

Compañía Galletano, S.A.

San José, 31 de marzo de 2022

Gmr -039-22

Señor
Wilber Ching Sojo
Oficialía Mayor y Director de Servicios Generales
Ministerio de Educación Pública

Ref.- Se atiende circular N°0004-2022
con fecha del 24 de febrero de 2022

Estimado Sr. Ching Sojo:

Quienes suscriben, Adriana Marín Raventós, mayor, casada en segundas nupcias, Administradora de Empresas, cédula de identidad 1-0790-0240 y Gabriela Marín Raventós, mayor, casada, Informática, cédula de identidad 1-0566-0284, en representación de **Compañía Galletano S.A.**, con cédula de identidad 3-101-009377, respetuoso, nos presentamos a manifestar:

Que mediante la circular N°0004-2022 con fecha del 24 de febrero de 2022, debido al estudio de Mercado por vencimiento de contratación de oficinas en el Edificio Raventós, se nos solicitó que se presentara lo siguiente:

*“(...) a efecto de realizar estudio de mercado la Oficialía Mayor requiere de ofertas formales, que permitan identificar instalaciones que puedan **cumplir con los requerimientos suficientes para albergar oficinas institucionales.**”*
(el resaltado no es original).

Por lo anterior, en tiempo y en forma, me presento para indicar que mi representada cumple con las condiciones establecidas en la circular N°0004-2022 para la adjudicación de un nuevo contrato a partir de enero 2023, por lo que a continuación se detallará:

Compañía Galletano, S.A.

1.- Ubicación

El Edificio Raventós, se localiza en la provincia de San José, cantón 1° San José, distrito 03 Hospital, ubicado en calle 6ta, entre avenida segunda y avenida central, ubicada 900 metros este del Edificio Torre Mercedes. Siendo el centro de la capital y por tener acceso por la avenida central, la mayoría de las rutas de autobuses pasan por las cercanías y frente del edificio, el medio de transporte público remunerado es indispensable en las vecindades de esta zona para casi todo el resto de la capital, así como las cabeceras de las demás provincias, por lo que la ubicación cuenta con excelentes accesos y facilidades de transporte multimodal, evitando costos adicionales de desplazamiento a empleados y usuarios.

El sector en donde se encuentra el inmueble comprende el casco central de la ciudad de San José. El desarrollo es de carácter comercial, es muy variado y completo, orientado principalmente al comercio de bienes y de servicios, principalmente, restaurantes, tiendas, hoteles, oficentros, hospitales, clínicas, laboratorios, mercado, bancos, parques, etc.

2.- Características de la edificación

Características de la edificación	Observación
(1) Debe contar con capacidad aproximada de 400 personas y en la medida de lo posible, deberá cumplir con el Manual de Requerimientos Físicos y Estandarización de Espacios de Oficina para Edificios Administrativos. Se estaría valorando porcentajes de teletrabajo.	Cumple
(2) Debe cumplir con las Normas NFPA 101, Código Eléctrico, Normativa sobre bomberos, código hidráulico, Ley 7600, así como todo lo relacionado con seguridad humana.	Cumple y se realizarán las mejoras necesarias previo al inicio de operación del MEP, en diciembre 2022
(3) Espacio de parqueo	35 espacios El espacio se puede ampliar si así lo requiriera el MEP

Compañía Galletano, S.A.

(4) Espacio de Comedor suficiente para las personas funcionarias.	Cumple
(5) Las instalaciones deben de contar con servicios básicos (agua, luz, electricidad)	Cumple

3.- Requerimientos técnicos

Requerimientos Técnicos	Observación
(1) Debe contar con planta eléctrica y tanque de agua, o con propuesta de colocación, previo al inicio de operaciones del MEP.	Cumple con respecto al tanque de agua y con respecto a la planta eléctrica se instalará previo al inicio de operación del MEP, en diciembre 2022.
(2) Cableado estructurado categoría 6 - como mínimo- para Voz y datos y con capacidad de al menos 150 números telefónicos del ICE.	Cumplirá realizando las inversiones del caso, previo al inicio de operación del MEP, en diciembre 2022.
(3) Para datos, se requiere cableado estructurado CAT-6, puntos de red para al menos 500 funcionarios, cuartos de TI ubicados de manera estratégica, planos As-Built o croquis, que permita identificar la ubicación de cada punto de red.	Cumplirá realizando las inversiones del caso, previo al inicio de operación del MEP, en diciembre 2022.
(4) El edificio deberá aportar mobiliario	El edificio actualmente está equipado con mobiliario.

4.- Mantenimiento

Mantenimiento	El mantenimiento del edificio está contemplado dentro de la oferta y lo realizará el arrendatario tal y como se realiza con el contrato actual entre el MEP y Compañía Galletano S.A.
---------------	---

Compañía Galletano, S.A.

5.- Precio

Precio	El precio de alquiler mensual es ₡60,000,000 más IVA (₡ 67,800,000 con el IVA incluido). El precio es en moneda nacional (colones), tal y como lo ha solicitado el Gobierno de la República en la Directriz Presidencial No. 085-H publicado en el Alcance No. 197 de la Gaceta No. 153, del 14 de agosto del 2017 y el decreto # 42561-H en el alcance No. 261 de La Gaceta N0. 241 publicado el 1 de octubre del 2020
	Los aumentos se realizarán de forma anual , en el mes de enero de cada año con base al IPC interanual.
	Adicionalmente, estaríamos ofreciendo un monto de ₡300 millones de colones para mejoras que requiera el MEP en mobiliario y climatización del Edificio. Las mejoras a realizar se establecerían y coordinarían entre el MEP y Compañía Galletano S.A.

En cuanto al precio, cabe recordar que, de acuerdo con la Directriz No. 085-H, el Ministerio de Educación Pública se encuentra en la obligación de recibir ofertas únicamente en colones costarricenses. De hecho, en su artículo 1° se indica que *“Las entidades y órganos del Poder Ejecutivo que a partir de la publicación de la presente Directriz contraten servicios con cargo a la subpartida presupuestaria 1 .01 .01: Alquiler de edificios, locales y terrenos, **deberán elaborar los pliegos de condiciones o los carteles indicando que solamente se recibirán ofertas en colones costarricenses, debiendo realizarse toda contratación de alquileres de edificios para la Administración Central, en esa moneda.**”* (lo resaltado no es del original)

Por su parte, el Decreto Ejecutivo No. 42561-H (Disposiciones dirigidas al Gobierno Central sobre la necesidad de renegociar a la baja los contratos de arrendamiento de edificios, locales y terrenos) establece la necesidad de negociar *“con el propietario del inmueble para lograr un acuerdo de precio más favorable para el inquilino”*; tan es así que, en su artículo 2, de manera expresa, se dispone que *“[s]ólo se prorrogarán los*

Compañía Galletano, S.A.

contratos de arrendamiento en los que se pacte un monto de alquiler inferior al pagado durante el último año”.

En virtud de las dos normas anteriores, tratándose de arrendamiento de bienes inmuebles, el Ministerio de Educación Pública se encuentra en la obligación de **(i)** recibir ofertas y contratar únicamente en moneda nacional; y **(ii)** de negociar “a la baja” los contratos de arrendamiento.

6. Plazo

Plazo	Contrato a 4 años de enero 2023 a diciembre 2026.
-------	---

Cabe resaltar nuevamente y como menciona en el avalúo del 16 de julio del 2021, el Edificio Raventós cuenta con las condiciones necesarias para la debida operación, garantizando la continuidad del servicio. Lo anterior evitaría los costos incrementales de un traslado y acondicionamiento de un edificio a las necesidades del MEP. Asimismo, es importante recalcar la conveniencia para los usuarios y empleados de la institución el mantenerse en Edificio Raventós.

Dejamos así atendida, lo señalado por el Oficial Mayor y Director de Servicios Generales.

Para notificaciones, se señala el correo electrónico amarin@raventos.co.cr y jgallegos@raventos.co.cr.

Sin más por el momento, se despide

Compañía Galletano S.A

Adriana Marín Raventós
Representante Legal

Gabriela Marín Raventós
Representante Legal