



FUNDACIÓN
HEDWIG Y
ROBERT SAMUEL

Oferta Formal de la Fundación Hedwig y Robert Samuel a Ministerio de Educación Pública de Costa Rica.

San José, 31 de marzo del 2022.

Señor
Wilber Ching Sojo,
Oficial Mayor y Director de Servicios Generales,
Ministerio de Educación Pública.
Costa Rica.

Su Despacho.

Estimado señor Ching Sojo:

La “Fundación Hedwig y Robert Samuel”, con cédula de persona jurídica número 3-013-338544, representada por el suscrito apoderado, presenta oferta formal con una excelente relación precio/calidad para el alquiler del Edificio denominado “Centro Corporativo 100 Calle Blancos”, completo o la sección parcial que ocupe el Ministerio de Educación Pública (MEP) para albergar al menos 400 personas, en las condiciones indicadas en la Circular número 0004-2022 de fecha 24 de febrero del 2022.

Este esfuerzo está motivado por el interés de brindarle a un inquilino de la calidad, prestigio y el cual desarrolla un servicio público fundamental para el país, como lo es el Ministerio de Educación Pública, un arrendante de primer orden y enfocado en una relación de largo plazo que fortalezca la continuidad y excelencia de la prestación del servicio público brindado por el MEP.

Oferta técnica y económica para: Ministerio de Educación Pública (MEP).

Oferente: Fundación Hedwig y Robert Samuel.

Edificio: Centro Corporativo 100 Calle Blancos.

Ubicación: Excelente ubicación en Calle Blancos, 50 metros al Oeste del Circuito Judicial de Calle Blancos, todo lo cual cumple con la distancia de dos kilómetros lineales desde el Edificio Torre Mercedes.

Tipo de propuesta: Edificio completo o parcial según se requiera, a remodelarse según especificaciones particulares del MEP.

Modalidad: Llave en mano, espacios remodelados para al menos 400 funcionarios listos para operar.

Plazo mínimo del contrato: 6 años o 72 meses o según se determine en recuperación de inversión por remodelación requerida por el MEP en su momento oportuno.

Oferta en colones costarricenses con aumentos anuales.

Fecha de presentación: 31 de marzo del 2022.

Vigencia de esta oferta: hasta el 30 de junio del 2022, para mantener las fechas propuestas de entrega del edificio listo para ocupación y previa remodelación.

Fecha máxima para firma del contrato: A convenir con el MEP sujeto a requerimientos y plazos de remodelación pedidos por el MEP. Para mantener fechas de entrega del edificio para ocupación el 1 de enero del 2023, el contrato debe estar firmado a más tardar el 30 de junio del 2022.

Fecha máxima de entrega de diseño de la remodelación: Al menos 6 meses antes de la fecha de entrega del Edificio para arrendamiento del MEP; o sea, al 30 de junio del 2022.

Entrega del inmueble remodelado: En principio para el 1 de enero del año 2023, pero sujeto a los plazos de remodelación necesarios según los requerimientos del MEP, plazo de entrega de los planos para la remodelación requerida y firma del contrato de arrendamiento.

Introducción

El “Centro Corporativo 100 Calle Blancos”, pertenece a la “Fundación alemana Hedwig y Robert Samuel”. La fundación fue establecida como organismo sin fines de lucro en el año 1932 en Düsseldorf, Alemania.

Sus programas de bien social están principalmente dirigidos a la formación técnica de jóvenes desfavorecidos en Costa Rica.

La fundación ha desarrollado inmuebles en Alemania para generar ingresos que permiten financiar sus programas en diferentes países y ahora el Centro Corporativo 100 Calle Blancos en Costa Rica apoyará a los programas formativos de la fundación.

El “Centro Corporativo 100 Calle Blancos”, es un edificio desarrollado con base en tres conceptos claros: un **edificio de alta calidad constructiva**, con principios de **construcción y operación sostenibles** y con una **ubicación extraordinaria**, a tan solo 2.8 kilómetros de la actual sede del MEP.

Es un edificio de 12.000 metros cuadrados de construcción, con un diseño moderno; combina la funcionalidad de sus plantas de oficinas en 6 niveles con 1 sótano de doble altura y 4 niveles de parqueos, jardines, bodegas, equipos de seguridad y todo lo necesario para un funcionamiento moderno, eficiente y amigable con el ambiente.

Cuenta con fachadas modernas, ventanería con control acústico y térmico, paneles solares que todos en conjunto contribuyen a un funcionamiento muy eficiente y bajo consumo de energía.

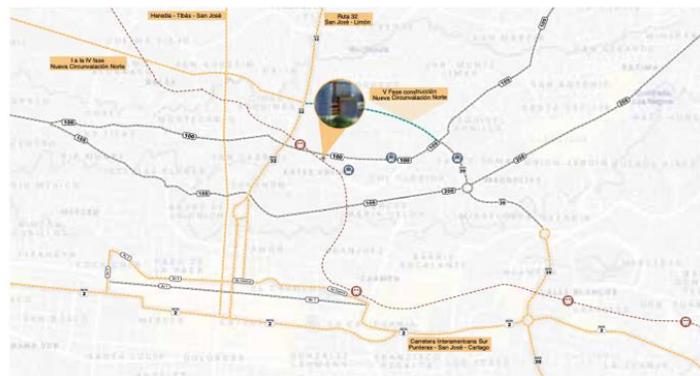
También cuenta con terrazas al aire libre y vistas a las montañas del norte y sur del Valle Central. Para el confort y bienestar de las personas que trabajen en el inmueble y quienes lo visiten, el centro corporativo cuenta con sistema de renovación y filtrado del aire.

|

UBICADO A 5 MINUTOS DEL CENTRO DE SAN JOSÉ

El **Centro Corporativo 100 Calle Blancos** está ubicado cerca del área metropolitana, de **fácil acceso** a usuarios que viajen en tren o bus.

A tan solo 2 km del Parque Central de San José, cercano a gran cantidad de comercios como:



SU OFICINA CLASE A CERCA DE SAN JOSÉ

El Centro Corporativo 100 Calle Blancos está construido con materiales de primera y supervisado bajo los más altos estándares de calidad. Además, es un edificio que garantiza la **continuidad operativa a nivel energético** sin interrupción, lo que lo hace altamente efectivo.

Por su ubicación estratégica las personas se pueden trasladar en tren, autobús, bicicleta o automóvil.

Tiene un área de **influencia inmediata** sobre los conos urbanos norte, este, central. Además se le adicionan los conos urbanos de Heredia y Cartago, esto por el tren urbano que facilitaría el acceso al edificio.

Población área de influencia inmediata



Propuesta de Valor

1. Edificio de uso Exclusivo para el MEP, lo cual genera mejor control de la privacidad, seguridad, discrecionalidad, flexibilidad e imagen Institucional. Sin embargo, igualmente se puede negociar la ocupación parcial por parte del MEP, ajustando la oferta.
2. Edificio clase A, por sus características constructivas, certificaciones de sostenibilidad, áreas amplias con pocas columnas, alturas, ascensores, sistemas de seguridad, reservas de agua, planta de energía, eficiencia en consumo energético, control acústico, cantidad de baños, diseño moderno y eficiencia en manejo de aires acondicionados. Ver FICHA TÉCNICA.
3. Flexibilidad, el edificio cuenta con un área de parqueos que se puede adaptar de acuerdo con las necesidades operativas del MEP, puede servir de parqueos, bodegas de seguridad y áreas recreativas multipropósito.
4. La fundación, no tiene fines de lucro, lo que hace un valor intangible de aporte a la formación de cientos de jóvenes de escasos recursos económicos y en riesgo social, en lugar de ser un negocio meramente inmobiliario.
5. La oferta llave en mano, que incluye cobro de las áreas utilizables, parqueos, bodegas, jardines, terrazas, lobby, manteniendo del edificio, adecuación de las áreas para al menos 400 funcionarios, bajo un concepto moderno de organización del espacio laboral, equipamiento de aire acondicionado, acabados de acuerdo con el monto de inversión establecido en la oferta económica por el precio aquí cotizado. En caso que las necesidades del Ministerio sean mayores se puede hacer un recálculo tanto de la inversión requerida como el precio a cobrar por la fundación.
6. Diseño arquitectónico moderno para al menos 400 estaciones de trabajo, que permite dar las mejores condiciones laborales a todos los colaboradores, dotando de espacios con vista, luz natural, confort y agradable sensación térmica sin gasto excesivo de aire acondicionado.
7. Cumplimiento de las normas de seguridad ocupacional, reglamento de Bomberos, y las normas NFPA 101 (Seguridad para la vida de los ocupantes), 70 (código eléctrico vigente), 72 (sistemas de detección y extinción de incendios). El cumplimiento de estas normas asegura a los tomadores de decisiones no solo que están velando por la seguridad y bienestar de los colaboradores, sino que los protege de enfrentar potenciales responsabilidades civiles o de otra índole.

8. Área de bodegas 114 m².
9. Posee 127 parqueos vehiculares, 12 parqueos motocicletas y parqueo para 20 o más bicicletas.
10. El diseño minimiza el impacto térmico al no tener el sol directo en los ventanales por largas horas, debido a su disposición de paredes oeste - este y ventanales norte/sur -, además de agregar hermosas vistas que contribuyen a una mejor ambientación de espacios laborales.
11. Modernos sistemas de aire acondicionado con poco consumo eléctrico.
12. Sistema de renovación o inyección de aire fresco, con filtros especiales que permiten reciclar el aire y ser más seguro en términos de bioseguridad.
13. Sistema computarizado de control para aires y luces.
14. Sistemas de monitoreo y circuito cerrado de televisión.
15. Sistemas de control de acceso con tarjeta al edificio y a diversas áreas que requieran tal control.
16. Cuarto de monitoreo, aguja de acceso a parqueos, trompos de control en lobby.
17. Sistema de monitoreo y control de los equipos más importantes, como elevadores, plataformas vehiculares, bombas de agua, planta eléctrica, de manera que se puede verificar el correcto funcionamiento de los mismos remotamente.
18. Sistemas de seguridad para la detección y extinción de incendios, la disposición de bombas y tanques de almacenamiento de agua son de los más modernos del mercado, dos escaleras de emergencia internas y amplias, algo con que debe contar todo edificio moderno que albergue un buen número de personas.
19. Planta generadora de 750 KW para mantener operativo el edificio entero sin interrupción a carga máxima, fácilmente recargable de combustible para una operación continua.
20. Ubicación céntrica, con una estación de tren a 100 metros, a 5 minutos del anillo de circunvalación, más la confluencia de la Calle 100 del centro de San José, conectando al oeste y este, le otorga una accesibilidad inmejorable, inclusive por vía peatonal. Estaciones de bus prácticamente a 25 metros.
21. Equipado con cargadores para carros eléctricos.

22. Biciletero para unas 20 o más unidades y duchas para quienes prefieren este medio de transporte.
23. Varias bodegas separadas posible de ser asignadas por departamentos y para el almacenamiento de materiales de proveeduría como limpieza y papelería.
24. Generación eléctrica propia por medio de paneles solares que permite un ahorro importante en la facturación eléctrica mensual y reducir la huella de carbono.
25. Baterías de baños en todos los pisos acondicionados para cumplir con la Ley 7600, permiten servir a cada bloque de usuarios de forma cercana y discreta.
26. Ascensores de última generación, son 3 unidades, uno de ellos de carga. Con un sistema de llamado de última generación denominado PORT.
27. Sistema y espacios para el manejo de desechos y limpieza en cada piso y con una área diseñada para la captación y clasificación.
28. Tanques de reservas de agua potable que mantiene el abastecimiento en caso de cortes de agua.

Ofertas Económicas

Edificio Completo	
Total de Metros Cuadrados.	12.000
Metros cuadrados a facturar	5.379
Estaciones de trabajo	400
Areas en obra gris a remodelar	4.156
Parqueos carros	120
Parqueos para motos	12
Parqueos para bicicletas	20
Precio mensual en obra gris por metro cuadrado	11.200 CRC
Alquiler mensual en obra gris	60.244.800 CRC
Inversion en modelacion por metro cuadrado	570.375 CRC
Inversion estimada de la remodelacion	2.370.478.500 CRC
Precio remodelacion por metro cuadrado por mes	5.729 CRC
Alquiler mensual remodelacion	30.815.823 CRC
Total alquiler mensual	91.060.623 CRC
CAM por metro cuadrado por mes	2.275 CRC
CAM mensual	12.237.225 CRC
Costo mensual del alquiler y CAM + (IVA)	103.297.848 CRC
Ciento tres millones doscientos noventa y siete mil ochocientos cuarenta y ocho.	

Opcional 2	
Total de Metros Cuadrados.	11.729
Metros cuadrados a facturar	5.108
Estaciones de trabajo	400
Areas en obra gris a remodelar	3.885
Parqueos carros	120
Parqueos para motos	12
Parqueos para bicicletas	20
Precio mensual en obra gris por metro cuadrado	11.200 CRC
Alquiler mensual en obra gris	57.209.600 CRC
Inversion en modelacion por metro cuadrado	570.375 CRC
Inversion estimada de la remodelacion	2.215.906.875 CRC
Precio remodelacion por metro cuadrado por mes	5.639 CRC
Alquiler mensual remodelacion	28.806.418 CRC
Total alquiler mensual	86.016.018 CRC
CAM por metro cuadrado por mes	2.275 CRC
CAM mensual	11.620.700 CRC
Costo mensual del alquiler y CAM + (IVA)	97.636.718 CRC
Noventa y siete millones seiscientos treinta y seis mil setecientos dieciocho colones	

Opcional	
Total de Metros Cuadrados.	11.729
Metros cuadrados a facturar	5.108
Estaciones de trabajo	400
Áreas en obra gris a remodelar	3.885
Parqueos carros	120
Parqueos para motos	12
Parqueos para bicicletas	20
Precio mensual en obra gris por metro cuadrado	11.200 CRC
Alquiler mensual en obra gris	57.209.600 CRC
Inversión en modelación por metro cuadrado	570.375 CRC
Inversión estimada de la remodelación	2.215.906.875 CRC
Precio remodelación por metro cuadrado por mes	8.334 CRC
Alquiler mensual remodelación	42.571.958 CRC
Total alquiler mensual	99.781.558 CRC
CAM por metro cuadrado por mes	2.275 CRC
CAM mensual	11.620.700 CRC
Costo mensual del alquiler y CAM + (IVA)	111.402.258 CRC
Ciento once millones cuatrocientos dos mil doscientos cincuenta y ocho colones	

Los precios incluyen áreas de oficina acondicionadas para 400 estaciones de trabajo, áreas para bodega, terrazas, lobby, 3 ascensores para personas dos ascensores para vehículos, y el inmueble cumple con todos los requisitos técnicos solicitados por el Ministerio en la invitación a presentar ofertas formales emitida mediante la circular **N°0004-2022**.

- Plazo mínimo del contrato: 6 años o a convenir según plazo de recuperación de la inversión efectuada en las remodelaciones.
- Al costo mensual del arrendamiento se le deberán agregar los impuestos de ley vigentes al momento de facturar.

- Los incrementos anuales se calcularán de conformidad con lo establecido por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y las políticas del Ministerio de Educación Pública, bajo el principio de mantener el valor del dinero en el tiempo compensando la inflación.
- En cada oferta se indica la cantidad de metros cuadrados a remodelar, la inversión proyectada por metro cuadrado y la inversión total para la remodelación y adecuación del edificio a las necesidades específicas del MEP. También cada oferta indica el plazo de amortización de dicha inversión, 6 o 12 años.
- El diseño de las áreas a remodelar y el equipamiento se harán de común acuerdo y con base en la inversión total arriba indicada, para el área en metros cuadrados correspondiente, o bien se ajustará según el área que determine el MEP necesita para la ubicación de al menos 400 puestos de trabajo.
- En el caso de la aceptación de oferta con amortización de la inversión en remodelación a 12 años, el MEP continuará cancelando la cuota por remodelación pactada en una eventual renovación del contrato. Si no se da la renovación, el MEP cancelará únicamente el saldo no amortizado de la inversión en la remodelación.
- Si al término de los 6 años de contrato y coincidiendo el plazo negociado con el MEP para amortizar la inversión en ese mismo plazo, no se renueva el contrato de arrendamiento, el MEP no tendrá ninguna obligación de pago adicional por lo que corresponde a la inversión por remodelación, pero tampoco tendrá ningún derecho sobre los activos. Sin embargo, en caso de haber un rompimiento de contrato por parte del MEP, antes de la fecha de término contractual de 6 años o el convenido con el MEP, el MEP cancelará de previo a su salida, únicamente el saldo no amortizado de la inversión en la remodelación.
- Cobro por mantenimiento del edificio se ha calculado excluyendo los costos de vigilancia, limpieza interior, mantenimiento de equipos no aportados por el arrendante, recepcionista, y servicios públicos, considerando que los anteriores correrán por cuenta del arrendatario, inquilino o MEP.
- Rotulación a cargo del arrendatario con autorización previa del arrendante.
- El arrendatario debe cubrir el costo mensual de los servicios de electricidad, agua potable, conexión a internet y cualquier otro servicio necesario para su operación no contemplada en esta oferta.
- Serán establecidas las respectivas garantías por acuerdo entre las partes según práctica del mercado.

El precio antes indicado se estableció sobre la edificación en obra gris, así como sobre **una estimación del valor** para la remodelación según se indica en cada oferta. El MEP debe suministrar a la Fundación el diseño interno que requiere y la propuesta de materiales, a fin de ajustar la estimación de inversión. Por consiguiente, en caso de

existir un incremento en los costos de la remodelación por variación de precios o por costo del diseño que pretende el MEP, así como por la posibilidad de existir mejoras adicionales, se realizará el ajuste de las mejoras introducidas y ajuste del precio de la renta al valor resultante. El ajuste en el precio de la renta con relación a las mejoras introducidas aplicará retroactivamente a la fecha en que el MEP entró en posesión del inmueble en las condiciones dichas, a fin de mantener el equilibrio económico del contrato.

Se debe considerar el ahorro en la facturación eléctrica que generan los paneles solares instalados en la azotea del edificio, la cual no se incluye dentro del área a facturar.

Es importante aclarar que, de los parqueos indicados en cada oferta, 62 corresponden a equipos multiplicadores de parqueos, y de estos últimos solo 14 pueden aceptar o parquear vehículos de la categoría SUVs, los demás solo pueden aceptar vehículos compactos y sedanes. Los 14 espacios de parqueos en multiplicadores de parqueos para SUVs se ubican en el sótano, los cuales, junto con otros 20 espacios de parqueos más, tienen su acceso al sótano vía 2 elevadores de vehículos, como se ha explicado en las visitas efectuadas y según se indicó en la ficha técnica anteriormente entregada.

En el sótano quedan 7 o 4 espacios de parqueos adicionales que no están incluidos dependiendo de la oferta que se escoja por dos razones importantes; para que sean de uso del personal de mantenimiento, pero principalmente para no sobrecargar el sótano con vehículos considerando el acceso. Esto es parte de nuestra vigilancia en cuanto a no sobrepasar las capacidades del edificio; como lo ha sido también desde el inicio la preocupación por la cantidad de personas en su ocupación máxima.

Designamos para recibir notificaciones sobre esta oferta y para cualquier consulta o ampliación el correo electrónico del suscrito apoderado de la fundación wilberps@hotmail.com.



Representante Fundación:

Wilber Pérez Solano
Director Ejecutivo
Cédula 5-0214-0348