

# **SESIÓN ORDINARIA**

**N.º 33-2013**

**25 de abril de 2013**

***San José, Costa Rica***

**SESIÓN ORDINARIA N.º 33-2013**

Acta de la sesión ordinaria número treinta y tres, dos mil trece, celebrada por la Junta Directiva de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos, el jueves veinticinco de abril de dos mil trece, a partir de las catorce horas. Asisten los siguientes miembros: Sylvia Saborío Alvarado, Presidenta ad-hoc; Edgar Gutiérrez López; Grettel López Castro y Pablo Sauma Fiatt, así como los señores: Rodolfo González Blanco, Gerente General, Enrique Muñoz Aguilar, Intendente de Transporte Público, Juan Manuel Quesada Espinoza, Intendente de Energía, Carlos Herrera Amighetti, Intendente de Agua y Saneamiento, Carol Solano Durán, Directora a.i. de la Dirección General de Asesoría Jurídica y Regulatoria, Ricardo Matarrita Venegas, Director a.i. de la Dirección General de Estrategia y Evaluación y Alfredo Cordero Chinchilla, Secretario de la Junta Directiva.

**ARTÍCULO 1. Constancia de inasistencia.**

Se deja constancia que el señor *Dennis Meléndez Howell* no participa en esta oportunidad, toda vez que se encuentra incapacitado. Consecuentemente, la señora *Sylvia Saborío Alvarado* preside la sesión de conformidad con lo establecido en acuerdo 02-01-2013, de la sesión extraordinaria 01-2013, celebrada el 14 de enero de 2013. Asimismo, se hace constar que la señora Saborío Alvarado participa por el sistema de video conferencia.

Por otra parte, el señor Luis Fernando Sequeira Solís, Auditor Interno, no asiste a esta sesión por encontrarse de vacaciones.

**ARTÍCULO 2. Aprobación del Orden del Día.**

La señora *Sylvia Saborío Alvarado* da lectura al orden del día de esta sesión, lo somete a votación y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad de los cuatro votos presentes:

**ACUERDO 01-33-2013**

Aprobar el orden del día de esta sesión, el cual a la letra dice:

1. *Aprobación del Orden del Día.*
2. *Aprobación del acta de la sesión 31-2013.*
3. *Asuntos de los Miembros de Junta Directiva.*
4. *Asunto resolutivo.*

*Informes producto de la contratación 2012CD-000244-ARESEP “Contratación de servicios profesionales para realizar un estudio preliminar de las opciones viables que existen para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de las ARESEP, considerando el mejor uso y aprovechamiento de las propiedades ubicadas en La Sabana”. Oficios 281-RG-2013 y 214-GG-2013.*

**ARTÍCULO 3. Aprobación del acta de la sesión 31-2013.**

La señora *Sylvia Saborío Alvarado* somete a conocimiento de la Junta Directiva el borrador del acta de la sesión 31-2013, celebrada el 18 de abril de 2013.

*En discusión el acta 31-2013*

Los señores miembros de la Junta Directiva realizan observaciones de forma. Seguidamente, la señora **Sylvia Saborío Alvarado** somete a votación el acta y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad de los cuatro votos presentes:

**ACUERDO 02-33-2013**

Aprobar, con las observaciones de forma señaladas en esta oportunidad, el acta de la sesión ordinaria 31-2013, celebrada el 18 de abril de 2013, cuyo borrador se distribuyó con anterioridad, entre los señores miembros de la Junta Directiva, para los fines pertinentes.

**ARTÍCULO 4. Informes producto de la I Etapa de la contratación 2012CD-000244-ARESEP “Contratación de servicios profesionales para realizar un estudio preliminar de las opciones viables que existen para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de la ARESEP, considerando el mejor uso y aprovechamiento de las propiedades ubicadas en La Sabana”.**

*A partir de este momento ingresan al salón de sesiones, la señora Maryleana Méndez Jiménez, Gilbert Camacho Mora y Carlos Raúl Gutiérrez Gutiérrez, miembros del Consejo de la SUTEL. Asimismo, ingresan los funcionarios de la SUTEL, Mario Campos Ramírez y Juan Carlos Sáenz Chaves. Por otra parte, participan de la ARESEP: Juan Miguel Torres Mora, Luis Valverde Ramírez, Magally Porras Porras, Marie Ann Obando Padilla, William Ramírez Calderón y Rodrigo Jiménez Briceño; así como los señores Minor E. Salas Solís, Eduardo Rojas Gómez y Rudy Piedra Mena de la Universidad de Costa Rica.*

Se conocen los oficios 281-RG-2013, del 9 de abril de 2013 y 214-GG-2013, del 8 de abril de 2013, mediante los cuales la Gerencia General remite los informes producto de la I Etapa de la contratación 2012CD-000244-ARESEP “Contratación de servicios profesionales para realizar un estudio preliminar de las opciones viables que existan para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de la ARESEP, a partir del mejor uso y aprovechamiento de las propiedades ubicadas en La Sabana”, cuyos términos fueron conocidos por la Junta Directiva en la sesión 54-2012, celebrada el 5 de julio de 2012.

El señor **Eduardo Rojas Gómez** comenta en primera instancia, que el equipo de trabajo de la Universidad de Costa Rica ArquitectosUCR, está conformado de la siguiente manera:

Nombre	Formación	Responsabilidades
Victor Fung Ho	Ingeniero mecánico	Estudio de los sistemas mecánicos de los edificios
Rafael Villalobos Salazar	Ingeniero topógrafo	Levantamiento de los estudios topográficos de los terrenos
Julio Aníbal Gutiérrez Badilla	Ingeniero civil	Estudios de las condiciones estructurales de los edificios
Santiago Fernández Echeverri	Ingeniero eléctrico	Estudio de los sistemas eléctricos de las edificaciones
Rudy Piedra Mena	Arquitectura	Evaluación de requerimientos de espacio físico de la ARESEP y elaboración del aval
Eduardo Rojas Gómez	Ingeniería industrial y Administración de negocios	Desarrollo de los modelos financieros y de operación de las opciones propuestas
Kevin Cotter Murillo	Arquitectura	Propuesta de diseño del edificio en la La Sabana
Lucía Artavia Guzmán	Arquitectura	Asistente de los arquitectos en el levantamiento de la información
José Pablo Berrocal Velásquez	Arquitectura	Asistente de los arquitectos en el levantamiento de la información
Minor Salas Solís	Abogado	Análisis legal de la capacidad jurídica de la ARESEP
Juan Ricardo Jiménez Montero	Economista y Administración de Negocios	Apoyo en el desarrollo del modelo financiero
Ingeotec S.A.	Especialista en estudios de suelos	Desarrollo de los estudios de suelos en las propiedades de La Sabana
Olman Hernández Ureña	Arquitectura	Director de la Escuela de Arquitectura.

Por otra parte, indica que el informe producto de la I Etapa de la contratación 2012CD-000244-ARESEP, destaca las siguientes actividades:

- i) *Actualizar los requerimientos institucionales de espacio físico.*
- ii) *Actualizar y completar información sobre propiedades en La Sabana.*
- iii) *Realizar estudio de mercado del portafolio inmobiliario.*
- iv) *Analizar y documentar escenarios viables.*

El señor **Rudy Piedra Mena** explica en detalle las tareas desarrolladas en las actividades 1 y 2, anteriormente citadas, entre las cuales destaca: i) sesiones de trabajo con la contraparte institucional, con agrupaciones laborales y entrevistas con las dependencias internas de ARESEP y SUTEL; ii) evaluación de las condiciones edilicias: distribución de planta y análisis de espacios por dependencia, así como de la planta física ocupada por la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos y por la Superintendencia de Telecomunicaciones en el edificio Multipark; iii) análisis y propuesta de los requerimientos y necesidades espaciales (proyecciones).

Señala que en dicho informe, se recalca el alto porcentaje de área destinada a usos de circulación, aunque es de entender que el diseño del edificio y la distribución de los espacios para las oficinas y áreas comunes, no es producto de una solicitud de la ARESEP o la SUTEL, sino que es una situación propia de la edificación que ya estaba construida, lo que genera sin lugar a dudas, limitaciones por el tamaño y la configuración de las fincas que integran el condominio.

Explica los estudios realizados referentes a las áreas de circulación, así como la clasificación de plantas arquitectónicas y espacios por dependencia en los pisos ocupados por la ARESEP y la SUTEL.

En cuanto al análisis de las instalaciones físicas, según las plantas de distribución arquitectónica de los edificios de la SUTEL y de la ARESEP, se identificaron y clasificaron las áreas de acuerdo a los usos específicos: áreas de archivo, de trabajo, de circulación, de apoyo, comunes y privadas. Se determinó el porcentaje por área optimizada para los espacios de trabajo.

Se evidencia además, que el porcentaje de circulación en ARESEP es de un 47,2%, en contraste con el porcentaje de espacio de trabajo de 40,5% promedio en ambos pisos. En el caso de la SUTEL, el porcentaje es muy estrecho entre esos mismos factores, pues en las áreas de trabajo es de 43,9% y 44,3% de área de circulación.

Adicionalmente, se obtuvieron valoraciones que permiten generar proyecciones de área para diferentes plazos, según el crecimiento de empleados. En ese sentido, las áreas mínimas, por tipo de área específica, indica que para el área de trabajo el coeficiente óptimo es de 3.5; para archivo un 1.09; circulación un 4.43 y para el área de reunión un 2.5.

Dentro del análisis del uso de la planta y necesidades espaciales, se refiere al detalle de coeficientes del diagnóstico y propuestas, destaca lo recomendado, deseable y actual. Asimismo, comenta distintas proyecciones de las necesidades espaciales, entre ellos, crecimiento de espacios por cada metro de construcción.

Explica los resultados del instrumento de sensibilización para la proyección de las áreas requeridas, proyectadas a corto, mediano y largo plazo, tomando en consideración las variaciones de personal y de las áreas de circulación, dentro del cual se obtuvo estimaciones para el total de metros cuadrados de edificio y parqueo.

Además, se refiere a los metros cuadrados del edificio actual, deseable y recomendado para ARESEP y SUTEL, en el entendido que el área actual significa la fijada actualmente; el área óptima es lo que se puede utilizar en términos de espacio, calidad de mobiliario y circulaciones. El área recomendada, tiene que ver con lo que cuenta ARESEP actualmente y las características que presentan las áreas de trabajo, archivo, circulación, incluso los terrenos y edificaciones.

Como parte de las actividades 3 y 4 de esta primera etapa del estudio, detalla aspectos técnicos realizados a la propiedades de La Sabana, entre ellos: i) topografía de las fincas, ii) estudio de suelos, iii) avalúos de las propiedades e inmuebles: valor de mercado de los terrenos y edificaciones y monto de alquiler de las edificaciones; iv) informe técnico sobre el estado de la obra civil y revisión de planos existente: recomendaciones sobre las instalaciones, estructuración, vulnerabilidad sísmica, aire acondicionado, sistemas de fontanería y protección contra incendio.

Asimismo, explica el informe técnico de los sistemas mecánicos existentes en los edificios de ARESEP y SUTEL en Multipark, Escazú; el estado de instalaciones eléctricas, así como las referencias del Plan Regulador y Plan Director Urbano de San José y sus implicaciones en relación con los terrenos de la ARESEP en La Sabana.

Seguidamente el señor **Eduardo Rojas Gómez** explica lo relativo al estudio de mercado del portafolio inmobiliario. Indica que se publicó el pliego de condiciones de acuerdo con los requerimientos, donde se estableció la invitación para presentar las propuestas de inmuebles que cumplan con los requerimientos derivados de la actividad 1 de los términos de referencia.

Comenta que en esta primera etapa del proyecto, se revisaron diferentes fuentes de información especializadas en el área inmobiliaria, para determinar la posibilidad que existieran propiedades registradas en bases de datos de bienes inmuebles, siempre teniendo como referencia los requerimientos o características de las propiedades o edificios, definidos previamente en las etapas anteriores.

Explica que para efectos de la evaluación de las propuestas recibidas, se diseñó una herramienta a partir del establecimiento de una serie de variables, para estipular las condiciones de un terreno o inmueble óptimo, de manera que se logre determinar cuál es la opción más adecuada a las necesidades tanto de la ARESEP como de la SUTEL. Agrega que cada una de las variables, contiene indicadores con los cuales se genera una valoración que califica cada opción, que se traducirá en una nota general para determinar cuál es la opción más recomendable entre las recibidas y valoradas.

De tal forma, la herramienta busca medir cuál de las opciones a evaluar es más recomendable, a partir de un análisis integral de aspectos que tienden a determinar las mejores condiciones para los requerimientos establecidos. Entre los factores de evaluación, se considera el precio, la ubicación, el terreno o edificio y servicios públicos.

Como parte de las propuestas, se refiere a las evaluación cualitativa de las siguientes opciones: i) nuevo edificio de la ARESEP en La Sabana, ii) el edificio Sigma Business Center, iii) Oficentro Multipark, y iv) Centro Empresarial Calle Morenos.

Se refiere además, al análisis y evaluación de los escenarios viables. Indica la posibilidad de remodelar las instalaciones de La Sabana para ubicar a la ARESEP y a la SUTEL: ámbito estructural y electromecánico, imagen y expresión arquitectónica y el costo y duración de las obras. Asimismo, señala como recomendación general, que las condicionantes de incremento de personal y las complicaciones técnicas, constructivas electromecánicas y estructurales mencionadas, permiten establecer que el escenario de la remodelación de la edificación existente, es una opción no recomendada, muy limitada, poco viable y excesivamente costosa.

Explica que se hizo un análisis de los contratos de alquiler, dentro de lo cual las prórrogas del contrato deben ser considerados dentro de la planificación de los proyectos. Por otra parte, comenta sobre esquemas de financiamiento y figuras jurídicas no tradicionales para el desarrollo de los proyectos, así como la posibilidad de vender las propiedades de la ARESEP en La Sabana.

Se refiere a la opción de construir una nueva edificación, que considera demoler las instalaciones existentes, la cual cumple con los requerimientos actuales y futuros. Comenta los estimados de costos de la propuesta y eventual cronograma preliminar del proyecto.

En otro orden de ideas, explica la posibilidad de compra de un terreno y construcción de un edificio para la ARESEP y la SUTEL, el cual implicaría también la construcción de un edificio nuevo. Indica también, que se llevó a cabo una revisión de terrenos disponibles en el mercado, la cual implicó la valoración de ocho opciones.

Por otro lado, subraya los costos de compra del edificio Sigma Business Center; la opción que ARESEP mantenga la situación actual, así como el tema de alquiler en Multipark y la de construir y dar en alquiler parte del edificio: dimensiones de la obra y costo estimado. Se refiere además, a la valoración financiera de las opciones evaluadas: compra de lote y construcción de edificio, compra de propiedad en Guachipelín, mantener el alquiler actual en Escazú, construcción de edificio de La Sabana, compra de propiedad en San Pedro o construcción de edificio en La Sabana y alquilar parte de mismo.

Finalmente, detalla las conclusiones y recomendaciones para la toma de decisiones, para cada una de las opciones evaluadas. En cuanto a la remodelación del edificio de La Sabana, indica que es la opción de menor oportunidad y conveniencia. Acerca de la posibilidad de construir una nueva edificación, en el terreno ubicado en La Sabana, señala que es económicamente viable, mientras que comprar un terreno y construir una nueva edificación es una de las propuestas más convenientes, tanto por el costo, como por el hecho de adquirir un terreno más grande del que se dispone.

Respecto a la opción de comprar el edificio de Sigma Business Center, resulta ser la opción más onerosa por las características y condiciones de las ofertas de venta analizadas y evaluadas, por lo que no se recomienda en el estudio. Asimismo, señala que la opción de un fideicomiso, sería una alternativa viable y conveniente para los intereses institucionales. Expone las conclusiones respecto a los contratos de alquiler, como de los esquemas de financiamiento.

Acto seguido, el señor **Minor Salas Solís** se refiere a distintas consideraciones jurídicas, dentro de las cuales recalca que el estudio señala que existe una potestad general amplia, para que la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos realice cualquier negocio jurídico que se encuentre en el ámbito propio del bloque de legalidad. Igualmente, cuenta con una potestad específica de constituir, si así se define por parte de su administración superior, un esquema de crédito bancario, un fondo de inversión o de fideicomiso, cuyo objetivo central sería el financiamiento y la construcción de una infraestructura que le sirva de sede. Además, dentro de todas las opciones comentadas, se debe considerar el costo inmaterial de la decisión jurídica que se tome.

El señor **Pablo Sauma Fiatt** hace una observación de forma respecto al informe que se está presentando en esta oportunidad, en el sentido que se debe incluir una introducción en la cual quede claramente definido el objetivo del estudio y aclarar que el mismo está dividido en dos partes y que la se está conociendo en este momento corresponde únicamente a la primera etapa. También en el informe debe de indicarse claramente quiénes fueron los profesionales de la Universidad de Costa Rica que participaron, así como la dependencia de la Universidad. Asimismo, solicita que lo anterior se incluya en la versión digital del estudio.

Señala además la importancia en dejar claro que falta la segunda etapa, en donde vendría la parte de la ampliación de la información por parte de la Universidad de Costa Rica y que, aunque están definidas las actividades, la Junta Directiva tiene que analizar cómo se van a operativizar. En lo personal, en términos generales, le pareció muy bien el informe, así como la presentación brindada en esta ocasión.

Acto seguido, el señor **Rodolfo González Blanco** se refiere a las labores realizadas por la Comisión del Edificio conformada de la siguiente manera:

*Rodolfo González Blanco, Gerente General.*

*Magally Porras Porras, Directora Administrativa Financiera.*

*Carol Solano Durán, Directora General a.i. de Asesoría Jurídica y Regulatoria.*

*Rodrigo Jiménez Briceño, Administrador de Proyectos, Dirección General de Estrategia y Evaluación.*

*William Ramírez Calderón, Ingeniero Eléctrico, Intendencia de Energía.*

*Marie Ann Obando Padilla, Ingeniera Civil, Intendencia de Transporte Público.*

*Luis Valverde Ramírez, Especialista en Finanzas, Centro de Desarrollo de la Regulación.*

*Juan Miguel Torres Mora, Asesor de la Gerencia General.*

*Mario Luis Campos Ramírez, Director General de Operaciones de la SUTEL.*

*Juan Carlos Sáenz Chaves, Jefe de Proveeduría de la SUTEL.*

Comenta sobre las diferentes labores realizadas por la citada Comisión del Edificio, entre las cuales recalca:

1. *Vigilar el cumplimiento de los objetivos, tiempos y plazos establecidos en los términos de referencia y cronogramas.*
2. *Llevar una bitácora de las actividades realizadas.*
3. *Facilitar la documentación solicitada por la Universidad de Costa Rica.*
4. *Coordinar y verificar la realización de reuniones con los distintos grupos y personas requeridas para el adecuado desarrollo del trabajo.*
5. *Efectuar reuniones de seguimiento del proyecto, con una periodicidad mínima de una semana.*
6. *Comunicar por escrito aspectos que se consideren importantes para la correcta ejecución de la contratación.*
7. *Revisar los productos entregados en cada hito de control y dar el visto bueno para su recepción y pago.*
8. *Mantener un sentido de visión crítica y anticipada.*
9. *Presentar informes al Regulador General y a la Junta Directiva, cuando así sea requerido.*
10. *Presentar un informe final de la labor desarrollada.*
11. *Cualquier otra actividad o función que le sea asignada para el cumplimiento de este objetivo.*

Asimismo, comenta otras tareas efectuadas, tales como:

- *Velar por el cumplimiento de los objetivos de la contratación, se verificó el cumplimiento, por parte de la Universidad de Costa Rica, de los plazos de ejecución.*
- *Elaboración de una bitácora en la que hay registradas, a la fecha, 595 actividades.*
- *Suministrar la información requerida por la Universidad de Costa Rica, para ello se actuó de varias formas: i) Por medio de reuniones con los miembros del Equipo Contraparte y a través de la obtención; ii) Envío de documentación en forma física y electrónica; iii) Por medio de la coordinación con funcionarios de distintas dependencias, para la obtención de entrevistas. Este aspecto tuvo principal relevancia en las etapas 1 y 2 para determinar, por parte del*

*contratado: áreas actuales, áreas requeridas a futuro, número de parqueos, cantidad de funcionarios actuales, proyecciones de plazas, objetivos y metas futuros. También se facilitó la validación de información recabada por la Universidad de Costa Rica.*

- *Documentación y planos referentes a las propiedades ubicadas en La Sabana.*
- *Comunicación y coordinación para ser atendidos y desarrollar trabajos en las instalaciones ocupadas por el MEIC en la actualidad.*
- *Coordinar reuniones con miembros de comisiones y organizaciones como: Asociación Solidarista; Sindicato; Comisión de Personas con Discapacidad; Comisión uso eficiente de Energía; Comisión Institucional de Edificio; Comisión Técnica y Comisión de Logística.*
- *Se realizaron 20 reuniones del Equipo Contraparte, de las cuales se levantaron las respectivas minutas.*
- *Se emitieron oficios a la Universidad de Costa Rica sobre actividades a desarrollar, observaciones a los documentos remitidos por esa casa de enseñanza.*
- *Se recibieron, para revisión, seis versiones del documento elaborado por la Universidad de Costa Rica de las etapas 1 y 2.*
- *Se recibieron, para revisión, cinco versiones del documento elaborado por la Universidad de Costa Rica de las etapas 3 y 4.*

Finalmente, aprovecha la oportunidad para extender una sincera felicitación a dicho equipo por el desempeño realizado durante todo este primer proceso. Indica una especial mención, al señor Juan Miguel Torres Mora, por la labor de apoyo a la coordinación.

La señora **Sylvia Saborío Alvarado** hace ver que lo que corresponde, es que la Comisión del Edificio, remita mediante un oficio, la posición que tiene con respecto al informe presentado por la Universidad de Costa Rica, el cual será valorado en la discusión que tenga esta Junta Directiva en una próxima oportunidad.

La señora **Grettel López Castro** expresa el reconocimiento a los personeros de la Universidad de Costa Rica por el trabajo realizado, y agrega que el informe recibido será revisado de manera minuciosa por parte de esta Junta Directiva. Asimismo, agradece al equipo interno de la ARESEP y de la SUTEL por el tiempo dedicado al tema. Señala que, es claro que esta decisión tendrá que tomarse pronto; sin embargo, no omite advertir sobre la importancia de que, cualquiera de las decisiones que se adopte, quedé muy bien fundamentada.

La señora **Sylvia Saborío Alvarado** manifiesta que se une al agradecimiento, toda vez que es un asunto que se tiene que resolver pronto y se va a tener que dar prioridad a la consideración de estas opciones. En ese sentido, ha sido muy valiosa la presentación que tuvo la Junta Directiva en esta sesión.

Analizado el tema, la señora **Sylvia Saborío Alvarado** lo somete a votación y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad de los cuatro votos presentes:



**ACUERDO 03-33-2013**

Dar por recibido la exposición brindada en esta oportunidad por funcionarios de la Universidad de Costa Rica, en torno a los informes producto de la I Etapa de la contratación 2012CD-000244-ARESEP “Contratación de servicios profesionales para realizar un estudio preliminar de las opciones viables que existen para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de la ARESEP, considerando el mejor uso y aprovechamiento de las propiedades ubicadas en La Sabana”, remitidos mediante oficios 281-RG-2013 y 214-GG-2013, del 9 y 8 de abril de 2013, respectivamente, en el entendido de que la Junta Directiva retomará la discusión y el análisis del tema, en la sesión del 16 de mayo de 2013.

**A las diecisiete horas y veinte minutos finaliza la sesión.**

**SYLVIA SABORÍO ALVARADO**  
*Presidenta ad hoc de Junta Directiva*

**ALFREDO CORDERO CHINCHILLA**  
*Secretario de Junta Directiva*