

Procedimiento para la contratación de nuevos alquileres

4.1 Contrataciones de alquileres bajo la modalidad de concurso abierto:

- El Administrador del Contrato de previo a la solicitud de inicio del proceso de contratación, debe remitir al Departamento de Servicios Generales para su aval el estudio del cuadro de necesidades de los metros cuadrados requeridos para el nuevo local. El Departamento de Servicios Generales debe revisar que se cuente con la aprobación de la Dirección Ejecutiva.
- Una vez que se cuente con el informe de necesidades de áreas aprobadas, el Administrador del Contrato procederá a la conformación de la Decisión Inicial.
- Conforme a lo establecido en la Circular No. 13-17 del Departamento de Proveduría los requisitos a considerar en caso de requerir el trámite de un alquiler basado en un concurso abierto, sea una licitación abreviada o pública, la Decisión Inicial deberá contener los siguientes aspectos de acatamiento obligatorio (conforme Circular No.96-2017, de la Secretaría General de la Corte):
 - Indicar la cantidad de metros cuadrados útiles a arrendar.
 - Indicar la cantidad de aposentos que se necesitan.
 - Aportar la certificación de contenido que contemple los pagos mensuales con base en una proyección de la fecha probable de inicio del arrendamiento. Calculando que el procedimiento tarda como mínimo 6 meses en el trámite, la idea es que la oficina no separe dinero de más que no se vaya a utilizar.
 - Punto de referencia o perímetro de cercanía para establecer la ubicación del local que se requiere arrendar.
 - Indicar si se han realizado concursos anteriores que se hayan declarado infructuosos.
 - En caso de que se pretenda el traslado de un despacho judicial a otro inmueble, deben indicar el número de contrato del alquiler actual, así como la condición de este y una justificación amplia del por qué necesitan el traslado.
- Los jefes de cada programa deben completar y remitir al Departamento de Proveduría junto con la Decisión Inicial el formulario que recoge los requisitos de cumplimiento en la Ley No. 9411 (Circular No.16-17 de la Secretaría General de la Corte). En los procesos licitatorios y contrataciones directas por excepción tanto el Departamento de Proveduría como la Dirección Jurídica incluirán el cumplimiento de estos requisitos en los

proyectos de resoluciones de decisión de inicio a remitir a la Dirección Ejecutiva.

- Aportar el estudio de mercado de la zona, en el cual se confirme la oferta de locales que cumplan con las características que se requieren y se ajusten al requerimiento institucional, el cual posteriormente tendrá que servir de base para establecer la razonabilidad del precio ofertado. Dicho estudio debe contemplar al menos lo siguiente conforme a lo establecido en la Circular No. 96-17 de la Secretaría General de la Corte acerca de los lineamientos para el proceso previo a la solicitud de trámites de compra.
 - Se debe acatar lo dispuesto Consejo Superior en la sesión 46-16 celebrada el 10 de mayo de 2016, artículo LXXI, donde se conoce el oficio N°0423-04-SG-2016 del 29 de abril de 2016, del Departamento de Servicios Generales en relación con una metodología de la razonabilidad de precio que incorpore la comparación con otros tipos de instituciones públicas y sector privado y el valor general de la zona en área comercial y no comercial”, que en lo que interesa se señala “...2) Aprobar la "Metodología para la valoración del costo del arrendamiento de un local" propuesta por el citado Departamento. 3) Autorizar a las Administraciones Regionales del país para que recaben la información señalada por el referido Departamento para los casos de precios de inmuebles de mercado institucional y para los precios de mercado del sector privado, en el entendido que dicha información no será determinante para compararla con los precios de las ofertas recibidas en cualquier licitación o concurso.”
 - Se debe llevar a cabo a un sondeo de mercado, para lo cual se puede recurrir a contrataciones similares en la misma institución, ámbito u otras instituciones, a modo de ejemplo se puede recurrir al Sistemas de Consultas de la Contraloría General de la República específicamente, Consultas sobre Contrataciones Administrativas “0.1 Consulta de compras con Fondos Públicos (SIAC)” <https://www.cgr.go.cr/07-tramites/co/c-definicion.html>, entre otros con el fin de establecer una estimación lo más acertada posible. Igualmente, conforme Circular No. 124-17 de la Dirección Ejecutiva como soporte para ser utilizado como referencia en el sondeo de precios de mercado y condiciones de infraestructura en las zonas se puede consultar en el Sitio Web de la Dirección Ejecutiva, específicamente en la pestaña de Documentos de Interés, el documento denominada “Estudios de Mercado Arrendamiento por Zona”. Cabe indicar, que esos estudios no exoneran la realización de estudios de mercado por zona cada vez que exista una nueva contratación; sino que tienen como propósito constituirse en un insumo de referencia en dichas valoraciones, ya que cada uno tiene sus propias condiciones.

- Toda la información que el Administrador del Contrato recabe en el proceso del establecimiento del estudio de mercado debe ser remitida al Departamento de Proveeduría junto con la Decisión Inicial, así como todos los estudios previos, acuerdos, minutas de reuniones, correos electrónicos, entre otros antes de realizar el proceso.

4.2 Contrataciones de alquileres bajo la modalidad de contratación directa por excepción justificada por un local más apto (conforme el artículo 139 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa) esto implica que no se realizará un concurso abierto, si no que en su lugar se contratará con un propietario en forma directa, pues ya se identificó que este es el único que se ajusta a las necesidades institucionales:

4.2.1 Contratación directa por excepción justificada por un local más apto:

De previo a remitir la Decisión Inicial al Departamento de Proveeduría para que se inicie el proceso de contratación directa por excepción justificada por un local más apto, el Administrador del Contrato debe realizar el siguiente proceso:

- Debe sustentar la necesidad del local que requiere arrendar, para lo cual debe llevar a cabo un estudio de mercado de todos los locales disponibles en el cual debe documentar, conforme a los aspectos incluidos en el “Protocolo de aplicación previa a la contratación para Alquileres de Local del Departamento de Servicios Generales, Unidad de Salud Ocupacional, Departamento de Seguridad y Dirección de Tecnología de la Información” (se adjunta Protocolo véase anexo No 1).
- Con los resultados del protocolo, el Administrador del Contrato, si determina que ninguno de los locales cumple con los requerimientos establecidos, gestiona mediante correo electrónico ante el Departamento de Servicios Generales la contratación directa por excepción justificada por un local más apto.
- El Departamento de Servicios Generales, conforme la solicitud del Administrador del Contrato, procede a programar visita técnica al sitio en coordinación con las demás instancias involucradas en el proceso (Área de Salud Ocupacional, Departamento de Seguridad, DTI, entre otros), donde participan también el propietario del inmueble, el profesional con que se hace acompañar el propietario y el Administrador del Contrato, donde cada instancia deberá valorar conforme a los puntos que a cada ente técnico corresponde.
- El Administrador del Contrato (Administrador Regional, oficina usuaria, Centro Gestor), producto de la visita debe levantar una minuta donde se consignen los principales acuerdos.

- Una vez realizada la visita el Departamento de Servicios Generales emitirá el informe técnico respectivo, dicho informe debe consolidar el criterio de las demás instancias involucradas en el proceso (Área de Salud Ocupacional, Departamento de Seguridad, DTI, entre otros), el cual se remitirá al Administrador del Contrato, a efecto de que coordine con el propietario del inmueble las mejoras que se debe contemplar en la propuesta constructiva, además de los requerimientos técnicos indispensables con que debe contar el local. Para la emisión del informe respectivo los entes técnicos contarán a lo sumo con un mes para rendir el mismo.
- Una vez que el Administrador del Contrato cuente con la propuesta constructiva del local, la remite al Departamento de Servicios Generales quien coordinara con los demás entes técnico con el fin de analizar la propuesta presentada, ante el caso de que se deban corregir algunos aspectos será devuelta al Administrador del Contrato para que coordine los ajustes respectivos y el envío de nuevo al Departamento de Servicios Generales. Si la propuesta se ajusta a los requerimientos solicitados se brinda el aval para que el Administrador del Contrato inicie el proceso.
- Con el aval respectivo del Departamento de Servicios Generales el Administrador del Contrato, procede a confeccionar la Decisión Inicial de la contratación directa por excepción justificada por un local más apto, para su remisión al Departamento de Proveduría, la cual debe contener los siguientes aspectos, que son de acatamiento obligatorio:
 - Indicar la cantidad de metros cuadrados útiles que se van a arrendar.
 - Indicar la cantidad de aposentos que se necesitan.
 - Se deberá detallar punto a punto el desarrollo del artículo 139 inciso j del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, según la circular 32-2018 de este Departamento.
 - Aportar la certificación de contenido que contemple los pagos mensuales con base en una proyección de la fecha probable de inicio del arrendamiento, en este caso esta certificación ya debe considerar el precio del arrendamiento que fue avalado por los entes técnicos y aceptado por el propietario.
 - Indicar si se han realizado concursos anteriores que se hayan declarado infructuosos.
- Con la Decisión Inicial para la contratación directa por excepción justificada por un local más apto se debe aportar la siguiente documentación:

- El estudio técnico consolidado, debidamente suscrito por los entes técnicos en donde se establezca que el inmueble es el más apto para arrendar. Dentro del estudio técnico que se aporte se debe realizar una valoración amplia de las mejoras que requiera el local en caso de que aplique, y estas deben venir con el visto bueno de los técnicos y con la aceptación expresa del propietario (listado de las mejoras y plazo de ejecución).
- En caso de que se tenga que realizar una distribución arquitectónica diferente a la que ya el local tiene, esta debe incorporarse y debe venir avalada tanto por la oficina usuaria como por el técnico y por el propietario del inmueble.
- El área técnica y la oficina usuaria deben manifestar de manera expresa que el precio es razonable (tiene que ser positivo para la Administración), de manera tal que se justifique que el local es el más apto también por el factor financiero, todo lo anterior de acuerdo con la descripción de lo que indican los artículos 133, 134, 135 y 139 j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
- Se debe aportar la oferta del propietario en donde acepte expresamente todo lo pactado de forma clara y precisa.
- Los jefes de cada programa deben completar y remitir al Departamento de Proveeduría junto con la Decisión Inicial el formulario que recoge los requisitos de cumplimiento en la Ley No. 9411 (Circular No.16-17 de la Secretaría General de la Corte). En los procesos licitatorios y contrataciones directas por excepción tanto el Departamento de Proveeduría como la Dirección Jurídica incluirán el cumplimiento de estos requisitos en los proyectos de resoluciones de decisión de inicio a remitir a la Dirección Ejecutiva.
- Se debe adjuntar el estudio de mercado avalado por el Departamento de Servicio Generales, en el cual se demuestre que el precio ofertado es razonable y la comparación con locales similares en la zona que refleje dicha razonabilidad, además la oficina solicitante deberá demostrar en este estudio que no existe en el mercado o en la zona otro local disponible o que en su defecto los que están disponibles no se ajustan a las necesidades institucionales, para lo cual deberá de aportarse toda la información necesaria: análisis de cada local, ubicación, detalle de no cumplimiento, precio, entre otros.

Dicho estudio debe contemplar al menos lo siguiente conforme a lo establecido en la Circular No. 96-17 de la Secretaría General de la Corte, acerca de los lineamientos para el proceso previo a la solicitud de trámites de compra:

- Se debe acatar lo dispuesto Consejo Superior en la sesión 46-16 celebrada el 10 de mayo de 2016, artículo LXXI, donde se aprobó que las Administraciones Regionales recaben información de los costos de alquiler de los inmuebles en la zona que les compete, según el mercado institucional y el privado.
- Se debe llevar a cabo a un sondeo de mercado, para lo cual se puede recurrir a contrataciones similares en la misma institución, ámbito u otras instituciones, a modo de ejemplo se puede recurrir al Sistemas de Consultas de la Contraloría General de la Republica específicamente, (Consultas sobre Contrataciones Administrativas “0.1 Consulta de compras con Fondos Públicos (SIAC)” <https://www.cgr.go.cr/07-tramites/co/c-definicion.html>), entre otros con el fin de establecer una estimación lo más acertada posible. Igualmente, conforme Circular No. 124-17 de la Dirección Ejecutiva como soporte para ser utilizado como referencia en el sondeo de precios de mercado y condiciones de infraestructura en las zonas se puede consultar en el Sitio Web de la Dirección Ejecutiva, específicamente en la pestaña de Documentos de Interés, el documento denominada “Estudios de Mercado Arrendamiento por Zona”. Cabe indicar, que esos estudios no exoneran la realización de estudios de mercado por zona cada vez que exista una nueva contratación; sino que tienen como propósito constituirse en un insumo de referencia en dichas valoraciones, ya que cada uno tiene sus propias condiciones.
- Toda la información que el Administrador del Contrato recabe en el proceso del establecimiento del estudio de mercado debe ser remitida al Departamento de Proveeduría junto con la Decisión Inicial, así como todos los estudios previos, acuerdos, minutas de reuniones, correos electrónicos, entre otros antes de realizar el proceso.

Para los casos donde intervienen todos los entes técnicos deben hacerlo utilizando los puntos a valoración conforme el anexo No.1, los cuales están respaldado conforme criterio de la Dirección Jurídica acerca su obligatoriedad o no.

4.2.2 Contratación directa por excepción justificada por un local más apto (en razón de su ubicación, naturaleza, condiciones y situación) con la opción de construcción de un local a la medida para el Poder Judicial:
De previo a remitir la Decisión Inicial al Departamento de Proveeduría para

que se inicie el proceso de contratación, el Administrador del Contrato debe realizar el siguiente proceso:

- Si se determina que ninguno de los locales cumple con los requerimientos técnicos establecidos y se cuenta con la opción de construcción de un local a la medida para el Poder Judicial, remitirá un resumen ejecutivo con el detalle de las acciones realizadas y los documentos soporte al Departamento de Servicios Generales, a saber:
 - El estudio de mercado de todos los locales disponibles en el cual se documenta y demuestra que ningunos de los locales cumplen o no se cuenta con locales disponibles en la zona.
 - Indicar si se han realizado concursos anteriores que se hayan declarado infructuosos (detallar el o los números de procedimientos).
 - Aportar el uso del suelo emitido por la Municipalidad donde se compruebe que se permite el uso de oficina en la zona a construir suministrado por el potencial oferente.
 - Indicar el monto estimado del alquiler por metro cuadrado ofertado por el potencial oferente.
 - Señalar el metraje total del terreno y el potencial local a construir.
 - Especificar la ubicación del potencial local en la relación con las demás oficinas en la zona, a través de Google maps.
 - Presentar el documento donde el potencial oferente especifica en forma clara y precisa el tipo construcción a la medida para el Poder Judicial.
 - Presentar documento certificado de la Comisión Nacional de Emergencias que el terreno no está ubicado en zona de riesgo. De no disponerse lo anterior se presente certificación Municipal que el terreno no está en zona de riesgo.
 - Se deberá aporta para su valoración la historia o antecedentes en cuanto servicios públicos en general (agua, luz, acceso a otros servicios públicos, acceso a medios de transportes), detalle de la zona referente a riesgos, seguridad, inundaciones, entre otros.
- El Departamento de Servicios Generales con el informe ejecutivo, documentación soporte, así como un croquis en Auto Cad o compatible con este de previo a que la oficina usuaria remita el oficio de Decisión Inicial, solicita a la Dirección Ejecutiva, lo correspondiente para que dicha gestión sea de conocimiento de la Comisión de Construcciones. Esta Comisión emitirá su criterio en un plazo de 10 días hábiles (Según acuerdo del Consejo Superior, sesión No.-18 de 11 de enero de 2018, artículo XLVII).
- De contarse con el aval de la Comisión de Construcciones, el cual será remitido al Departamento de Servicios Generales, este a su vez lo comunicará al Administrador del Contrato, y de ser positivo este solicitará

mediante correo electrónico ante el Departamento de Servicios Generales la contratación directa por excepción justificada, con la opción de construcción de un local a la medida para el Poder Judicial.

- El Departamento de Servicios Generales, conforme la solicitud del Administrador del Contrato, procede a programar visita técnica al sitio en coordinación con las demás instancias involucradas en el proceso (Área de Salud Ocupacional, Departamento de Seguridad, DTI, entre otros), donde participan también el propietario que presenta la opción de construcción a la medida, el profesional contratado por el mismo y el Administrador del Contrato.

Conforme lo anterior, el Departamento de Servicios Generales emitirá el informe técnico respectivo, que consolida el criterio de las demás instancias involucradas en el proceso (Área de Salud Ocupacional, Departamento de Seguridad, DTI, entre otros), el cual se remitirá al Administrador del Contrato, a efecto de que coordine con el propietario para evaluar en conjunto la propuesta constructiva, además de los requerimientos técnicos con que debe contar el local. Para la emisión del informe respectivo los entes técnicos contarán a lo sumo con tres semanas para rendir el mismo.

- El Administrador del Contrato (Administrador Regional, oficina usuaria, Centro Gestor), producto de la visita se debe levantar una minuta donde se consignen los principales acuerdos.
- Con el aval respectivo del Departamento de Servicios Generales el Administrador del Contrato, procede a confeccionar la Decisión Inicial de la contratación directa por excepción justificada por un local más apto, con la opción de construcción de un local a la medida para el Poder Judicial, para su remisión al Departamento de Proveduría, la cual debe contener los siguientes aspectos, que son de acatamiento obligatorio:
 - Indicar la cantidad de metros cuadrados útiles que se van a construir para arrendar.
 - Se deberá detallar punto a punto el desarrollo del artículo 139 inciso j del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, según la circular 32-2018 de este Departamento.
 - Aportar el estudio técnico consolidado, debidamente suscrito por los entes técnicos en donde se establece que el inmueble a construir a la medida para el Poder Judicial es el más apto para arrendar. El área técnica y la oficina usuaria deben manifestar de manera expresa que el precio es razonable (tiene que ser positivo para la Administración),

de manera tal que se justifique que el local a construir a la medida es el más apto también por el factor financiero, todo lo anterior de acuerdo con la descripción de lo que indican los artículos 133, 134, 135 y 139 j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

- Se debe aportar la oferta del propietario en donde acepte expresamente todo lo pactado de forma clara y precisa
- Presentar la certificación de contenido que contemple los pagos mensuales con base en una proyección de la fecha probable de inicio del arrendamiento, en este caso esta certificación ya debe considerar el precio del arrendamiento que fue avalado por los entes técnicos y aceptado por el propietario.
- Los jefes de cada programa deben completar y remitir al Departamento de Proveeduría junto con la Decisión Inicial el formulario que recoge los requisitos de cumplimiento en la Ley No. 9411 (Circular No.16-17 de la Secretaría General de la Corte). En los procesos licitatorios y contrataciones directas por excepción tanto el Departamento de Proveeduría como la Dirección Jurídica incluirán el cumplimiento de estos requisitos en los proyectos de resoluciones de decisión de inicio a remitir a la Dirección Ejecutiva.
- Se debe adjuntar el estudio de mercado avalado por el Departamento de Servicio Generales, en el cual se demuestre que el precio ofertado es razonable y la comparación con locales similares en la zona que refleje dicha razonabilidad, además la oficina solicitante deberá demostrar en este estudio que no existe en el mercado o en la zona otro local disponible o que en su defecto los que están disponibles no se ajustan a las necesidades institucionales, para lo cual deberá de aportarse toda la información necesaria: análisis de cada local, ubicación, detalle de no cumplimiento, precio, entre otros.

Dicho estudio debe contemplar al menos lo siguiente conforme a lo establecido en la Circular No. 96-17 de la Secretaría General de la Corte, acerca de los lineamientos para el proceso previo a la solicitud de trámites de compra:

- Se debe acatar lo dispuesto Consejo Superior en la sesión 46-16 celebrada el 10 de mayo de 2016, artículo LXXI, donde se aprobó que las Administraciones Regionales recaben información de los costos de alquiler de los inmuebles en la zona que les compete, según el mercado institucional y el privado.

- Se debe llevar a cabo a un sondeo de mercado, para lo cual se puede recurrir a contrataciones similares en la misma institución, ámbito u otras instituciones, a modo de ejemplo se puede recurrir al Sistemas de Consultas de la Contraloría General de la Republica específicamente, (Consultas sobre Contrataciones Administrativas “0.1 Consulta de compras con Fondos Públicos (SIAC)” <https://www.cgr.go.cr/07-tramites/co/c-definicion.html>), entre otros con el fin de establecer una estimación lo más acertada posible. Igualmente, conforme Circular No. 124-17 de la Dirección Ejecutiva como soporte para ser utilizado como referencia en el sondeo de precios de mercado y condiciones de infraestructura en las zonas se puede consultar en el Sitio Web de la Dirección Ejecutiva, específicamente en la pestaña de Documentos de Interés, el documento denominada “Estudios de Mercado Arrendamiento por Zona”. Cabe indicar, que esos estudios no exoneran la realización de estudios de mercado por zona cada vez que exista una nueva contratación; sino que tienen como propósito constituirse en un insumo de referencia en dichas valoraciones, ya que cada uno tiene sus propias condiciones.
- Toda la información que el Administrador del Contrato recabe en el proceso del establecimiento del estudio de mercado debe ser remitida al Departamento de Proveeduría junto con la Decisión Inicial, así como todos los estudios previos, acuerdos, minutas de reuniones, correos electrónicos, entre otros antes de realizar el proceso.