

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**DEPARTAMENTO DE HACIENDA**  
**Área de Contabilidad Central de Gobierno**

**Carta Circular**  
**Núm. 1300-11-07**

**Año Fiscal 2006 - 2007**  
**28 de septiembre de 2006**

**A los Secretarios de Gobierno y**  
**Directores de Dependencias del**  
**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**

**Asunto: Información Relacionada con la**  
**Renta Pagada a la Autoridad de**  
**Edificios Públicos por las**  
**Agencias que Administran**  
**Fondos Federales**

Estimados Señores:

El Departamento de Hacienda es responsable de la preparación del Plan Estatal de Distribución de Costos (**State-wide Cost Allocation Plan**). Dicho plan se prepara anualmente de acuerdo a las disposiciones que establece la **Circular OMB A-87 Cost Principles for State, Local, and Indian Tribal Governments** emitida por la Oficina de Gerencia y Presupuesto Federal. Esta dispone, entre otras cosas, cómo se determinarán los costos permisibles relacionados al pago de la renta.

El Departamento de Salud y Servicios Humanos Federal le indicó a este Departamento la necesidad de informar a las agencias que administran fondos federales la forma para determinar los costos relacionados al pago de la renta a la Autoridad de Edificios Públicos que pueden ser incluidos en sus propuestas al Gobierno Federal.

Esta Carta Circular se emite con el propósito de impartir las instrucciones a seguir por las agencias para determinar los costos permisibles con relación a dicha renta, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la **Circular Federal OMB A-87**.

### **Disposiciones Específicas**

#### **1. Componentes de la Renta**

La Autoridad de Edificios Públicos incluye los siguientes conceptos como parte de la renta que factura a las agencias:

- a. **Servicio de la Deuda** - Esta cantidad se utiliza para el pago del principal e interés de la emisión de bonos realizada para la construcción del inmueble.
- b. **Reserva** - Este renglón de la renta se utiliza para la reposición de los equipos dañados u obsoletos en los edificios.
- c. **Operacional** - Este renglón se compone de mantenimiento, seguridad y otros gastos operacionales.

## 2. Conceptos Permisibles

La **Carta Circular A-87** establece en relación a los conceptos incluidos en la renta lo siguiente:

- a. **Servicio de la Deuda** - El pago del principal **no** es un gasto permisible ya que al mismo se le aplica una concesión de dos por ciento por el uso o se deprecia el mismo, según dispuesto en el **Anejo B, Sección 11, Depreciation and Use Allowance** de la **Circular A-87**. El pago de interés es permisible en ciertas instancias de acuerdo a lo que se establece en la **Sección 23, Interest del Anejo B** antes mencionado. Deberán evaluar las disposiciones de dicha Sección para determinar si los gastos de intereses incurridos por la agencia son permisibles.
- b. **Reserva** - Las contribuciones a los fondos de reserva para gastos extraordinarios y a los fondos de contingencia **no** son permisibles de acuerdo a la **Sección 9, Anejo B, Contingency Provisions** de la **Circular A-87**.
- c. **Operacional** - Este renglón es permisible siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos establecidos en la **Sección 25, Maintenance, Operations and Repair, Anejo B** de la **Circular A-87**:
  - 1. Mantenga la propiedad en condiciones operacionales eficientes.
  - 2. No añadan valor permanente a la propiedad o extienda su vida útil.
  - 3. No estén incluidos en la renta u otros cargos relacionados a la misma.

## 3. Documentos Requeridos para Reclamar los Conceptos Permisibles por el Pago de la Renta

La agencia debe solicitar a la Autoridad de Edificios Públicos el Informe de Renta Anual Estimada el cual debe incluir como mínimo los siguientes conceptos:

1. Costo del terreno.
2. Adquisición de edificaciones existentes (si aplica).
3. Costo de construcción.
4. Principal.
5. Interés.
6. Gastos operacionales (detallado).
7. Reserva gastos extraordinarios.
8. Área de construcción (pies cuadrados).
9. Renta por pie cuadrado.
10. Total de renta estimada por la Autoridad de Edificios Públicos.

#### 4. Determinación de Costos Permisibles, según Circular A-87

- a. Para determinar la concesión por uso del edificio (**Use Allowance**) se resta del costo de la construcción el costo del terreno, aportaciones o donaciones del Gobierno Federal, aportaciones de la agencia o agencias que ocupan el edificio o donación de la unidad gubernamental o alguna organización relacionada para satisfacer un requisito de pareo. Cuando se utiliza la concesión por uso en una edificación y sus mejoras (incluyendo mejoras al terreno tales como áreas de estacionamiento pavimentadas, verjas y aceras) la concesión por uso de las mismas será computada a base de una tasa anual que no excederá el dos por ciento del costo de adquisición del edificio.

Ejemplo 1:

| Costo del Proyecto | Cantidad    |
|--------------------|-------------|
| Terreno            | \$100,000   |
| Construcción       | \$1,000,000 |

|       |             |
|-------|-------------|
| Total | \$1,100,000 |
|-------|-------------|

$$\begin{array}{rclclcl}
 \$1,100,000 & - & \$100,000 & = & \$1,000,000 & \times & 2\% & = & \$22,000 \\
 \text{Costo Total} & & \text{Terreno} & & \text{Costo Neto} & & & & \text{Concesión por uso}
 \end{array}$$

Cuando el método de concesión por uso es utilizado, la totalidad del edificio debe ser tratado como un solo activo. Los componentes de la edificación (sistema de calefacción, aire acondicionado, etc.) no pueden ser segregados de la misma.

- b. Si el inmueble es ocupado por más de una agencia, la concesión por el uso del edificio se determina dividiendo los pies cuadrados que ocupa la agencia entre el total del área rentable.

Ejemplo 2:

|                | Espacio Rentable | Por ciento del Total | Dist. de la Concesión por Uso |
|----------------|------------------|----------------------|-------------------------------|
| Agencia        | 100,000          | 33.33%               | \$7,333                       |
| Otros          | 200,000          | 66.67%               | 14,668                        |
| Total edificio | 300,000          | 100%                 | \$22,000                      |

$100,000 / 300,000 = 33.33\% \times \$22,000$  (Concesión por uso determinada en Ejemplo 1) = \$7,333. Cantidad correspondiente a la agencia de la concesión por uso.

Cuando se utiliza el método de depreciación se establece una vida útil la cual debe tener en consideración los siguientes factores:

- Tipo de construcción
- Naturaleza del equipo utilizado
- Patrón de utilización
- Desarrollos Tecnológicos
- Políticas gubernamentales de renovación y reemplazo utilizadas para activos individuales o clases de activos.

De no justificar que la utilización del activo será mayor al comienzo de su vida útil, se utilizará el método de depreciación lineal.

La agencia federal designada (**Cognizant Agency**) responsable de revisar, negociar y aprobar propuestas de costos indirectos de la agencia estatal debe aprobar cualquier cambio en el método de depreciación a aplicarse al activo. Cuando se decide cambiar al método de depreciación de un activo sujeto a la concesión por uso, la depreciación anual no puede exceder la cantidad reclamada de haber utilizado el método de depreciación desde la adquisición del mismo. La suma de la concesión por uso y los cargos por depreciación no pueden superar el costo total de adquisición o su justo valor en el mercado al tiempo de la donación.

Cuando se aplica el método de depreciación en una edificación la estructura de la misma puede ser segregada de sus componentes principales (sistema de calefacción, aire acondicionado, etc.) y ser depreciado por sus respectivas vidas útiles o se puede considerar el mismo como un solo activo (estructura, sistema de calefacción, aire acondicionado, etc.) y se deprecia por una sola vida útil.

Una vez determinada la vida útil de la edificación se efectuará la operación indicada en el ejemplo 1 de esta circular con la excepción de que el costo neto se dividirá entre los años de vida útil del edificio. La cantidad resultante se aplicará en su totalidad si la agencia es la única que ocupa del edificio o de acuerdo al por ciento de pies cuadrados que ocupe (Ejemplo 2).

- c. Para determinar la renta permisible se procederá de acuerdo a lo siguiente:
  1. Si el inmueble es ocupado en su totalidad por la agencia que prepara la propuesta y la cantidad pagada por la misma es igual a la indicada en el **Informe de Renta Estimada** se procederá a determinar los costos de renta permisibles de acuerdo a lo establecido en la sección, **Conceptos Permisibles** de esta Circular.
  2. Cuando el estimado es diferente a la renta pagada o el edificio este ocupado por más de una agencia se procederá como sigue:
    - (a) Se dividirán las partidas estimadas de principal e interés, reserva, contingencias y gastos operacionales entre el total de renta indicada en el informe. Una vez calculados los por cientos, los mismos se multiplicarán por la renta real pagada a la Autoridad de Edificios Públicos.

Ejemplo 3:

|                     | Estimada  | Por ciento | Actual    |
|---------------------|-----------|------------|-----------|
| Principal & interés | \$150,000 | 57%        | \$113,208 |
| Reserva             | 10,000    | 4%         | 7,547     |
| Contingencias       | 5,000     | 2%         | 3,774     |
| Operacionales       | 100,000   | 38%        | 75,472    |
| Total               | \$265,000 | 100%       | \$200,000 |

$$\frac{100,000}{265,000} = 38\%$$

Gastos Operacionales Estimados / Total de Renta Estimada = Por ciento

$$200,000 \times 38\% = 75,472$$

Renta Pagada por la Agencia x Por ciento = Gastos Operacionales

3. Cuando el edificio esté ocupado por más de una agencia, la cantidad correspondiente se determina dividiendo los pies cuadrados que ocupa la agencia entre el total del área rentable. El por ciento obtenido se multiplica por las cantidades determinadas para los renglones de Principal e Interés, Reserva, Contingencias y Gastos Operacionales.

Ejemplo 4:

$$\frac{100,000}{265,000} = 38\%$$

Gastos Operacionales Estimados / Total de Renta Estimada = Por ciento

$$200,000 \times 38\% = 75,472$$

Renta Pagada por la Agencia x Por ciento = Gastos Operacionales

$$\frac{75,472}{228,000} = 33\%$$

Gastos Operacionales / Total de Renta Estimada = Por ciento de Espacio Ocupado

$$75,472 \times 33\% = 24,906$$

Gastos Operacionales Correspondientes a la Agencia

4. Si los intereses son permisibles de acuerdo a la **Sección 23 – b** de la **Circular Federal OMB A-87** y la edificación está ocupada en su totalidad por una agencia se procederá a adjudicar la porción de intereses determinada. En cambio si la edificación está ocupada por más de una agencia se dividirá la partida de intereses de acuerdo al por ciento de los pies cuadrados que ocupe la misma. (Ver Ejemplo 2).

### **Disposiciones Generales**

- 1. Las agencias que preparan propuestas al Gobierno Federal tienen la responsabilidad de mantenerse informado de las disposiciones que rigen las mismas.**
2. Cuando las propuestas sean preparadas por consultores externos deben verificar que se determine e incluya la renta permisible de cada edificación que esté arrendada a la Autoridad de Edificios Públicos.

Será responsabilidad de las agencias hacer llegar las disposiciones de esta Carta Circular al personal responsable de preparar y tramitar las propuestas federales.

Cordialmente,

Juan Carlos Méndez Torres  
Secretario de Hacienda