).

³² Mediante Oficio N° STAP-0732-2016 del 04 de mayo de 2016 se comunicó a la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa (DGABCA) del Ministerio de Hacienda, el Acuerdo N° 11289 tomado por la Autoridad Presupuestaria en la Sesión Ordinaria N° 03-2016.

proponer las modificaciones necesarias para que las normas y procedimientos utilizados en los procesos de contratación garanticen la protección del interés público.

- 2.22. Dada la situación indicada en los puntos anteriores, esta Contraloría General considera que un uso eficiente de los recursos públicos destinados al gasto por alquileres, implica que las entidades suscriban contratos de alquiler de edificios con proveedores que ofrezcan un costo de alquiler lo más cercano posible a las condiciones reales de mercado que se determinen mediante estudios de este tipo. Para ello, las entidades públicas deben estar en capacidad de negociación con los propietarios de los inmuebles, de tal forma que el pago de alquiler por metro cuadrado se ajuste a criterios de mercado, así como de eficiencia y racionalización de dicho gasto público.

DESAPROVECHAMIENTO DEL ESPACIO FÍSICO EN ALGUNOS INMUEBLES ALQUILADOS PARA USO DE OFICINA

- 2.23. El estudio permitió determinar que a 2015, el sector público no estaba aprovechando todo el potencial de espacio físico alquilado para uso de oficinas, ya que se ubicaron inmuebles con dimensiones de área por persona superior a los 50 m². El área alquilada era de 460.228 m², y se ubicaron algunos inmuebles con dimensiones de área muy superiores en relación con la cantidad de personal que ahí labora (66 m² por funcionario),³³ situación que contrasta con las normas emitidas al respecto, las cuales establecen que el espacio mínimo requerido por persona para realizar eficientemente su labor oscila en un rango que va de los 2m² a los 31 m², razón por la cual se observa un importante margen para avanzar hacia un uso más racional y eficiente de los recursos públicos empleados en materia de alquileres.
- 2.24. Instituciones como el Poder Judicial, el Ministerio de Educación Pública (MEP), el Ministerio de Seguridad Pública (MSP), el Instituto Nacional de las Mujeres (INAMU), e inclusive el mismo Ministerio de Hacienda, tienen alquilados algunos edificios para uso de oficina en donde hay oportunidad para mejorar el aprovechamiento del espacio físico, pues se trata de inmuebles con dimensiones de área muy superiores en relación con la cantidad de personal que labora en dichos inmuebles.
- 2.25. A manera de ejemplo, el Ministerio de Hacienda, tiene dos contratos de alquiler en el que el uso de espacio por funcionario es de 82 m² y 54 m²; el MEP dos cuyo espacio es de 87 m² y 82 m² por persona; el Ministerio de Seguridad Pública dos cuyos espacios son de 56 m² y 50 m²; y el INAMU dos en donde cada funcionario dispone de 67 m² y 61 m² en promedio, situación que refleja un desaprovechamiento del espacio físico contratado.

³³ En tales inmuebles el área utilizada es de 6.789 m² y laboran 103 funcionarios.

- 2.26. Para efectos del presente estudio, la medición del uso del espacio físico se realizó mediante la utilización de un indicador³⁴, producto del cual se determinó que las dimensiones de espacio son dispersas entre algunas dependencias y se alejan de valores referentes.
- 2.27. El artículo 14 del Decreto Ejecutivo N° 1 del 02 de enero de 1967 y sus reformas, “Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo”³⁵, establece, a manera de referencia, que el espacio físico mínimo de oficina para un trabajador debe ser de 2 m².
- 2.28. También instituciones como el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) y el Ministerio de Hacienda (MINHAC), han normado el tema del uso del espacio físico, estableciendo a manera propositiva, Manuales y Directrices que estandarizan las dimensiones de área que deben cumplir las oficinas arrendadas³⁶. El ICE realizó una estandarización de espacio para oficinas propias y alquiladas producto de la cual recomendó que el área para un profesional, administrativo, técnico, y en cumplimiento de la Ley 7600³⁷ debe ser de 4,5 m². En el caso del Ministerio de Hacienda también se realizó un Manual de estandarización de espacios de oficina por orden funcional, producto de la cual se recomendó que las estaciones de trabajo operativas³⁸, en área común, deben tener un área de 3,5 m² por funcionario y en el caso de la Oficina del Ministro un área de 31 m².
- 2.29. La situación anterior se presenta por la ausencia de requerimientos institucionales para contratar que consideren el área requerida, así como la cantidad de personal a instalar. Además, las instituciones también adujeron que esta situación se presenta debido a que muchos de los alquileres vigentes se deben ajustar a la distribución arquitectónica y de espacio con que fueron diseñados y construidos los edificios, lo que limita en algunos casos el margen de maniobra para hacer un mayor aprovechamiento del

$$^{34} \text{ Uso del espacio físico} = \frac{[Q \text{ m}^2 \text{ Alquilados}]}{[Q \text{ Funcionarios}]}$$

En donde:

$Q \text{ m}^2 \text{ Alquilados}$ = Cantidad de m² alquilados para uso de oficina.

$Q \text{ Funcionarios}$ = Cantidad de Funcionarios que laboran en el inmueble

Valor de referencia = rango [2 m² a 31m²] de espacio físico mínimo por funcionario

³⁵ Decreto Ejecutivo N° 1 del 02/01/1967 y sus reformas. Publicado en La Gaceta N° 19 del 24/01/1967.

³⁶ En el caso del ICE se elaboró una estandarización del espacio físico para oficinas y su respectivo mobiliario mediante Oficio N° 2009-04-23 (0150-635-2009) del 28/04/2009 y sus anexos; y a la fecha de este Informe se contaba con una nueva propuesta de ajuste de los estándares anteriores. Además, el ICE está en proceso de construcción del Proyecto de Desarrollo inmobiliario para oficinas Administrativas (DIPOA), con el cual busca construir un edificio propio en Sabana Norte, y así dejar de alquilar 11 oficinas administrativas, con un ahorro estimado en alquileres de ¢1.364 millones al año. En el caso del Ministerio de Hacienda se emitió un Manual de requerimientos físicos y estandarización de espacios de oficina por orden funcional, para edificios.

³⁷ Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, N° 7600 del 02 de mayo de 1996.

³⁸ Se trata de cubículos de trabajo para oficinistas, técnicos y profesionales 1, 2, 3.

espacio físico alquilado, a menos que los propietarios estén en la disposición de realizar los acondicionamientos y/o remodelaciones necesarias para aprovechar de mejor forma el espacio físico, una vez que se tengan que renegociar los contratos de alquiler.

- 2.30. El desaprovechamiento del espacio físico incide en el uso racional de los recursos públicos destinados a alquileres, en vista de que las entidades podrían distribuir de mejor forma su personal, para satisfacer la necesidad pública que tienen de brindar un bien y servicio en un espacio definido, en relación con la cantidad de personal que se requiere ubicar en los inmuebles alquilados y el precio de alquiler que se paga por dichos edificios y locales.
- 2.31. En criterio de la Contraloría General, y sin detrimento de limitar las opciones y proyecciones de crecimiento institucional, las entidades públicas que requieran alquilar edificios y locales para uso de oficina, deben velar porque dichos inmuebles se ajusten lo más posible a dimensiones de espacio físico definidas por los estándares, como el citado Reglamento de Seguridad e Higiene de Trabajo y los referentes de estandarización del espacio físico realizados por el Ministerio Hacienda e ICE, con el fin de garantizar un uso más racional y eficiente de los recursos públicos empleados en materia de alquileres.

CARENCIA DE UN MARCO ORIENTADOR EN MATERIA DE ALQUILER DE EDIFICIOS Y LOCALES PARA USO DE OFICINA

- 2.32. En el presente estudio se determinó que el Estado Costarricense carece de un marco orientador o política pública en materia de alquiler de edificios y locales para uso de oficina. En su lugar, se han realizado esfuerzos aislados, plasmados en el PND 2015-2018 vigente (Proyecto Ciudad-Gobierno) así como un inventario de información del gasto de alquileres (que ha sido recabada por la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria) en cumplimiento de la Directriz 023-H, pero ambos elementos con resultados hasta el momento parciales, en la búsqueda de una mayor contención de este gasto público, el cual puede constituirse en una herramienta indispensable para el control de este gasto.
- 2.33. Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 140 de la Constitución Política (incisos 7 y 8), el Poder Ejecutivo en el ejercicio de su potestad de dirección en materia de gobierno, debe disponer de la recaudación e inversión de las rentas nacionales y vigilar el buen funcionamiento de los servicios y dependencias administrativas.
- 2.34. Por otra parte, el artículo 28 inciso c) de la Ley N° 8131 de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos, le establece al Ministerio de Hacienda, en su papel de rector del Sistema de Administración Financiera, la competencia de promover el uso eficiente y

eficaz de los recursos públicos y velar por él, además de dictar, con el Presidente de la República, los decretos relativos a la administración de los recursos financieros del Estado. Lo anterior también en aras de dar cumplimiento al Principio de Gestión Financiera establecido en el inciso b) del artículo 5° de la citada Ley N° 8131, el cual establece que: “La administración de los recursos financieros del sector público se orientará a los intereses generales de la sociedad, atendiendo los principios de economía, eficacia y eficiencia, con sometimiento pleno a la ley”.

- 2.35. En el PND se estableció como problema público, la necesidad de ordenar, racionalizar y controlar el gasto en alquileres. Para ello, se estableció como meta del periodo 2015-2018, el 100% del Proyecto Ciudad Gobierno construido, como una medida para enfrentar en parte dicho problema.
- 2.36. Por otra parte, la Directriz Presidencial 023-H³⁹, dirigida al sector público costarricense, tiene como objetivo ordenar y agrupar en un solo instrumento legal las políticas de Gobierno encaminadas a propiciar que la aplicación de los recursos públicos se realice según los principios de economía, eficiencia y eficacia, y con el objetivo de racionalizar y controlar de forma transparente el gasto público en alquiler de edificios que coadyuve con la disminución del déficit fiscal.
- 2.37. En ese orden de ideas, en el artículo 16 de la citada Directriz Presidencial, el Gobierno de la República solicita, entre otras cosas, a los jefes de los ministerios, órganos desconcentrados y entidades públicas, cubiertas por el ámbito de la Autoridad Presupuestaria, remitir a la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria (STAP) un informe trimestral sobre el estado de los contratos de alquiler de edificios⁴⁰.
- 2.38. Del Informe de seguimiento trimestral correspondiente al IV trimestre de 2015⁴¹, elaborado por la STAP y remitido a la Presidencia de la República, se determinó que al cierre del 2015, los ministerios, órganos desconcentrados y entidades del sector público cubiertos por el ámbito de la STAP contaban con un total de 645 contratos de alquiler de edificios⁴², representando un gasto anual de ₡27.757,2 millones.

³⁹ Titulada: “Sobre la Eficiencia, Eficacia y Transparencia en la Gestión Presupuestaria de la Administración Pública”. Publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 75, del 20 de abril de 2015.

⁴⁰ Dicho informe de alquiler de edificios debe contemplar información relacionada con: Localización del edificio alquilado, total de funcionarios que laboran en dicho edificio, valor anual del contrato, fecha de conclusión del alquiler, así como consideraciones sobre el ajuste anual en el valor del contrato de alquiler. Además, le estableció a la STAP la función de informar trimestralmente al Presidente de la República sobre el cumplimiento de los requerimientos anteriormente enunciados.

⁴¹ Denominado: “Informe de Seguimiento Directriz Presidencial N° 023-H”, Comisión de Directrices Presidenciales, STAP, IV Trimestre 2015. Informe N° DE-034-2016 del 03 de febrero de 2016.

⁴² De este informe elaborado por la STAP se desprende que un total de 26 instituciones incumplieron con el plazo establecido (5 días hábiles finalizado el trimestre) para presentar la información de alquileres de edificios y que un total de 29 instituciones no presentaron la información de alquileres, razón por la cual se acordó que las instituciones que no presentaron la

- 2.39. Del citado Informe se recomendó girar instrucciones para que las instituciones informaran las medidas que se adoptarían en el 2016 para lograr mayor eficiencia con los recursos que poseen y también considerar la posibilidad de revisar el uso de espacios de los edificios con el fin de efectuar una mejor distribución del personal con la finalidad de generar mayor ahorro en las finanzas públicas.
- 2.40. Otra recomendación contenida en el referido Informe, fue que se valorara la posibilidad alternativa de apostar por desarrollar un proyecto planificado de infraestructura nacional de obra pública, que garantice la disminución de gasto por concepto de alquiler en el sector público, solamente si en el mediano plazo implica un ahorro en el pago de alquileres y no repercute en el desarrollo normal de las actividades, previo estudio que demuestre su factibilidad económica y financiera.
- 2.41. Producto de la emisión de dicho Informe por parte de la STAP, se acordó por unanimidad, comunicar a la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda, como órgano rector del Sistema de Administración de Bienes y Contratación Administrativa, que elaborara en el transcurso de este año un estudio de mercado del costo de los alquileres de edificios, según las diferentes características o estándares de los inmuebles de las principales zonas donde se ubican la mayoría de entidades del Sector Público, el cual sirva para que las instituciones dispongan de un instrumento referencial para las futuras contrataciones de este tipo de alquileres, el cual debía incluir una propuesta de actualización del mismo. Sin embargo, tal y como se destacó en apartado anterior, mediante oficio N° DGABCA-0790-2016 del 02 de noviembre de 2016, la DGABCA señaló que no es su competencia realizar ese tipo de estudios.
- 2.42. Pese a lo anterior, el respaldo jurídico establecido en los incisos a, b y c del artículo 99 de la Ley de Administración Financiera y Presupuestos Públicos N°8131, le establece a la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa (DGBCA) como órgano rector de este Sistema, ejecutar las acciones necesarias para establecer políticas en materias propias del sistema regido por ella, evaluar los procesos de contratación periódicamente para lo cual podrá requerir la información pertinente de las dependencias públicas o privadas con financiamiento público, así como proponer las normas y procedimientos utilizados en los procesos de contratación que garanticen la protección del interés público.
- 2.43. A pesar de los esfuerzos que ha realizado la STAP recabando y elaborando Informes de seguimiento dirigidos a la Presidencia de la

información o lo hicieron tardíamente, deben indicar, en un término de 5 días después del recibo del acuerdo respectivo, las razones y las medidas correctivas que tomará la entidad, para dar cumplimiento a la normativa vigente.

República sobre la citada Directriz Presidencial, y pese a que el Ministerio de Hacienda cuenta con la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa (DGABCA), responsable de velar por el buen uso y contratación de los servicios públicos para la Administración Central, esta Contraloría General considera como sana práctica que el país cuente con un marco orientador definido, en materia de alquiler de edificios y locales para uso de oficina, que coadyuve con el control y la racionalización de dicho gasto.⁴³

- 2.44. La carencia de este marco orientador en materia de alquiler de edificios y locales para uso de oficina se genera por la omisión a nivel nacional acerca de las regulaciones que se deben emprender de forma coordinada, para orientar una gestión financiera más eficiente y racional sobre este gasto público. Ante esa escasa orientación, aspectos medulares para una gestión financiera del gasto de alquileres como lo son el costo medio razonable por metro cuadrado, el porcentaje de incremento anual en el precio de alquiler, así como el mejor aprovechamiento del espacio físico alquilado para uso de oficinas, cada institución lo gestiona sin que necesariamente existan orientaciones generales en el sector público costarricense.
- 2.45. La carencia de un marco orientador o política pública de Estado genera que cada institución aborde el proceso de contratación sin una orientación o referentes que busquen la mayor racionalización de este gasto público.
- 2.46. En ese sentido, resulta pertinente que este marco orientador se genere desde las prioridades del Gobierno establecidas en el respectivo Plan Nacional de Desarrollo (PND) y otros instrumentos de planificación de mediano y largo plazo, que sirva como fundamento esencial de guía en el control del gasto público en alquileres, entre otros aspectos que deben ser definidos, a criterio del Ministro de Hacienda, en su carácter de rector del Sistema de Administración Financiera.
- 2.47. Por tanto, resulta necesario se considere lo expuesto anteriormente en este documento, todo con el propósito de consolidar los esfuerzos que se deben emprender, para promover un mayor ordenamiento en esta materia.

3. CONCLUSIONES

- 3.1 El Estado Costarricense erogó en el ejercicio económico 2015, más de ¢77 mil millones en alquiler de edificios, locales y terrenos, lo que representó un 0,3% del PIB. Este gasto fue de ¢44 mil millones en 2010, para exhibir una tasa de crecimiento anual promedio de 12,2%. También se observa que 12

⁴³ Al respecto, puede considerarse como una buena práctica la que realiza la GSA de los Estados Unidos de América (General Services Administration), dependencia que se encarga de emitir Lineamientos y Directrices para administrar el gasto en alquileres. Esta buena práctica se plasma en el Documento: "Best Practices in Real Property Management in State Governments, March 2003".

instituciones del Sector Público, concentran aproximadamente el 70% del gasto en esta partida.

- 3.2 A partir de consulta realizada por esta Contraloría sobre los contratos de alquiler a las instituciones del Sector Público (sin considerar el sector de gobiernos locales), estas reportaron un total de 1.731 contratos de alquiler de edificios y locales vigentes en mayo de 2015, por los cuales pagaron un monto mensual aproximado de US\$11,5 millones (¢6.223,1 millones) en dicho mes.
- 3.3 Del total de contratos de alquiler anteriormente mencionados, 860 (50%) son para el uso de oficinas administrativas, 700 (40%) son locales destinados a la prestación de servicios, y el restante 10% se alquilan para otros usos (171 contratos), entre los cuales están el alquiler de bodegas y parqueos, principalmente.
- 3.4 En el estudio se determinó, que de los contratos para el uso de oficinas administrativas vigentes a mayo 2015, 669 se encuentran denominados en colones, y de estos 206 (aproximadamente un 31%), presentan un 15% como porcentaje de incremento (reajuste) anual en el precio de alquiler, mientras que la tasa de inflación promedio en el período 2010-2014 fue de 4,8%, e inclusive en 2015 fue negativa (-0,8%).
- 3.5 Además, se determinó que en 160 contratos pactados en dólares, las instituciones públicas indicaron que el precio del arrendamiento es objeto de incrementos anuales, para efectos de lo cual utilizan una variedad de criterios de ajuste como el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el tipo de cambio y, en algunos casos, rangos de incremento que van desde un 1% hasta un 10% inclusive.
- 3.6 A partir de lo anterior, y aunado a la reciente reforma del artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), las instituciones públicas tienen un margen importante para hacer coincidir 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.
- 3.7 Con respecto a los precios de alquiler mensual por metro cuadrado (m²) estos oscilan entre US\$5 y US\$60, donde estudios de mercado del sector inmobiliario indican que el precio por metro cuadrado (m²) en el mercado de alquileres para uso de oficinas de alta categoría, oscila entre US\$20 y US\$23 por m². Según indica la Administración, las desviaciones se generan en algunos casos por la necesidad de contar con edificaciones con características específicas que implican mejoras y remodelaciones al inmueble, cuyo costo, usualmente, termina trasladándose al pago de alquiler. Potenciales ajustes a los contratos de alquiler hacia valores de referencia de mercado, podrían generar ahorros de más de ¢4 mil millones de colones al año.

- 3.8 En algunos casos, se presenta un desaprovechamiento del espacio físico alquilado para el uso de oficinas, ya que se ubicaron inmuebles con dimensiones de área por persona superior a los 50m². El Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo, así como otros documentos de estandarización del espacio físico emitidos por la administración, establecen que el espacio mínimo requerido por persona para realizar eficientemente su labor oscila en un rango que va de los 2m² a los 31 m², lo que revela que existe margen para avanzar hacia un uso más racional y eficiente de los recursos públicos empleados en materia de alquileres.
- 3.9 Finalmente, en el presente estudio se determinó que el Estado Costarricense carece de un marco orientador en materia de alquileres de edificios, que contenga parámetros para mejorar la eficiencia de dicho gasto, y que pueda constituirse en una herramienta valiosa para el control y mayor eficiencia del gasto público.

4. DISPOSICIONES

- 4.1 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, se emiten las siguientes disposiciones, las cuales son de acatamiento obligatorio y deberán ser cumplidas dentro del plazo (o en el término) conferido para ello, por lo que su incumplimiento no justificado constituye causal de responsabilidad.
- 4.2 Para la atención de las disposiciones incorporadas en este informe deberán observarse los “Lineamientos generales para el cumplimiento de las disposiciones y recomendaciones emitidas por la Contraloría General de la República en sus informes de auditoría”, emitidos mediante resolución Nro. R-DC-144-2015, publicados en La Gaceta Nro. 242 del 14 de diciembre del 2015, los cuales entraron en vigencia desde el 4 de enero de 2016.
- 4.3 Este órgano contralor se reserva la posibilidad de verificar, por los medios que considere pertinentes, la efectiva implementación de las disposiciones emitidas, así como de valorar el establecimiento de las responsabilidades que correspondan, en caso de incumplimiento injustificado de tales disposiciones.

A HELIO FALLAS VENEGAS EN SU CALIDAD DE MINISTRO DE HACIENDA Y RECTOR DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO

- 4.4 Elaborar y hacer eficaz un instrumento normativo que sirva como marco orientador en materia de alquileres de edificios que contenga parámetros para mejorar la eficiencia de dicho gasto (Ver párrafos del 2.1 al 2.47 de este Informe). Para acreditar el cumplimiento de esta disposición, se deberá

remitir a esta Contraloría, a más tardar el 31 de julio de 2017, un informe de avance del instrumento normativo elaborado y a más tardar el 29 de setiembre de 2017 una certificación donde conste que dicho marco orientador fue elaborado y adquirió eficacia.

- 4.5 Elaborar 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, el cual deberá ser actualizado periódicamente (Ver párrafos del 2.20 al 2.22 y del 2.41 al 2.42 de este Informe). Para acreditar el cumplimiento de esta disposición, se deberá remitir a esta Contraloría General, a más tardar el 30 de junio de 2017, una certificación en donde conste que se realizó el primer estudio de mercado.

5. ANEXOS

Anexo N° 1 Lista de instituciones consultadas

Nombre de la institución	
Almacén Fiscal Agrícola de Cartago S.A.	Instituto Nacional de Aprendizaje (INA)
Asamblea Legislativa	Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)
Autoridad Reguladora de Servicios Públicos (ARESEP)	Instituto Nacional de Fomento Cooperativo (INFOCOOP)
Banco Central de Costa Rica (BCCR)	Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria (INTA)
Banco Crédito Agrícola de Cartago (BCAC)	Instituto Nacional de las Mujeres (INAMU)
Banco de Costa Rica (BCR)	Instituto Nacional de Seguros (INS)
Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)
Banco Internacional de Costa Rica S.A (BICSA)	Instituto sobre Alcoholismo y Farmacodependencia (IAFA)
Banco Nacional de Costa Rica (BNCR)	Instituto Tecnológico de Costa Rica (ITCR)
Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC)	Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la Provincia de Puntarenas (JUDESUR)
Bancrédito Agencia de Seguros S.A.	Junta Administrativa Colegio San Luis Gonzaga (JACSLG)
BCR – Pensión Operadora de Planes de Pensiones Complementarias S.A.	Junta Administrativa de la Dirección General de Migración y Extranjería
BCR Corredora de Seguros, S.A	Junta Administrativa de la Imprenta Nacional (JAIN)
BCR Valores S.A.	Junta Administrativa del Archivo Nacional (JAAN)
BCR-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.	Junta Administrativa del Servicio Eléctrico de Cartago (JASEC)
Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica	Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA)
BN Corredora de Seguros, S.A	Junta de Protección Social (JPS)
BN -Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.	Laboratorio Costarricense de Metrología (LACOMET)
BN -Valores Puesto de Bolsa S.A.	Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)
BN -Vital Operadora de Planes de Pensiones Complementarias S.A.	Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE)
Cablevisión de Costa Rica S.A	Ministerio de Ciencia, Tecnología y Telecomunicaciones (MICITT)
Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS)	Ministerio de Comercio Exterior (COMEX)
Casa de Cultura de Puntarenas	Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ)

Centro Costarricense de Producción Cinematográfica	Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC)
Centro Cultural e Histórico José Figueres Ferrer	Ministerio de Educación Pública (MEP)
Centro Nacional de la Música	Ministerio de Gobernación y Policía
Colegio Universitario de Cartago (CUC)	Ministerio de Hacienda (MHD)
Colegio Universitario de Limón (CUNLIMON)	Ministerio de Justicia y Paz
Comisión de Energía Atómica de Costa Rica (CEA).	Ministerio de la Presidencia (MP)
Comisión de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Alta del Río Reventazón (CONCURE)	Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)
Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI)	Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT)
Comisión Nacional de Préstamos para la Educación (CONAPE)	Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN)
Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE)	Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (RE)
Comisión Nacional para la Gestión de la Biodiversidad (CONAGEBIO)	Ministerio de Salud
Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A. (CNFL)	Ministerio de Seguridad Pública (MSP)
Consejo de Salud Ocupacional (CSO)	Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS)
Consejo de Seguridad Vial (COSEVI)	Museo de Arte Costarricense
Consejo de Transporte Público (CTP)	Museo de Arte y Diseño Contemporáneo (MADC)
Consejo Nacional de Concesiones (CNC)	Museo Dr. Rafael Ángel Calderón Guardia
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Tecnológicas (CONICIT)	Museo Histórico Cultural Juan Santamaría
Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM)	Museo Nacional de Costa Rica (MNCR)
Consejo Nacional de la Política Pública de la Persona Joven (CPJ)	Oficina Nacional de Semillas (ONS)
Consejo Nacional de Producción (CNP)	Operadora de Pensiones Complementarias y de Capitalización Laboral de la C.C.S.S. S.A
Consejo Nacional de Rectores (CONARE)	Operadora de Planes de Pensiones Complementarias del Banco Popular y de Desarrollo Comunal S.A
Consejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial (CNREE)	Parque Marino del Pacífico
Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF)	Patronato Nacional de Ciegos (PANACI)
Consejo Nacional de Vialidad (CONAVI)	Patronato Nacional de la Infancia (PANI)
Consejo Rector del Sistema de Banca para el Desarrollo	Patronato Nacional de Rehabilitación (PANARE)
Consejo Técnico de Aviación Civil (CTAC)	Poder Judicial
Contraloría General de la República (CGR)	Popular Sociedad Agencia de Seguros S.A
Correos de Costa Rica S.A. (CORREOS)	Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A
Defensoría de los Habitantes de la República	Popular Valores Puesto de Bolsa S.A

Dirección General del Servicio Civil (DGSC)	Programa Integral de Mercadeo Agropecuario (PIMA)
Dirección Nacional de Notariado	Radiográfica Costarricense S.A. (RACSA)
Empresa de Servicios Públicos de Heredia S.A. (ESPH)	Refinadora Costarricense de Petróleo S.A. (RECOPE S.A)
Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF)	Servicio Fitosanitario del Estado
Fondo Nacional de Becas (FONABE)	Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA)
Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO).	Servicio Nacional de Salud Animal (SENASA)
Hospital del Trauma S.A.	Sistema de Emergencia 9-1-1
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (SAFI)	Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC)
INS Valores Puesto de Bolsa S.A.	Sistema Nacional de Educación Musical (SINEM)
Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA)	Superintendencia de Telecomunicaciones (SUTEL)
Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)	Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF)
Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER)	Superintendencia General de Pensiones (SUPEN)
Instituto Costarricense de Investigación y Enseñanza en Nutrición y Salud (INCIENSA)	Superintendencia General de Seguros (SUGESE)
Instituto Costarricense de Pesca y Acuicultura (INCOPECA)	Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)
Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico (INCOP)	Teatro Nacional (TNCR)
Instituto Costarricense de Turismo (ICT)	Teatro Popular Melico Salazar (TPMS)
Instituto Costarricense del Deporte y la Recreación (ICODER)	Tribunal Registral Administrativo (TRA)
Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD)	Tribunal Supremo de Elecciones (TSE)
Instituto de Desarrollo Rural (INDER)	Universidad de Costa Rica (UCR)
Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)	Universidad Estatal a Distancia (UNED)
Instituto Meteorológico Nacional (IMN)	Universidad Nacional (UNA)
Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS)	Universidad Técnica Nacional (UTN)

Anexo N° 2
Observaciones al borrador del Informe de la Auditoría de Carácter Especial sobre Alquileres de Edificios en el Sector Público Costarricense

Nro. Párrafos	1.8		
Observaciones Administración	Aclarar si la tasa de crecimiento anual promedio se debe a nuevos alquileres o por aumentos en pagos de contratos al aplicar fórmula de reajuste.		
¿Se acoge?	Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos CGR	Efectivamente, según se indicó en dicho párrafo, la tasa media de crecimiento anual se calcula con base en cifras presupuestarias efectivas oficiales registradas en los sistemas SIPP y SIGAF, y se utilizó para determinar el crecimiento promedio que en el periodo 2010-2015 tuvo la partida presupuestaria 1.01.01 Alquiler de edificios, locales y terrenos. En dicho gasto se incluyen los nuevos alquileres, así como los ajustes anuales que se hayan aplicado en esas fechas, es decir, corresponde al gasto efectivo en dicha partida.		

Nro. Párrafos	1.9		
Observaciones Administración	El Poder Judicial no forma parte de la Administración Central, o Gobierno Central como se señala en el Informe. Según el artículo 2 del Decreto No. 32988-H "Reglamento a la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos" la Administración Central está conformada por el Poder Ejecutivo Central y sus dependencias, o sea los Ministerios y las dependencias adscritas a éstos. Asimismo se determina en el mismo artículo que el Gobierno de la República lo conforman la Administración Central, los Poderes Legislativo, Judicial y el Tribunal Supremo de Elecciones, sus dependencias y órganos auxiliares. En razón de lo anterior debe precisarse el concepto.		
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>	Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos CGR	Para efectos del análisis realizado por la Contraloría General en este apartado, se consideró la estructura del Clasificador Institucional del Sector Público establecido mediante Decreto Ejecutivo N°38544-H, en donde se incluye al Poder Judicial como parte del Gobierno Central.		

Nro. Párrafos	Página número 10, nota al pie número 17 (ahora 19)		
Observaciones Administración	Según se desprende del mismo informe, los contratos analizados tienen vigencia anterior a la reforma operada al artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, por ende el análisis del clausulado de los contratos referido a los aumentos anuales debe realizarse con la normativa anterior a la reforma realizada. Lo anterior, sin menoscabo de las bondades que pueda tener la reforma para la suscripción de futuros contratos.		
¿Se acoge?	Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos CGR	Efectivamente, a los contratos analizados en el presente estudio les aplicaba la versión anterior del artículo 67 de la LAUS. Se aclara la redacción de la nota al pie de página haciendo mención a la reforma de la norma.		

Nro. Párrafos	2.15 y 2.17		
Observaciones Administración	Precisar si los precios de alquiler mensual en dólares por metro cuadrado, incluyen todo el equipamiento, que comúnmente se denomina alquiler llave en mano. Si no se incluye en esta estimación este aspecto, la conclusión sobre el valor de referencia es inexacto.		
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>	Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos CGR	La conclusión sobre el valor de referencia no es inexacta, por cuanto esta Contraloría en su trabajo de campo determinó que los valores extremos no corresponden a contratos llave en mano.		

Nro. Párrafos	2.19		
Observaciones Administración	Indicar si la conclusión a que se llega en este punto, está incluido el análisis referido a que las empresas, al alquilar el edificio a la institución pública y adecuarlo a los requerimientos de la misma, requieren realizar una inversión que usualmente está financiada por el sistema bancario nacional; si se analizó el tema de los avalúos (que incluye todas las remodelaciones hechas al inmueble para adecuarlo al requerimiento de la administración y el equipamiento). Lo anterior debido a que el monto del avalúo es el que normalmente determina el monto total de inversión por parte del contratista y es con base en el cual se determina el monto del alquiler por el plazo acordado. Asimismo no debe perderse de vista que el contrato debe mantener un equilibrio. Al amparo de estas reflexiones debe analizarse si procede mantener en el informe la siguiente consideración "...No obstante, se considera que las mejoras a los inmuebles, en última instancia, pasan a formar parte del inmueble del propietario, por lo que la entidad arrendataria, si así quedó establecido en el contrato de arrendamiento, puede solicitar que se le descuente el monto de alquiler mensual las mejoras realizadas a los inmuebles, aspecto que podría ser sometido a revisión por parte de cada entidad arrendataria..." , la cual considera esta Dirección no es posible aplicar por no ser la práctica comercial usual en el tema.		
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>	Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos CGR	Los artículos 33, 34 y 37 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, N° 7527, regulan el tema de las mejoras a los inmuebles.		

Nro. Párrafos	2.21 y 2.41		
Observaciones Administración	Sobre el tema de las competencias asignadas a la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa, se valore el hecho de que dicha Dirección es ente rector en materia de contratación administrativa para el Poder Ejecutivo, de modo que, como bien se señala, dentro de sus competencias señaladas en el artículo 99 incisos a, b, c, están las de establecer políticas en materias propias, evaluar los procesos de contratación y proponer modificaciones necesarias para las normas y procedimientos utilizados en los procesos garanticen (sic) la protección del interés público, no así realizar estudios de mercado que sirvan de referencia a la administración. En razón de lo anterior, respetuosamente se propone que la disposición contenida en el punto 4.5 se redacte de las siguiente manera: Girar las instrucciones a la Administración Pública, al amparo del poder de dirección del Poder Ejecutivo, para que las instituciones que requieran alquilar edificios, de previo a realizar un proceso de contratación para tal fin, realicen un estudio de mercado en la zona en que se requiere alquilar el edificio, atendiendo a los requerimientos propios de		

	cada institución y se realice un estudio costo beneficio que demuestre que se analizó la protección del interés público para la realización de la contratación respectiva.		
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>	Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos CGR	Se entiende que el estudio de mercado es un insumo previo y necesario para que el Ministerio de Hacienda como ente rector del Sistema de Administración Financiera, pueda emitir el instrumento normativo que sirva de referencia en futuras contrataciones o negociaciones de alquileres.		

Nro. Párrafos	Disposiciones 4.4 y 4.5		
Observaciones Administración	Al amparo del poder dirección (sic) del Poder Ejecutivo, contemplado, como ustedes lo indican en el artículo 140 inciso 8 de la Constitución Política en relación con los artículos 1, 9 y 188 del mismo cuerpo normativo y considerando en el mismo el principio de unidad de mando que ejecuta dicho Poder a través del señor Presidente de la República actuando de forma aislada o con el respectivo Ministro del ramo, se valore dirigir la recomendación al señor Presidente de la República y al señor Ministro de Hacienda para que, al amparo de la mencionada potestad, las disposiciones que se emitan por el Poder Ejecutivo, en el tema objeto de la Auditoría, puedan extenderse a toda la Administración Pública, en los términos del artículo 1 de la Ley General de la Administración Pública.		
¿Se acoge?	Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>	Parcial <input type="checkbox"/>
Argumentos CGR	Dentro del ámbito de sus competencias, será responsabilidad del Ministerio de Hacienda emitir el instrumento normativo que sirva como marco orientador en materia de alquileres de edificios, con el fin de una mayor racionalización de este gasto.		

Julissa Sáenz Leiva
GERENTE DE ÁREA

Bernal Durán Bonilla
ASISTENTE TÉCNICO

Diego Leiva Mora
FISCALIZADOR