



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

02 de mayo de 2022

DVM-A-OM-0115-2022

Señor

Carlos Rodríguez Pérez

Viceministro Administrativo

Asunto: Traslado de Estudio de Mercado por en razón del vencimiento de la Contratación Directa 2014CD-000345-55100, trasladado al sistema de Compras de Compras Pública SICOP, mediante Contratación Directa 2019CD-000008-0007300001, contrato número: 0432019000300057-00.

Estimado señor:

Es un gusto saludarle y a la vez remitirle oficio **DVM-A-DSG-DAE-0117-2022 de fecha 21 de abril de 2022**, sobre Estudio de Mercado con el propósito de valorar una o varias ofertas dentro del marco de equilibrio y razonabilidad entre las prestaciones, para albergar oficinas del Ministerio de Educación Pública, en razón del vencimiento de la Contratación Directa 2014CD-000345-55100, trasladado al sistema de Compras de Compras Pública SICOP, mediante Contratación Directa 2019CD-000008-0007300001, contrato número: 0432019000300057-00, denominada *“Alquiler del Edificio Raventós para albergar diversas dependencias del Ministerio de Educación Pública con la empresa Compañía Galletano S.A”*, misma que vence en fecha 31 de diciembre de 2022, concerniente a la contratación de oficinas en el Edificio Raventós ubicado al costado oeste del Banco de Costa Rica, Av. Central.

Al respecto, se le informa, se recibieron cinco ofertas sin embargo, dentro del informe se descartan dos (ASCONA y OFIMALL) por metraje y por el tipo de ingreso a las instalaciones e instalaciones ya con una edad de aproximadamente 25 años; quedando tres opciones viables (Raventós, Centro Corporativo 100 Calle Blancos y San Pedro Business Center)

Las tres ofertas “sobrevivientes”, como se desprende del oficio, son completamente diferentes entre sí.

El **Edificio Raventós**, han sido instalaciones históricas del MEP, que actualmente representan un espacio conocido y regular para las personas funcionarias y usuarias. En lo que respecta a su infraestructura, es un edificio antiguo y por ende tiene limitaciones propias de la época de su construcción; en términos generales cumple

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

con los requerimientos para funcionamiento diario y su precio inicial de oferta es el más bajo, siempre que se mantengan las mismas condiciones. Es decir, en caso de que el MEP requiera de nuevo mobiliario y una intervención interna total de acuerdo con las necesidades actuales (concepto abierto) de la Administración, es probable que el precio sea igual o más oneroso que las otras ofertas. En la oferta, sus representantes legales han destinado una suma de 300 millones de colones, lo que permitiría realizar cambios no sustanciales.

El edificio **Centro Corporativo 100 Calle Blancos**, es un edificio clase A, en caso de aceptar la oferta, sería una mejora sustancial en las condiciones laborales de las personas funcionarias, no obstante, sería un traslado de instalaciones que no aporta una proyección a futuro, además, el precio final podría ser más oneroso que la oferta inicial presentada, esto debido a los procesos constructivos que conlleva y a la fecha de traslado. Cabe señalar que al ofertar en colones la tasa de incremento anual se vería reflejada en el pago mensual (ver oferta)

El edificio **San Pedro Business Center** es el edificio mejor calificado entre los tres (categoría A+) pero la relación precio-metraje (situación similar a Torre Mercedes), lo convierte en el más oneroso, lo que obliga a un ejercicio preciso de necesidades de espacio; También representa un riesgo en precio por los procesos constructivos, sin embargo, en caso de que no sea viable el proyecto de Ciudad Gobierno, podría constituir una oportunidad de negocio en donde el MEP se proyecte con una ocupación total del edificio (se podría trasladar en el futuro cercano Raventós, BCT y cualquier otra oficina que se considere) e inclusive una eventual adquisición del mismo, reduciendo gastos operativos como limpieza y seguridad y gastos en servicios públicos; todo según las negociaciones que se pudieren sostener con los representantes y propietarios. Su ubicación no es idónea frente a la ubicación de las instalaciones actuales del MEP, pero sí lo sería ante la proyección de crecimiento y cercanía con Casa Presidencial, teniendo facilidades de transporte por tren o autobuses que salen o llegan desde la Ciudad Universitaria Rodrigo Facio de la UCR.

Los tres oferentes se han manifestado de acuerdo en adecuar los espacios según los requerimientos actuales del Ministerio de Educación Pública.

En conclusión las tres ofertas se presentan como ofertas interesantes, siendo los criterios de precio, condiciones de edificios o proyección, variables que pueden ser determinantes para consolidar una situación jurídica con cualquiera de los oferentes.

En caso de que se acepte alguna de las ofertas de Centro Corporativo 100 Calle Blancos o San Pedro Business Center, debe prorrogarse nuevamente la relación

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

contractual con Edificio Raventós, en razón del plazo reducido para el diseño, construcción y permisos municipales que se deben realizar previo a cualquier proceso de remodelación.

Dado que son bienes únicos, con características sumamente diferentes entre sí e incompatibles con el concurso, el procedimiento de contratación debe realizarse a través del artículo 139 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa que a su vez señala:

Artículo 139.-**Objetos de naturaleza o circunstancia concurrente incompatibles con el concurso.** La Administración, podrá contratar de forma directa los siguientes bienes o servicios que, por su naturaleza o circunstancias concurrentes, no puede o no conviene adquirirse por medio de un concurso, así como los que habilite la Contraloría General de la República:

(...)

j) **Arrendamiento o compra de bienes únicos:** La compra o arrendamiento de bienes que en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación se configuren como el más apto para la finalidad propuesta. En estos casos, el precio máximo será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación.

Atentamente,

Lic. Wilber Ching Sojo
Oficial Mayor y Director de Servicios Generales
Ministerio de Educación Pública

Cc: Archivo /Consecutivo/
Señor Steven González Cortés/ Ministro