

SAC-00992-2020

San José, 11 de Noviembre del 2020

Señores

Luis Fernando Campos/INS, Carmen Lidia González/INS

Referencia: ACUERDO 9622-III DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL INS. Modificación de la Contratación Directa N°2017CD-000057-0001000001 denominada: "Alquiler Llave en Mano para el Centro de Distribución y Logística, CEDINS"

Estimados Máster Administración Negocios y Señora:

Para su conocimiento y acciones correspondientes, le comunico que la Junta Directiva del INS en sesión ordinaria N° 9622, artículo III del 02 de noviembre del 2020, tomó el siguiente acuerdo sobre el tema citado en la referencia :

El señor presidente, **MSc. Róger Guillermo Arias Agüero**, somete a conocimiento de los señores directores el oficio del Departamento de Proveeduría, PROV-03902-2020 del 30 de octubre del 2020, que contiene la solicitud de modificación de la Contratación Directa N°2017CD-000057-0001000001 denominada: "Alquiler Llave en Mano para el Centro de Distribución y Logística, CEDINS".

Una vez discutido y analizado este tema, la Junta Directiva

CONSIDERANDO:

Primero: Que esta Junta Directiva mediante Acuerdo II de la sesión N°9415 del 18 de

setiembre del 2017 , adjudicó la Contratación Directa N°2020CD-000057-0001000001, según el siguiente detalle:

*"Única oferta: **Grupo Desarrollador de Parques Industriales S.A.**, cédula jurídica N° 3-101-660654.*

Renglón Único: Alquiler llave en mano para el Centro de Distribución y Logística, CEDINS.

Folio real finca: Finca madre inscrita en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, Partido de Alajuela, número 192906-000. El inmueble a arrendar corresponde a la finca filial matriz ocho del Condominio.

Cantidad de metros cuadrados:

- *Área total del terreno: **13.140 m2***
- *Área de la nave: **8.060 m2***
- *Área de oficinas: **636 m2***

*Monto Máximo de alquiler mensual: **\$141.579,11****

*Monto Máximo de alquiler anual: **\$1.698.949.32***

Plazo de entrega del inmueble: Un año, para todos los efectos legales se tendrá por iniciado al día siguiente de la notificación de la orden de inicio. En consecuencia, los pagos no se realizarán hasta que no se realice la entrega del inmueble a satisfacción del INS.

** Incluye cuota de mantenimiento y cualquier otro costo asociado "*

Segundo: Que mediante el oficio PROCEDI-00125-2019 del 08 de abril del 2019, se ha puesto en conocimiento del Departamento de Proveduría, la adquisición por parte de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI) del inmueble adjudicado mediante la contratación de referencia, con lo cual dicha subsidiaria se convirtió en la propietaria registral y arrendataria del edificio en donde se encuentra instalado el Centro de Distribución y Logística del INS, y por ende, actual contratista del contrato de arriendo en mención.

Tercero: Que mediante los oficios CSADM-03492-2020 del 02 de octubre del 2020 y CSADM-03615-2020 del 16 de octubre del 2020, el Centro de Servicios Administrativos

remitió las solicitudes de modificación realizadas por el Centro de Distribución y Logística, en su calidad de unidad usuaria de la contratación en cuestión, las cuales contienen la justificación de la necesidad, el costo estimado, la evaluación financiera de la propuesta y su respectivo contenido presupuestario .

Cuarto: Que una vez analizado lo anterior, es de recibo la recomendación de la Administración por cuanto *"no se encuentra inconveniente en que se autorice la propuesta, pues además responde a la propuesta de la Administración de implementar medidas de contención del gasto en cuanto al consumo de electricidad, y a su vez, hacer más grande su huella en los temas de sostenibilidad y carbono neutral, al incorporar el consumo de electricidad a través de fuentes renovables ."*

Quinto: Que posteriormente, mediante el oficio CEDINS-03620-2020 del 16 de octubre del 2020, el Centro de Distribución y Logística del INS, amplió la razonabilidad del precio del incremento en el alquiler del inmueble en los siguientes términos :

"En cuanto a la razonabilidad del precio por el aumento mensual que se realizaría mediante la modificación, es necesario indicar que tanto la justificación técnica como los cálculos financieros correspondientes, fueron debidamente aportados desde la solicitud inicial, siendo claro que todo lo concerniente a la procedencia del incremento mensual por el pago del alquiler del inmueble, y los análisis efectuados desde el punto de vista económico nos permiten concluir que los mismos son razonables para la Institución."

Sexto: Que por lo tanto, es de recibo lo propuesto por la Administración en el sentido de que *" del análisis de precio se desprende que el costo de alquiler es razonable, dado que al realizar la comparación arroja una diferencia porcentual de -18,76%, lo cual se mantiene dentro de los parámetros de razonabilidad y no contraviene lo establecido en la normativa que regula la materia, ya que el precio esta por debajo del monto del avalúo (hecho que es beneficioso a los intereses de la Administración)."*

Sétimo: Que con respecto a la solicitud de modificación requerida por las unidades usuarias, se indica que las contrataciones de la Administración Pública con sujetos de derecho privado en materia de arrendamiento de bienes inmuebles se rigen por lo establecido en el artículo 167 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, el cual, a su vez, remite a que se aplique lo dispuesto en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, para el reajuste de la renta o precio el cual, según lo señala su artículo 69, por lo cual es legalmente factible la modificación por mutuo acuerdo requerida por la Unidad Usuaria para la ampliación del monto del alquiler del inmueble en cuestión.

Octavo: Que asimismo, a fin de profundizar en la legalidad de la propuesta, se indica que la Contraloría General de la República ha manifestado la posibilidad de realizar incrementos en el precio del alquiler de los inmuebles por motivo de mejoras en el mismo, como es el que caso en valoración, en el tanto dicha mejora corresponda efectivamente a eso y no a una reparación para mantener las condiciones y el buen estado físico del inmueble y estas mejoras hayan sido requeridas expresamente por la Administración arrendante.

Noveno: Que con base en lo anterior, se tiene por demostrado que la modificación requerida por las Unidades Usuarias con la finalidad de incrementar el precio mensual del inmueble en donde se encuentran las instalaciones del CEDINS, obedece a una mejora de su uso mediante la instalación de paneles solares requerida por la Administración para dicho inmueble, por lo que existe un acuerdo de voluntades de ambas partes en cuanto al nuevo monto mensual por concepto de alquiler que no solo satisface sus intereses, sino que se encuentra debidamente razonado y sustentado.

Décimo: Que existe un avalúo o criterio técnico por parte del Departamento de Control y Análisis Financiero de la Institución, en donde se analiza y justifica no solamente el costo del incremento del precio por concepto de alquiler, sino también el beneficio económico que conlleva la mejora tecnológica mediante la instalación de paneles solares que reduciría el consumo de electricidad para la Institución.

Undécimo: Que de conformidad con lo expresamente indicado por las unidades usuarias el incremento en el precio mensual por concepto de alquiler es razonable y se sustenta en la mejora tecnológica a realizar en el inmueble, mediante la instalación de paneles solares y su respectivo mantenimiento preventivo anual, para lo cual existe el suficiente contenido presupuestario .

Duodécimo: Que conforme con lo establecido en el artículo N°47 inciso d), título III. Contratos Administrativos del INS (RICA) del Manual de Reglamentos Administrativos, al haber realizado la adjudicación la Junta Directiva del INS, corresponde a ésta aprobar la modificación solicitada al contrato de marras .

ACUERDA:

1. Aprobar la modificación de la contratación directa N°2017CD-000057-0001000001: "Alquiler Llave en Mano para el Centro de Distribución y Logística del INS , CEDINS" para la ampliación del monto mensual de alquiler del edificio donde se encuentran las instalaciones de dicho Centro, a partir del año 2021, en concordancia con las facultades conferidas por artículo N°47 inciso d), título III. Contratos Administrativos del INS (RICA) del Manual de Reglamentos Administrativos, la Junta Directiva, y con sustento en las consideraciones de orden legal y técnico dictaminadas en el oficio PROV-03902-2020 del 30 de octubre del 2020, según se detalla:

AÑOS RESTANTES DEL CONTRATO			DETALLE DEL INCREMENTO EN LOS			
<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Aumento	alquiler	mensual		\$3.261,74	\$3.278,22	\$3.295,53
\$3.313,70	\$3.332,77	\$3.352,80	\$3.373,84	\$3.395,92		
Monto	de aumento	anualizado	\$39.140,88	\$39.338,64	\$39.546,36	
\$39.764,40	\$39.993,24	\$40.233,60	\$40.486,08	\$40.751,04		

*El aumento incluye el incremento en la cuota de mantenimiento y el IVA

Plazo para instalación de los paneles solares: A más tardar el 31 de diciembre del 2020.

Demás términos y condiciones contractuales originales permanecen invariables.

2. Delegar a la Jefatura o Subjefatura del Departamento de Proveduría, la aprobación de la secuencia de verificación que se genere a nivel del sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP), respecto a la modificación del presente contrato.

Acuerdo firme

Atentamente,
Secretaría de Actas Corporativa
Secretario de Actas Corporativo
Alex Díaz/INS

Enviado: 11/11/2020 18:49:22

cc: Róger Arias/INS, Luis Fernando Monge-SubGerente/INS, Carlos Sánchez/INS, Nelson Mata/INS, Lilliana Orozco/INS, Nelson Conejo/INS, Gustavo Retana Auditor General INS/INS, Flor Chacón/INS, Cecilia Soto/INS, Tatiana Quesada/INS