

SESIÓN ORDINARIA

N.º 43-2013

30 de mayo de 2013

San José, Costa Rica

SESIÓN ORDINARIA N.º 43-2013

Acta de la sesión ordinaria número cuarenta y tres, dos mil trece, celebrada por la Junta Directiva de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos, el jueves treinta de mayo de dos mil trece, a partir de las catorce horas. Asisten los siguientes miembros: Dennis Meléndez Howell, quien preside; Sylvia Saborío Alvarado, Edgar Gutiérrez López, Grettel López Castro y Pablo Sauma Fiatt, así como los señores: Rodolfo González Blanco, Gerente General, Luis Fernando Sequeira Solís, Auditor Interno; 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. Aprobación del orden del día.

El señor *Dennis Meléndez Howell* da lectura al orden del día de esta sesión.

Seguidamente somete a votación el orden del día y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad:

ACUERDO 01-43-2013

Aprobar el Orden del Día de esta sesión, modificándolo en el sentido de trasladar el punto 2 relacionado con asuntos de la Sutel, una vez concluido el punto 6.4 de la agenda. A la letra la agenda ajustada dice:

1. *Aprobación del Orden del Día.*
2. *Aprobación de actas.*
3. *Asuntos de los Miembros de Junta Directiva.*
4. *Asuntos del Regulador General.*
5. *Asuntos resolutivos.*
 - 5.1 *Modificación 3-2013 al presupuesto de la Institución. Oficio 959-DAF-2013.*
 - 5.2 *Informe de resultados y terna de concurso 09-2012, Subauditor Interno. Oficio 337-DERH-2013.*
 - 5.3 *Incidente de Nulidad absoluta interpuesta por Transportes Unidos Alajuelenses S.A. (TUASA), contra la resolución RJD-039-2012, del 7 de junio de 2012. Expediente ET-180-2009. Oficio 357-DGJR-2013.*
 - 5.4 *Exposición en relación con tema de edificio y la opción más viable para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de las ARESEP y de la SUTEL, con base en los informes suministrados por la Universidad de Costa Rica. Cumplimiento de acuerdo 04-40-2013.*
 - 5.5 *Asuntos relacionados con SUTEL: Ajuste al Plan Operativo Anual 2013.*

6. *Asuntos informativos.*

Seguimiento del acuerdo de la Junta Directiva tomado en la sesión extraordinaria 041-2010, referente al conocimiento de recurso de apelación del Taxis Unidos Aeropuerto Internacional Juan Santamaría S.A., contra la resolución RRG-10289-2009. Expediente OT-345-2008. Oficio 350-DGJR-2013, del 22 de mayo de 2013.

ARTÍCULO 2. Aprobación de actas.

El señor **Dennis Meléndez Howell** somete a conocimiento de la Junta Directiva los borradores de las actas de las sesiones 40-2013, 41-2013 y 42-2013, del 20, 22 y 27 de mayo de 2013, respectivamente.

En discusión el acta 40-2013

Los señores miembros de la Junta Directiva realizan observaciones de forma. El señor **Dennis Meléndez Howell** somete a votación el acta y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad:

ACUERDO 02-43-2013

Aprobar, con las observaciones de forma señaladas en esta oportunidad, el acta de la sesión 40-2013, celebrada el 20 de mayo de 2013, cuyo borrador se distribuyó con anterioridad, entre los señores miembros de la Junta Directiva para los fines pertinentes.

En discusión el acta 41-2013

Los señores miembros de la Junta Directiva realizan observaciones de forma. El señor **Dennis Meléndez Howell** somete a votación el acta y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad:

ACUERDO 03-43-2013

Aprobar, con las observaciones de forma señaladas en esta oportunidad, el acta de la sesión 41-2013, celebrada el 22 de mayo de 2013, cuyo borrador se distribuyó con anterioridad, entre los señores miembros de la Junta Directiva para los fines pertinentes.

En discusión el acta 42-2013

Los señores miembros de la Junta Directiva realizan observaciones de forma. El señor **Dennis Meléndez Howell** somete a votación el acta y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad:

ACUERDO 04-43-2013

Aprobar, con las observaciones de forma señaladas en esta oportunidad, el acta de la sesión 42-2013, celebrada el 27 de mayo de 2013, cuyo borrador se distribuyó con anterioridad, entre los señores miembros de la Junta Directiva para los fines pertinentes.

ARTÍCULO 3. Asuntos de los Miembros de Junta Directiva.

El señor **Dennis Meléndez Howell** informa que el día 28 mayo de 2013, ingresó el oficio PAC-NMOG-128-2013, del 27 de mayo de 2013, suscrito por el Diputado Néstor Manrique Oviedo Guzmán, mediante el cual se refiere al Informe de Labores de ARESEP 2012, por lo que propone a la

Junta Directiva, éste sea trasladado al Despacho del Regulador para que se le dé respuesta al señor Diputado.

Analizada la propuesta, el señor *Dennis Meléndez Howell* la somete a votación y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad y con carácter de firme:

ACUERDO 05-43-2013

Trasladar al Despacho del Regulador General, el oficio PAC-NMOG-128-2013, con el fin de dar respuesta al Diputado Néstor Manrique Oviedo Guzmán y se le adjunte la documentación que corresponda, en relación con una serie de inquietudes referentes al Informe de Labores de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos 2012.

ARTÍCULO 4. Modificación 3-2013 al presupuesto de la Institución.

Se conoce el oficio 336-GG-2013, del 27 de mayo de 2013, mediante el cual la Gerencia General remite el oficio 959-DAF-2013, del 24 de mayo de 2013, adjunto al cual Dirección Administrativa Financiera, remite la Modificación N°03-2013, al presupuesto de la Institución, por un monto neto de ¢62.917.812.50, cuyo detalle al nivel de partida es el siguiente:

CUENTA	DESCRIPCION	RESUMEN	
		AUMENTA	DISMINUYE
	TOTALES	¢ 62.917.812,50	¢ 62.917.812,50
0,00,00	REMUNERACIONES	16.250.000,00	40.972.812,50
1,00,00	SERVICIOS	5.750.000,00	21.995.000,00
2,00,00	MATERIALES Y SUMINISTROS	3.128.437,50	-
5,00,00	BIENES DURADEROS	8.770.000,00	- 50.000,00
6,00,00	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	29.019.375,00	-

El señor *Rodolfo González Blanco* brinda una explicación puntual relacionada con los principales extremos de la propuesta de Modificación Interna 03-2013, por un monto neto de ¢62.917.812,50. Indica que esta modificación contiene nueve componentes; básicamente el fuerte está en el rubro de remuneraciones, por lo que se requiere darle financiamiento al tema de las reclasificaciones. Asimismo, se está dando contenido presupuestario, para realizar la cancelación a los funcionarios que interpusieron un reclamo ante el Tribunal Contencioso Administrativo y que obtuvieron un fallo favorable.

Analizada la propuesta, el señor *Dennis Meléndez Howell* somete a votación la aprobación de la Modificación Interna 03-2013 y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad y con carácter de firme:

ACUERDO 06-43-2013

Aprobar a nivel de sub partida, partida y programa, la modificación interna 3-2013 al presupuesto de la Institución, por un monto neto de ₡62.917.812.50 (sesenta y dos millones novecientos diecisiete mil ochocientos doce con 50/100) como se muestra en el Anexo N.º. 4, del oficio 959-DAF-2013 de la Dirección Administrativa Financiera.

ACUERDO FIRME.**ARTÍCULO 5. Informe de resultados y terna de concurso 09-2012, Subauditor Interno.**

Dado el tema a tratar, a partir de este momento se retira del salón de sesiones, el señor Luis Fernando Sequeira Solís. Asimismo, ingresan las señoras Norma Cruz Ruíz y Yamileth Roldán Gómez, funcionarias del Departamento de Recursos Humanos, a participar en el análisis de este artículo.

Se conoce el oficio 337-GG-2013, del 27 de mayo de 2013, mediante el cual la Gerencia General remite el memorando 251-DERH-2013, del 15 de mayo de 2013, adjunto al cual el Departamento de Recursos Humanos remite el informe de resultados del concurso 09-2012.

La señora **Yamileth Roldán Gómez** explica que el proceso de reclutamiento y selección para la contratación por tiempo indefinido del candidato a ocupar el puesto de Subauditor Interno, se rigió por los principios y las reglas del régimen de empleo público, siendo obligatorio el concurso público para el nombramiento por tiempo indefinido, en acatamiento a los lineamientos establecidos por la Contraloría General de la República para este fin y de manera supletoria la aplicación del “Procedimiento para llenar plazas vacantes en la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos y en sus Órganos Desconcentrados” aprobado por la Junta Directiva de la ARESEP mediante artículo 6 del Acuerdo 007-014-2009, en aquellas acciones que no fueron contrarias a los citados lineamientos.

Indica que el concurso N°09-2012 fue divulgado el día 17 de diciembre de 2012, por medio de una publicación en el periódico La Nación, correo electrónico a todos los funcionarios de ARESEP, anuncio en la página web, Facebook y Twitter de la ARESEP, publicación en el portal de trabajo elempleo.com, Bolsa de empleo de Colegios Profesionales: Colegio Profesional de Ciencias Económicas, Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, Instituto de Auditores Internos de Costa Rica.

Un total de 2.394 veces fue consultada la publicación en el portal elempleo.com, de las cuales, 544 personas decidieron aplicar en dicho portal y solamente 175 personas concretaron su oferta mediante el envío de información al correo electrónico disponible para ese fin.

Se evaluaron las hojas de vida de los 175 oferentes, de las cuales se identificaron 83 que cumplen con los requisitos mínimos para el puesto. De conformidad con los puntos N° 3, 4 y 5 de las bases de selección de este concurso, se procedió a evaluar los atestados y se preseleccionaron los 32 oferentes con los puntajes más altos. A fin de constatar el cumplimiento de los requisitos mínimos y deseables establecidos para este puesto se les solicitó a los citados oferentes la respectiva documentación.

Señala que un aspecto importante es que, en lugar de preseleccionar hasta un máximo de 30 oferentes, como se estableció en las bases de selección, se optó por ampliar el número de oferentes a 32, ya que quedaban por fuera dos candidatos con igual porcentaje al establecido para el corte. De los 32 oferentes, sólo 20 oferentes se apersonaron a entregar la documentación solicitada.

Producto de la etapa anterior, en esta fase el día 16 de febrero de 2013, fueron convocadas mediante correo electrónico, las 20 personas para realizar la prueba técnica y de competencias gerenciales. Del total de personas convocadas, se presentaron a realizar las citadas pruebas 16 oferentes.

En la fase de evaluación, indica que, por estar participando candidatos internos, el Departamento de Recursos Humanos, para actuar de forma equitativa e imparcial, contrató un especialista externo en la materia de auditoría, para la confección y calificación de la prueba técnica. Igualmente, para el perfil psicológico que se requería se contrataron dos expertas externas, las cuales llevaron a cabo lo que es la prueba de valoración integrada. Asimismo, realizaron una entrevista para validar lo que estaba reflejado en esa prueba.

Seguidamente se refiere a los resultados finales por los predictores que fueron establecidos para la valoración respectiva:

Cód. Partic.	Perfil Psicológico (15%) #11. Perfil psicológico	Prueba Técnica (25%)	Formación (20%)	Experiencia (25%)	Capacitación (10%)	Idioma (5%)	Total
83B	12.35	25.00	20.00	25.00	10.00	3.00	95.00
62B	8.96	19.25	20.00	25.00	10.00	3.00	86.00
1613B	10.18	18.75	20.00	20.00	10.00	3.00	82.00
3530B	9.08	19.50	15.00	25.00	10.00	2.00	81.00
238B	10.34	18.25	15.00	20.00	10.00	2.00	76.00

Explica que de la suma de todos los porcentajes señalados, se obtiene el gran total para conformar una terna según los resultados finales y orden de calificación final.

Asimismo, presenta características de los tres candidatos como lo son: i) formación académica, ii) experiencia laboral, iii) grado del conocimiento de inglés, iv) resumen del perfil psicológico y v) referencias laborales.

El señor **Pablo Sauma Fiatt** consulta cómo se midió la parte correspondiente a la experiencia, esto porque de acuerdo a lo informado por la señora Roldán, indica que los oferentes tienen experiencia en labores de auditoría y coordinación de equipo, por lo que solicita se le aclare: “*si es auditoría y coordinación simultáneamente o coordinación*”.

La señora **Yamileth Roldán Gómez** señala que la experiencia se midió en rangos. La mínima que exigía el requisito del puesto y que es de acuerdo a la solicitada por la Contraloría General de la República, la cual es de tres años. Responde a la consulta del director Sauma Fiatt e indica que es coordinación de equipos simultáneamente con auditoría.

Analizado el tema, con base en lo expuesto por el Departamento de Recursos Humanos, conforme a su oficio 251-DERH-2013, el señor **Dennis Meléndez Howell** lo somete a votación y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad y con carácter de firme:

CONSIDERANDO:

- I. Que mediante el acuerdo N°09-80-2012 del acta de la sesión ordinaria 80-2012, celebrada el 27 de setiembre del 2012 y ratificada el 11 de octubre del 2012, la Junta Directiva dispuso por

unanimidad: “... 3. Instruir al Departamento de Recursos Humanos que realice el concurso público para llenar la plaza vacante de Subauditor Interno”.

- II. Que mediante el acuerdo N° 04-101-2012 de la sesión ordinaria 101-2012, celebrada el 12 de diciembre del 2012, la Junta Directiva dispuso por unanimidad: “1. Aprobar las bases del concurso N°09-2012 Subauditor Interno de la ARESEP y su respectiva publicación(...)2. Instruir al Departamento de Recursos Humanos para que realice la publicación del citado concurso”.
- III. Que según el artículo 31 de la Ley General de Control Interno, N° 8292, de fecha 18 de julio del 2002, para nombrar al subauditor interno, “(...) El expediente y la terna seleccionada deberán ser comunicados, en forma previa a los nombramientos, a la Contraloría General de la República, la cual analizará el proceso y lo aprobará o lo vetará. (...)”.
- IV. Que el Departamento de Recursos Humanos llevó a cabo el Concurso N°09-2012 – Subauditor ARESEP; de conformidad con los “Lineamientos sobre los requisitos de los cargos de Auditor y Subauditor Interno, las condiciones para las gestiones de nombramiento en dichos cargos” Resolución R-CO-91-2006 y sus reformas emitida por la Contraloría General de la República y supletoriamente con lo dispuesto en el Procedimiento para llenar plazas vacantes en la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos y en sus Órganos Desconcentrados.
- V. Que mediante el oficio N°251-DERH-2013 del 15 de mayo del 2013, el Departamento de Recursos Humanos, remitió al Gerente General el informe de resultados del concurso citado en el punto anterior y la terna respectiva.

POR TANTO:

Con fundamento en los considerandos que preceden, y el punto 5.1, inciso c), de la resolución N° R-CO-91-2006, emitida por la Contraloría General de la República de las nueve horas del diecisiete de noviembre de 2006, resuelve:

ACUERDO 07-43-2013

- I. Sobre la base del informe remitido mediante el oficio N°251-DERH-2013, del 15 de mayo del 2013, aprobar el proceso y la terna del Concurso N°09-2012 - Subauditor Interno de la ARESEP.
- II. Instruir al Departamento de Recursos Humanos y al Secretario de la Junta Directiva, para que preparen y remitan a la Contraloría General de la República, la documentación requerida de conformidad con el punto 5 de la Resolución R-CO-91-2006 emitida por el citado Órgano Contralor; a fin de solicitar la aprobación del proceso de nombramiento por plazo indefinido del Subauditor Interno.

ACUERDO FIRME.

Se retiran las señoras Norma Cruz Ruíz y Yamileth Roldán Gómez.

Asimismo, a partir de este momento, se retira el señor Dennis Meléndez Howell dado que en el siguiente tema resolvió una gestión recursiva en primera instancia. En consecuencia, la señora Sylvia Saborío Alvarado preside en su condición ad hoc.

ARTÍCULO 6. Incidente de Nulidad absoluta interpuesta por Transportes Unidos Alajuelenses S.A. (TUASA), contra la resolución RJD-039-2012, del 7 de junio de 2012. Expediente ET-180-2009.

Ingresan al salón de sesiones, el señor Henry Payne Castro y la señora Ingrid Araya Badilla, funcionarios de la Dirección General de Asesoría Jurídica y Regulatoria, así como el señor Jorge Torres Espinoza y la señorita Carolina Murillo Alvarez, funcionarios de la Intendencia de Transporte Público, a participar en el análisis de este tema. Asimismo, se reincorpora a la sesión el señor Auditor Interno.

Se conoce el oficio 357-DGJR-2013, del 23 de mayo de 2013, mediante el cual la Dirección General de Asesoría Jurídica y Regulatoria, rinde criterio en torno al incidente de nulidad absoluta interpuesta por Transportes Unidos Alajuelenses, S. A. (TUASA), contra la resolución RJD-039-2012.

El señor *Henry Payne Castro* y la señora *Ingrid Araya Badilla* explican los antecedentes, argumentos del recurrente, así como a las conclusiones y recomendaciones de la Dirección General de Asesoría Jurídica y Regulatoria.

Seguidamente, el señor *Enrique Muñoz Aguilar* expone una serie de observaciones relacionadas con el caso en análisis.

Se suscita un intercambio de impresiones, dentro de las cuales se sugiere tomar un acuerdo adicional, mediante el cual se instruya a la Intendencia de Transporte Público que, tan pronto se cuente con el refrendo al contrato de TUASA, proceda a realizar un estudio tarifario de oficio.

Analizado el tema, con base en lo expuesto por la Dirección General de Asesoría Jurídica y Regulatoria, conforme a su oficio 357-DGJR-2013, la señora *Sylvia Saborío Alvarado* lo somete a votación y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad de los cuatro votos presentes:

a. En cuanto al incidente de nulidad.

ACUERDO 08-43-2013

1. Rechazar por el fondo, la gestión de nulidad interpuesta por Transportes Unidos Alajuelenses S.A. contra la resolución RJD-039-2012 del 7 de junio de 2012.
2. Dar por agotada la vía administrativa.
3. Notificar a las partes en el medio o lugar señalado para ello.
4. Instruir a la Intendencia de Transporte Público, *-a quien le corresponde actualmente resolver este asunto-*, para que de forma inmediata, proceda a realizar lo dispuesto por la Junta Directiva en la resolución RJD-039-2012 del 7 de junio de 2012, considerando los efectos de la corrección correspondiente en las tarifas de los corredores comunes en caso de que existan.
5. Devolver el expediente a la Intendencia de Transporte Público para lo que corresponda.
6. Díctese la siguiente resolución:

RESULTANDO:

- I. El 5 de noviembre de 2009, el señor Neftalí Cubillo Picado, representante legal de Transportes Unidos Alajuelenses S.A. (en adelante TUASA), presentó ante esta Autoridad Reguladora, solicitud de ajuste en las tarifas de los servicios de las rutas 200, 200 BS, 200, 200 Ext., Permiso, 1241 y 1258, así mismo para el corredor común, ruta 200 MB-BS, 400 y 451 (folios 1 a 391).
- II. El 4 de marzo de 2010, mediante la resolución RRG-173-2010, el Regulador General, señor Fernando Herrero Acosta, resolvió fijar tarifas para las rutas 200, 200 BS, 200, 200 Ext., Permiso, 1241 y 1258, que opera la empresa Transportes Unidos Alajuelenses S.A. y para la ruta 200 MB-BS operada por Microbuses Alajuela San José Ltda. por concepto de corredor común (folios 626 a 641 y 647 a 650).
- III. El 17 de marzo de 2010, TUASA inconforme con lo resuelto, interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio y extraordinario de revisión contra la resolución RRG-173-2010 (folios 620 a 625).
- IV. El 2 de febrero de 2011, la Dirección General de Asesoría Jurídica y Regulatoria, (en adelante DGJR), mediante el oficio 067-DGJR-2011, emitió el criterio del recurso de revocatoria interpuesto por TUASA contra la resolución RRG-173-2010 (folios 656 a 660).
- V. El 9 de febrero de 2011, el Regulador General, señor Dennis Meléndez Howell, mediante la resolución RRG-005-2011 resolvió acoger parcialmente el recurso de revocatoria interpuesto por TUASA contra la resolución RRG-173-2010, únicamente en cuanto al error material contenido en el Considerando II de dicha resolución, en la cual se consignó el otorgamiento de un aumento tarifario del 17,67%, cuando el resultado del análisis tarifario realizado y recomendado por la entonces Dirección de Servicios de Transportes era de un 5,88% (folios 661 a 668).
- VI. El 23 de marzo de 2011, la DGJR mediante el oficio 163-DGJR-2011, emitió el informe que ordena el artículo 349 de la LGAP respecto al recurso de apelación en subsidio interpuesto por la empresa gestionante (folios 669 y 670).
- VII. No consta en autos que la empresa recurrente haya respondido en su oportunidad, el emplazamiento conferido.
- VIII. El 25 de marzo de 2011, la Secretaría de Junta Directiva, mediante el memorando 083-SJD-2011/6904, remitió para el análisis de la DGJR, el recurso de apelación en subsidio interpuesto por TUASA (folio 671).
- IX. El 16 de mayo de 2011, la DGJR mediante el oficio 254-DGJR-2011, emitió el criterio sobre los recursos de apelación y extraordinario de revisión interpuestos por TUASA (folios 672 a 681).
- X. El 31 de enero de 2012, el Comité de Regulación mediante la resolución 761-RCR-2012, dispuso, entre otras cosas, no utilizar más el criterio de las llamadas herramientas complementarias como evaluación posterior a la corrida del modelo econométrico, para sustentar ajuste alguno de tarifas del servicio de transporte remunerado de personas, modalidad autobús.

- XI.** El 1 de febrero de 2012, la Junta Directiva mediante el artículo 11, del acuerdo 10-07-2012, de la sesión ordinaria 7-2012 y ratificada el día 8 del mismo mes y año, dispuso posponer el conocimiento de varios recursos, entre ellos, el recurso interpuesto por TUASA contra la resolución RRG-173-2010, hasta tanto no se contara con los cuatros votos que se requieren de conformidad con lo establecido en el artículo 55, inciso a) de la Ley 7593 (folios 685 a 687).
- XII.** El 7 de junio de 2012, la Junta Directiva, mediante la resolución RJD-039-2012, entre otras cosas, acogió parcialmente el recurso de apelación interpuesto por TUASA contra la resolución RRG-173-2010 y en ese sentido, anuló la resolución recurrida y por su conexidad, también anuló la resolución RRG-005-2011 del 9 de febrero de 2011. Asimismo, ordenó retrotraer el procedimiento hasta el momento procesal oportuno y dimensionó las tarifas ahí fijadas hasta tanto el Comité de Regulación fijara nuevas tarifas. Además rechazó por improcedente el recurso extraordinario de revisión interpuesto. Su publicación se realizó en el Alcance Digital No. 99 a La Gaceta N° 140 del 19 de julio de 2012 (folios 688 a 700).
- XIII.** El 17 de agosto de 2012, el Comité de Regulación mediante la resolución 913-RCR-2012, dispuso, entre otras cosas, anular la resolución 761-RCR-2012 del 31 de enero de 2012 y establecer como criterio de resolución que a partir de la vigencia de este acto no se utilizarán más las “herramientas complementarias” ni ningún otro criterio de valoración de los resultados del modelo econométrico, para sustentar las tarifas en el servicio público de transporte remunerado de personas, modalidad autobús.
- XIV.** El 16 de noviembre de 2012, la Dirección de Servicios de Transportes de la Autoridad Reguladora pasó a ser la Intendencia de Transporte Público (en adelante IT). Aunado a ello, a partir del 1 de enero de 2013, ejerce la regulación integral, tanto técnica como económica, sobre la prestación de los servicios de cualquier medio de transporte público remunerado de personas, salvo el aéreo.
- XV.** El Reglamento Interno de Organización y Funciones en su artículo 65, -Transitorio II- estipula que se proroga la vigencia del Comité de Regulación, creado mediante acuerdo 003-15-2010 de la sesión 015-2010 del 15 de abril de 2010, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 84 del 3 de mayo del 2010, al cual le correspondía en su oportunidad, entre otras cosas, la fijación de las tarifas de los servicios públicos, el cual se encontraba vigente del 1° de julio del 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012.
- XVI.** El 20 de diciembre de 2012, la IT mediante oficio 182-IT-2012, le solicitó al Director del Consejo de Transporte Público (en adelante CTP) remitir para refrendo, la adenda al contrato de concesión mediante la cual se le autorizó el traspaso del derecho de concesión que ostenta la empresa TUASA, en la ruta 1241 descrita como: San José-Alajuela-Volcán Poás y viceversa, a favor de la Cooperativa de Transportes de Sabanilla y San Isidro de Alajuela R.L. (COOPETRANSASI R.L.). En ese sentido se le concedió el término de 10 días de conformidad con el artículo 287 de la LGAP (folio 704).
- XVII.** El 20 de diciembre de 2012, el CTP aportó al expediente administrativo copia del artículo 5.2.6. referente a la inscripción de flota automotor para la ruta 232, de la sesión ordinaria N° 89-2012 de la Junta Directiva del CTP, del 12 de diciembre del 2012, el cual en sus antecedentes indica: [...] mediante el Artículo 6.6 de la Sesión Ordinaria 65-2012 del 27 de setiembre de 2012, la Junta Directiva del Consejo de Transporte Público autorizó eliminar el código 1241 descrita como: SAN JOSÉ-VOLCÁN POÁS y viceversa que opera la empresa TRANSPORTES UNIDOS ALAJUELENSES S.A. (TUASA). Más adelante cita: [...] autorizó modificar la descripción del ramal en la ruta 232 descrita como extensión Alajuela –

Cruce Volcán Poás, para que en adelante se lea correctamente como “ALAJUELA – VOLCÁN POÁS”. [...] (folio 713 a 717).

- XVIII.** A la fecha no consta en autos el artículo 6.6 de la sesión ordinaria 65-2012 del 27 de setiembre de 2012, la Junta Directiva del CTP.
- XIX.** El 18 de febrero de 2013, TUASA solicitó declarar la nulidad absoluta de la resolución RJD-039-2012 y retrotraer el procedimiento de fijación tarifaria con el fin de que la IT analice su solicitud de aumento tarifario del 41,74% y se tome ese porcentaje como base para los aumentos que se otorguen posteriormente (folios 705 a 712).
- XX.** El 19 de febrero de 2013, la Secretaría de Junta Directiva, mediante el memorando 092-SJD-2013, remitió para el análisis de la DGJR, la gestión de nulidad absoluta interpuesta por TUASA contra la resolución RJD-039-2012 (folio 718).
- XXI.** El 5 de marzo de 2013, la IT, mediante la resolución 038-RIT-2013 dispuso, entre otras cosas, declarar la imposibilidad material para resolver lo dispuesto por la Junta Directiva mediante la resolución RJD-039-2012 (folios 725 a 736).
- XXII.** El 20 de marzo de 2013, la IT mediante resolución 0044-IT-2013, publicada en La Gaceta N° 58 Alcance N° 56 del 22 de marzo de 2013 fijó, entre otras, las tarifas vigentes para las rutas 200, 200 BS, 200 ext., 1241, 1258 y el permiso descrito como: San José-San Joaquín de Flores-Poder Judicial (fijación nacional).
- XXIII.** El 23 de mayo de 2013, la DGJR mediante el oficio 357-DGJR-2013 emitió el criterio de la gestión de nulidad interpuesta por TUASA contra la resolución RJD-039-2012.
- XXIV.** Que se han realizado las diligencias útiles y necesarias para el dictado de la presente resolución.

CONSIDERANDO:

- I.** Que del oficio 357-DGJR-2013 arriba citado, que sirve de sustento a la presente resolución, se extrae lo siguiente:

“(...)

II. ANÁLISIS POR LA FORMA

I. NATURALEZA DE LA GESTIÓN DE NULIDAD

A la gestión de nulidad absoluta interpuesta por TUASA contra la resolución RJD-039-2012, le resultan aplicables las disposiciones contenidas en los artículos 158 a 175 de la LGAP.

2. TEMPORALIDAD DE LA GESTIÓN DE NULIDAD

La resolución impugnada fue notificada al gestionante el 5 de julio de 2012 (folios 698 y 699) y la gestión de nulidad fue planteada el 18 de febrero de 2013. Del análisis comparativo entre la fecha de la notificación de la resolución RJD-039-2012 y la de interposición de la gestión de nulidad, con respecto al plazo de un año para interponerlo, otorgado en el artículo 175 de la LGAP y que vencería el 5 de julio de 2013, se concluye que la gestión de nulidad se presentó dentro del plazo legal.

3. LEGITIMACIÓN

Respecto de la legitimación activa, cabe indicar, que la empresa Transportes Unidos Alajuelenses S.A. está legitimada para actuar -en la forma en lo que ha hecho- como operador de las rutas 200, 200 BS, 200, 200 Ext., permiso y 1258 de acuerdo con lo establecido en los artículos 275 y 276 de la LGAP, en relación con los artículos 31 y 36 de la Ley 7593; ya que es parte en el procedimiento en que recayó la resolución impugnada.

4. REPRESENTACIÓN

El señor Neftalí Cubillo Picado, es gerente general con facultades de apoderado generalísimo con límite de suma de la empresa Transportes Unidos Alajuelenses S.A., -según consta en autos a folios 406, 461 y 625- por lo cual está facultado para actuar en nombre de ese operador.

(...)

IV. ANÁLISIS POR EL FONDO

1. Dimensionamiento de los efectos de la resolución RRG-173-2010

En la resolución recurrida, se fundamentaron las razones por las cuales se dimensionaron los efectos del acto anulatorio que dispuso la Junta Directiva en la resolución RJD-039-2013 (folios del 692 al 695). En ese sentido se dijo:

Ahora bien, considerando que las tarifas vigentes a la fecha de este informe, para las rutas 200, 200 BS, 200 ext, permiso 1241 y 1258, son las fijadas en la resolución RRG-173-2010, resulta necesario dimensionar los efectos del acto anulatorio de la Junta Directiva, con el fin de no ocasionar un desequilibrio financiero al prestador del servicio ni afectar la continuidad del servicio público.

De no haberse dimensionado –en el espacio / tiempo– las tarifas fijadas en la resolución anulada (RRG-173-2010), la consecuencia hubiera sido que las tarifas que se establecieran como vigentes a partir de ese momento para la empresa TUASA, fueran las fijadas en la resolución inmediata anterior, con el perjuicio económico que ello conllevaría.

En otras palabras, el dimensionamiento de las tarifas establecidas en la resolución recurrida RRG-173-2010 se realizó en resguardo del prestador del servicio, para salvaguardar el equilibrio financiero de su actividad, así como para evitar graves dislocaciones de la seguridad, la justicia y la paz sociales.

Por el contrario de lo que alega el gestionante, se le reitera que sí existe fundamento jurídico, para dimensionar las tarifas de la resolución anulada. En este sentido, la Junta Directiva de la Autoridad Reguladora, se encuentra facultada por los artículos 143, 186 y 229 de la LGAP y 131 del Código Procesal Contencioso Administrativo para dimensionar los efectos de sus actos anulatorios, siempre que el interés público así lo justifique y sea debidamente fundamentado, tal y como sucedió en el presente caso (folios del 692 al 695).

En virtud de lo anterior, considera este órgano asesor, que no lleva razón el gestionante en cuanto a este argumento.

2. Con respecto al efecto retroactivo

En cuanto a este argumento, se le indica al gestionante, que el Comité de Regulación mediante la resolución 913-RCR-2012 de fecha 17 de agosto de 2012 y publicada en el Alcance Digital N° 125 de La Gaceta N° 172 del 6 de setiembre de 2012, dispuso:

- I. Anular la Resolución 761-RCR-2012 del 31 de enero de 2012.*
- II. Establecer como criterio de resolución que a partir de la vigencia de este acto no se utilizarán más las “herramientas complementarias” ni ningún otro criterio de valoración de los resultados del modelo econométrico, para sustentar las tarifas en el servicio público de transporte remunerado de personas, modalidad autobús.*
- III. Este criterio será de aplicación obligatoria en los actos que dicte este Comité en relación con las fijaciones tarifarias individuales para las rutas del transporte remunerado de personas, modalidad autobús, hasta que la Junta Directiva de la Autoridad Reguladora establezca una nueva metodología ordinaria.*

Por su parte, en la parte considerativa de la resolución RJD-039-2012 la Junta Directiva, entre otras cosas, señaló:

De los autos se desprende que existen vicios en el motivo y en el contenido de la resolución RRG-173-2010 al haberse aprobado un porcentaje de incremento tarifario diferente al que arrojaba el estudio que le sirvió de fundamento y porque las tarifas que sirvieron de base para el cálculo del estudio tarifario no eran las vigentes a esa fecha para las rutas San José- Alajuela por Heredia y San José- Volcán Poás.

Siendo que el motivo y el contenido del acto administrativo constituyen elementos esenciales del mismo, al tenor de lo indicado en los artículos 128 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública, acarrea la nulidad absoluta del acto administrativo que tiene el vicio. Por conexidad, debe anularse también la resolución RRG-005-2011, de 9 de febrero de 2011 que resolvió acoger parcialmente el recurso de revocatoria planteado por la empresa Transportes Unidos Alajuelenses, S.A. contra la resolución RRG-173-2010.

De conformidad con lo anterior, se desprende que los motivos de la anulación de la RRG-173-2010, no están relacionados con la utilización o no de las llamadas herramientas complementarias.

Ahora bien, en cuanto a la eficacia y retroactividad de las tarifas, dispone el artículo 34 de la Ley 7593:

Artículo 34.- Irretroactividad

Las tarifas y los precios que fije la Autoridad Reguladora regirán a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta o a partir del momento en que lo indique la resolución correspondiente y, en ningún caso, podrán tener efecto retroactivo.

En consecuencia, considere el gestionante que dicha norma dispone expresamente que las tarifas de los servicios públicos regulados por la Autoridad Reguladora en ningún caso podrán

tener efectos retroactivos y que las mismas regirán a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta o a partir del momento en que lo indique la resolución correspondiente.

De conformidad con lo anterior, considera este órgano asesor, que no lleva razón el gestionante en cuanto a este argumento.

V. SOBRE LA RESOLUCIÓN 038- RIT-2013

A folios 725 a 736 consta en el expediente la resolución 038-RIT-2013, del 5 de marzo de 2013 la cual señaló, entre otras cosas, la imposibilidad material para resolver lo ordenado por la Junta Directiva en la resolución RJD-039-2012, alegando que: se dio un hecho sobreviniente al dictar el Consejo de Transporte Público adenda al contrato de concesión que autorizó el traspaso del derecho de concesión que ostenta la empresa Transportes Unidos Alajuelenses S.A. (TUASA) en la ruta 1241 descrita como San José-Alajuela-Volcán Poás y viceversa, a favor de la empresa Cooperativa de Transportes de Sabanilla y San Isidro de Alajuela R.L. (Coopetransasi R.L.), y a la fecha dicha adenda al contrato original carece de refrendo por parte de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos puesto que el Consejo de Transporte Público del Ministerio de Obras Públicas y Transportes no ha enviado la documentación para el dictado del respectivo refrendo, por lo que las nuevas condiciones de prestación del servicio no han completado el procedimiento legal establecido para surtir efectos jurídicos (folio 730).

Este órgano asesor no comparte lo resuelto por parte de la IT en la resolución supracitada, porque en la resolución RJD-039-2012, la Junta Directiva, entre otras cosas, en los Por Tantos III, IV y V dispuso respectivamente:

III. Anular la resolución RRG-173-2010, del 4 de marzo de 2010 publicada en La Gaceta No. 56, del 22 de marzo de 2010 y por conexidad la resolución RRG-005-2011, del 9 de febrero de 2011 y retrotraer el procedimiento al momento procesal oportuno.

IV. Dimensionar los efectos de la anulación dispuesta en el punto anterior y mantener las tarifas fijadas para las rutas 200, 200 BS, 200 ext., permiso 1241 y 1258 en la resolución RRG-173-2010, hasta que el Comité de Regulación fije tarifas para dicha ruta, mediante un acto administrativo conforme con el ordenamiento jurídico.

V. Remitir el expediente al Comité de Regulación para que realice una nueva corrida del modelo tarifario, tomando como base para el cálculo del estudio tarifario de la concesión, las tarifas vigentes para las rutas San José- Alajuela por Heredia y San José-Volcán Poás, se recalcule la demanda equivalente y fundamente la decisión que corresponda y se valore la conveniencia desde el punto de vista técnico, de disgregar los datos de la concesión y el permiso para realizar el respectivo análisis tarifario, a fin de garantizar el equilibrio del prestador y evitar subsidios cruzados entre un servicio y otro.

A criterio de este órgano asesor, la nueva corrida del modelo tarifario ahí dispuesta, deberá tomar como base, todas las condiciones, variables operativas y datos vigentes al momento en que se dictó la resolución anulada RRG-173-2010. De ahí que se dispusiera retrotraer el procedimiento al momento procesal oportuno, y en ningún momento se le instruyó a la IT a realizar un estudio de oficio que considere las variables operativas actuales de las rutas en cuestión. Aunado a lo anterior, el defecto más grave de la resolución anulada es el cálculo de la demanda y de las tarifas base consideradas para la corrida del modelo y no encuentra este órgano asesor ninguna relación de estos insumos con el titular del servicio, ya que estos datos

no van a variar en razón del cambio del prestador, por lo que la modificación del concesionario de la ruta 1241 no podría constituir una imposibilidad para recalcular los datos del 2010.

En conclusión, se considera que no es procedente la justificación dada por la IT, de que el traspaso realizado del derecho de concesión en la ruta 1241 en fecha 27 de setiembre de 2012 afecta la corrida del modelo dispuesta en la RJD-039-2012, pues los datos que hay que corregir son del 4 de marzo de 2010, fecha en la que se dictó la resolución RRG-173-2010.

Es decir, el hecho sobreviniente al que se refieren, –traspaso del derecho de concesión en la ruta 1241– es posterior al dictado de las resoluciones: RRG-173-2010 de fecha 4 de marzo de 2010, RRG-005-2011 de fecha 9 de febrero de 2011, y RJD-039-2012 de fecha 7 de junio de 2012. Nótese que dicho traspaso se autorizó el 27 de setiembre de 2012 por la Junta Directiva del CTP, mediante el artículo 6.6 de la sesión ordinaria N° 65-2012.

Así las cosas, se recomienda instruir nuevamente a la IT para que de forma inmediata, proceda a realizar en los términos señalados, lo dispuesto por la Junta Directiva mediante la resolución RJD-039-2012.

VI. CONCLUSIONES

Sobre la base de lo arriba expuesto, se concluye:

- 1. Desde el punto de vista formal la gestión de nulidad resulta admisible, puesto que fue presentada en tiempo y forma.*
- 2. De no haberse dimensionado en la RJD-039-2012 –en el espacio/tiempo– los efectos anulatorios de la resolución RRG-173-2010, las tarifas vigentes para el gestionante hubiesen sido las fijadas en la resolución inmediata anterior, con el perjuicio económico que ello conlleva.*
- 3. Del estudio de nuestro ordenamiento normativo se desprende que existe fundamento jurídico, para que la Junta Directiva de la Autoridad Reguladora pueda dimensionar los efectos de sus actos anulatorios. En este sentido, pueden verse los artículos 143, 186 y 229 de la Ley General de la Administración Pública y 131 del Código Procesal Contencioso Administrativo.*
- 4. La nueva corrida del modelo tarifario dispuesta en la RJD-039-2012, deberá tomar como base, todas las condiciones, variables operativas y datos vigentes al momento en que se dictó la resolución anulada RRG-173-2010, por lo tanto no existe imposibilidad material para que la IT atienda lo dispuesto por la Junta Directiva.*

(...)”

- II.** Que en sesión 43-2013, del 30 de mayo de 2013, cuya acta fue ratificada el 6 de junio de 2013; la Junta Directiva de la Autoridad Reguladora, sobre la base del oficio 357-DGJR-2013, de cita, acordó: **1.-** Rechazar por el fondo, la gestión de nulidad interpuesta por Transportes Unidos Alajuelenses S.A. contra la resolución RJD-039-2012 del 7 de junio de 2012. **2.-** Dar por agotada la vía administrativa. **3.-** Notificar a las partes en el medio o lugar señalado para ello. **4.-** Instruir a la Intendencia de Transporte Público, -a quien le corresponde actualmente resolver

este asunto-, para que de forma inmediata, proceda a realizar lo dispuesto por la Junta Directiva en la resolución RJD-039-2012 del 7 de junio de 2012, considerando los efectos de la corrección correspondiente en las tarifas de los corredores comunes en caso de que existan. 5.- Devolver el expediente a la Intendencia de Transporte Público para lo que corresponda, tal y como se dispone.

- III. Que en sesión 43-2013, del 30 de mayo de 2013, cuya acta fue ratificada el 6 de junio de 2013; la Junta Directiva de la Autoridad Reguladora, sobre la base del oficio 357-DGJR-2013 de cita, acordó entre otras cosas, dictar la presente resolución.

POR TANTO:

**LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
AUTORIDAD REGULADORA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS**

RESUELVE:

- I. Rechazar por el fondo, la gestión de nulidad interpuesta por Transportes Unidos Alajuelenses S.A. contra la resolución RJD-039-2012 del 7 de junio de 2012.
- II. Dar por agotada la vía administrativa.
- III. Notificar a las partes en el medio o lugar señalado para ello.
- IV. Instruir a la Intendencia de Transporte Público, *-a quien le corresponde actualmente resolver este asunto-*, para que de forma inmediata, proceda a realizar lo dispuesto por la Junta Directiva en la resolución RJD-039-2012 del 7 de junio de 2012, considerando los efectos de la corrección correspondiente en las tarifas de los corredores comunes en caso de que existan.
- V. Devolver el expediente a la Intendencia de Transporte Público para lo que corresponda.

NOTIFÍQUESE.

b. En cuanto a la recomendación adicional.

A la luz de las discusiones y particularidades de este caso, la Junta Directiva decide tomar un acuerdo adicional, con el propósito de instruir a la Intendencia de Transporte Público que tan pronto se cuente con el refrendo de la adenda al contrato de concesión de Transportes Unidos Alajuelenses S.A. (TUASA), proceda a realizar un estudio tarifario de oficio.

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

ACUERDO 09-43-2013

Instruir a la Intendencia de Transporte Público para que, tan pronto se cuente con el refrendo de la adenda al contrato de concesión de Transportes Unidos Alajuelenses S.A. (TUASA), proceda a realizar un estudio tarifario de oficio.

Se retiran los funcionarios Henry Payne Castro, Ingrid Araya Badilla, Jorge Torres Espinoza y la señora Carolina Murillo Alvarez.

ARTÍCULO 7. Exposición sobre la opción más viable para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de las ARESEP y de la SUTEL.

A partir de este momento ingresan al salón de sesiones, la señora Maryleana Méndez Jiménez y Gilbert Camacho Mora, 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 los señores Eduardo Rojas Gómez y Rudy Piedra Mena de la Universidad de Costa Rica.

En cumplimiento del acuerdo 04-40-2013, del acta de la sesión extraordinaria 40-2013, se conoce la exposición referente al tema del edificio, sobre la opción que cumpla con las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de la ARESEP y de la SUTEL, con base en los informes suministrados por la Universidad de Costa Rica.

Lo anterior, a raíz de la “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, a partir del mejor uso y aprovechamiento de las propiedades ubicadas en La Sabana”.

El señor **Rudy Piedra Mena** señala que se van a presentar las opciones, ventajas y desventajas, y posteriormente, la propuesta y razonamiento de una en particular. Entre otras cosas, se refiere al análisis general de las opciones evaluadas, a partir del estudio presentado según el acuerdo 03-33-2013, del acta de la sesión 33-2013, celebrada el 28 de abril de 2013.

El señor **Eduardo Rojas Gómez** explica que el estudio en general consideró varias herramientas, incluso ponderación sobre acceso, edificios, ubicaciones. En lo que respecta el tema financiero, el proyecto total por opciones se detalla a continuación:

COMPRA DE LOTE Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO	-7,997,937,928
COMPRA DE PROPIEDAD EN GUACHIPELÍN	-8,409,685,997
MANTENER EL ALQUILER ACTUAL EN ESCAZÚ	-8,457,623,433
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO EN LA SABANA	-9,545,507,407
COMPRA DE PROPIEDAD EN SAN PEDRO	-12,313,151,570
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO EN LA SABANA Y ALQUILER PARTE DEL MISMO	-18,749,164,054

Ante una consulta de la señora **Sylvia Saborío Alvarado**, respecto a si para cada caso se contempla el mismo set de variables, el señor **Eduardo Rojas Gómez** señala que cada escenario se valora de acuerdo a lo que sucedería en condiciones igualitarias de evaluación. Los costos asociados a cada escenario y eventualmente a los ingresos adicionales, están planteados para cada opción. El resumen puntual de los datos, se explican en los flujos del estudio en general.

Cabe señalar que la recomendación que se plantea en esta oportunidad, no necesariamente tiene que ver con la opción más económica. Debe quedar claro, que no es el criterio financiero que va a permitir recomendar. De hecho, como se va a conocer más adelante, la recomendación del equipo de la Universidad, es demoler el edificio actual de La Sabana y utilizar ese espacio para construir un nuevo edificio, cuyo costo sería de ₡9.500 millones, que es la opción más conveniente desde el punto de vista de distintos análisis que se están planteando. Destaca que, no es la opción más barata ni la más cara, pero en términos generales, es la mejor.

El señor **Rudy Piedra Mena** comenta específicamente el análisis realizado para cada opción, ventajas, desventajas y recomendaciones del caso:

1. Alquilar y mantener la situación actual

Remodelación electromecánica del edificio de La Sabana				
	Total de m2 por remodelar		3,453	m2
			Dólares	Colones
	Valor estimado del costo por m2		\$400	202,000
	Inversión total		\$1,381,200	697,506,000

Ventajas:

- La posibilidad de no mantener la situación actual generaría menos inconvenientes que realizar traslados en la ubicación y reorganización producto de un nuevo edificio.
- El mantener la situación actual requiere de un menor esfuerzo institucional.
- IMPROSA ofreció una rebaja en el alquiler que se podría aprovechar ahora que se tenga que prorrogar el contrato de arrendamiento.
- No se requiere realizar en el corto plazo mayores inversiones en acondicionamiento de los edificios en Multipark.

Desventajas:

Con respecto a mantener el alquiler del edificio en La Sabana

- Limitaciones de crecimiento espacial de las edificaciones.
- El agotamiento de la vida útil de los componentes eléctrico-mecánicos en el edificio de La Sabana, hace necesario remodelaciones e inversión cuantiosa en el corto plazo. Para garantizar un óptimo funcionamiento hay que hacer toda la instalación eléctrica nueva, incluso será necesario realizar inversiones en la parte estructural, lo que implicaría una inversión de aproximadamente ¢700 millones.
- La remodelación es una alternativa compleja y de alto costo, con el inconveniente de no saber los obstáculos que se pueden presentar durante la remodelación.
- Las condicionantes de incremento de personal y las complicaciones técnicas, constructivas electromecánicas y estructurales mencionadas, permiten establecer de manera contundente que el escenario de la remodelación de la edificación existente es una opción no recomendada, muy limitada, poco viable y excesivamente costosa.
- Si bien técnicamente es probable ponerla en práctica, económica y constructivamente esta opción es onerosa y complicada.

Con respecto a mantener el alquiler de los edificios en Multipark

- No se resuelve el tema de fondo, que es contar con un edificio que permita resolver el problema de contar con una infraestructura permanentemente y con capacidad de crecimiento.

- Existe la posibilidad que en algún momento el Fondo, dueño de las propiedades en Escazú, no quiera prorrogar el contrato de alquiler.

Conclusión general opción 1:

El señor **Eduardo Rojas Gómez** indica que esta opción no se recomienda, entre otras cosas, porque no se resuelve el problema de fondo de contar con un edificio con la posibilidad de crecimiento a mediano y largo plazo, limitando funcional y operacionalmente a la Aresep-Sutel como por lo costoso de la inversión de la remodelación que debería efectuarse para alquilar al MEIC u otra institución.

2. Construcción de edificio en La Sabana

El señor **Rudy Piedra Mena** continúa explicando la siguiente opción:

Avalúo del edificio de la Areseo en La Sabana			
Volración de Terrenos			
Total de m2 de terrenos No.1	3,290.0	m2	
Valor por m2 de terreno en colones	542,753.63		
Valor del terreno	1,785,659,446.6		
Total de m2 de terreno No.2	643.0	m2	
Valor por m2 de terreno en colones	641,436.11		
Valor del terreno	412,443,418.7		
Estimación del valor de los terrenos ¢ y \$	2,198,102,865.3		\$4,352,678.94
Volración de las edificaciones			
	m2		Colones
Edificio 1 Principal	2,285		609,616,464
Edificio 2 Principal	960		327,532,800
Edificio 3	208		48,905,326
Estimación del valor total del edificio	3,453		986,054,589.96
Valoración de equipos complementarios			78,262,304.7
Monto total del avalúo del edificio y terreno en La Sabana	\$6,460,237.15		3,262,419,759.900

Estimación del valor de la construcción del nuevo edificio			
Valoración de Edificio			
Total de m2 del edificio	7,244	m2	
	Dólares		Colones
Valor estimado del costo por m2	\$1,500.00		757,500.00
Valor del edificio	\$10,866,000.00		5,487,330,000.00
Valoración de parqueos			
Total de m2 de cada piso	2,790	m2	
Total de pisos	2		
Total de metros cuadrados de edificio	5,580	m2	
	Dólares		Colones
Valor estimado del costo por m2	\$500.00		252,500.00
Valor de parqueos	\$2,790,000.00		1,408,950,000.00
Valoración de áreas exteriores			
Total de m2 del edificio	1,572	m2	
	Dólares		Colones
Valor estimado del costo por m2	\$150.00		75,750.00
Valor del edificio	\$235,800.00		119,079,000.00
Total m2 del edificio incluyendo el parqueo	12,824	m2	
	Dólares		Colones
Total edificio y parqueos	\$13,891,800.00		7,015,359,000.00
Costo del edificio por m2 promedio	\$1,083.27		547,049.20

Ventajas:

- Se aprovecha el terreno de La Sabana el cual tiene una conveniente ubicación.
- Permite la posibilidad de construir un edificio que se ajuste de manera óptima a los requerimientos y necesidades espaciales de la ARESEP y la SUTEL, el cual contempla la satisfacción integral de los requerimientos descritos en las etapas 1 y 2 de esta investigación.
- La construcción del edificio de acuerdo con el cronograma estimado permitiría mantener el contrato de alquiler por 3 años más en Multipark, mientras se construye y acondicionan las nuevas instalaciones para hacer el traslado de las operaciones de la ARESEP y la SUTEL, como preveer y enlazarlo con el plazo del contrato de alquiler del MEIC para planificar y organizar su salida.
- La opción de construir un edificio en los terrenos de La Sabana, representa sin lugar a dudas, una oportunidad, ya que las condiciones se prestan para que sea el mejor proyecto y el más recomendable desde punto de vista económico.
- El desarrollo del proyecto desde cero, permitiría generar una condición de imagen arquitectónica, estética, visual y funcional del edificio en relación a su contexto urbano, muy importante para la institución como entidad reguladora de servicios públicos.

Desventajas:

- Falta del recurso necesario para el desarrollo de los planos por lo que se deben subcontratar por medio de un proceso de contratación administrativa para contar con los planos y tramitar los permisos.
- Poca capacidad técnica institucional para recibir el producto de la contratación incluso la etapa del análisis de las ofertas y el seguimiento en la construcción de la obra.
- Dificultad para contar con el presupuesto necesario para contratar el desarrollo de los estudios preliminares, diseños, planos y permisos, estimados en un 5.5% del valor estimado de la obra
- La institución cuenta con poca experiencia en el trámite de la contratación de construcción de obra, por lo que los riesgos de apelaciones son más altos por lo que el proceso puede estar sujeto a eventuales atrasos
- Se requiere que el proyecto tenga planos y permisos, de manera que le permita ser bancables o sujetos al financiamiento bancario.
- Problemas en la ejecución de los contratos ante la selección de malos contratistas

Conclusión general opción 2:

Se recomienda esta propuesta porque representa la opción económicamente viable para ambas entidades, con un uso racional de los materiales y una optimización del sistema constructivo que resulte en la maximización del espacio útil interno y la flexibilidad del mismo y que permite reutilizar sus terrenos en un punto estratégico y con una accesibilidad encomiable dentro de la ciudad, de San José, permitiendo hacer una edificación con una imagen arquitectónica contemporánea.

El señor **Eduardo Rojas Gómez** subraya que esta es la opción que la Universidad de Costa Rica recomienda. Una desventaja es que la Aresep no se dedica a la construcción de edificios, lo cual obligaría a subcontratar todo ese proceso; los planos, la subcontratación de edificio, que contiene riesgos asociados al proceso de compra, que son aspectos que se deben mencionar como parte de la opción, pero un aspecto importante, es que es un edificio construido a la medida de la Aresep. De tomarse una decisión de éstas, hay que tomarla a la luz del proceso de contratación.

El señor **Rudy Piedra Mena** manifiesta que por las razones apuntadas, esta es la opción que están planteando, lo cual permitirá maximizar las condiciones y recursos que tiene la entidad.

Ante una consulta del señor Rodolfo González Blanco, en torno al valor que tendría el proyecto que están recomendando, el señor **Eduardo Rojas Gómez** explica que el proyecto total sería alrededor de \$14,0 millones, los cuales no necesariamente se van a requerir para este año. El 5.5% de ese monto se utilizaría para las primeras etapas, que es el estudio preliminar, los diseños y los planos, que se estiman realizar en siete meses. Para dicha etapa se tiene que hacer una licitación abreviada para la contratación, lo que va a representar alrededor de seis meses. No se necesitarían recursos para este año.

La señora **Sylvia Saborío Alvarado** indica que la recomendación específica que hacen es construir un nuevo edificio en La Sábana, considera que es un terreno muy valioso para el tipo de edificio que se estaría construyendo. Su consulta es si no será más conveniente utilizar el valor del terreno de La Sabana, e igualmente construir, pero en otra ubicación.

El señor **Eduardo Rojas Gómez** señala que anteriormente lo había externado, el costo no es una variable que se está considerando. No hay garantía que el edificio se venderá rápidamente. No es un terreno apetecido por el costo, que es parte de los argumentos en cuanto a los riesgos asociados a la venta del terreno. Como sector público no se puede vender el terreno por debajo del avalúo. El proyecto es más caro, porque el terreno es más caro.

3. Compra de terreno y construcción de edificio en San Pedro

Estimación de la compra de terreno y construcción			
Edificio			
Total de m2 del edificio		7,244	m2
		Dólares	Colones
Valor estimado del costo por m2		\$1,500.00	757,500.00
	Valor del edificio	\$10,866,000.00	5,487,330,000.00
Parqueos			
Total de m2 de cada piso		2,790	m2
Total de pisos		2	
Total de metros cuadrados de edificio		5,580	m2
		Dólares	Colones
Valor estimado del costo por m2		\$500.00	252,500.00
	Valor del parqueo	\$2,790,000.00	1,408,950,000.00
Valoración de áreas exteriores			
Total de m2 del edificio		2,000	m2
		Dólares	Colones
Valor estimado del costo por m2		\$150.00	75,750.00
	Valor del edificio	\$300,000.00	151,500,000.00
Total m2 del edificio incluyendo el parqueo		12,824	m2
		Dólares	Colones
Total edificio, parqueos y obras exteriores		\$13,956,000.00	7,047,780,000.00
Terreno			
Total de m2 del terreno		5,754	m2
		Dólares	Colones
Valor del terreno		\$863,154.00	435,892,770.00

Ventajas:

- La posibilidad de construir un edificio que se ajuste de manera óptima a los requerimientos de la institución.

- El terreno propuesto representa un menor costo que el actual en La Sabana
- En cuanto la conveniencia de la ubicación del inmueble en San Pedro (si se compara con la ubicación de los terrenos en La Sabana de Mata Redonda), tiene limitaciones en cuanto accesibilidad y posicionamiento estratégico entre otros, tanto para los usuarios como para los regulados.
- Esta opción es de las más convenientes, tanto por el costo, como por el hecho de adquirir un terreno más grande del que se dispone en La Sabana, por lo que el tamaño del terreno permitiría crecer en el largo plazo

Desventajas:

- Contar con una nueva ubicación representa un nuevo cambio para el personal y los usuarios.
- Existe un riesgo asociado a la posibilidad de compra del terreno ya que la venta del inmueble puede ser realizada por el propietario en cualquier momento mientras la ARESEP toma la decisión.
- Se considera que la compra de este terreno, podría ser financiada con la venta del edificio de La Sabana, sin embargo no hay una garantía que la venta se pueda lograr rápidamente o ajustada a los requerimientos de recursos de la construcción del edificio.

Conclusión general opción 3:

A pesar de los ventajas planteadas y que ésta es una de las opciones más convenientes se considera que la construcción de un edificio en La Sabana trae mayores ventajas por la ubicación y el contexto urbano.

4. Compra de edificio en Multipark

Opción de edificios en Multipark			
Edificio Turrubares			
Total de m2 de edificio (área construida)	4,892.54	m2	
Total de m2 para alquilar (área privativa)	3,511.93	m2	
	Dólares		Colones
Costo de la cuota de mantenimiento por m2	\$2.60		1,333.81
Costo de cuota de mantenimiento por m2(área privativa)	\$9,131.02		4,597,832.80
Opción de alquiler:			
Precio de alquiler del edificio	\$79,966.65		40,266,404.98
Valor estimado del alquiler por m2	\$16.34		8,230
Opción de venta:			
Precio de venta del edificio	\$10,665,832		5,370,673,045.00
Valor estimado del costo por m2	\$2,180.02		1,097,726.96
Edificio Tapaní			
Total de m2 de edificio (área construida)	2,164.30	m2	
Total de m2 para alquilar (área privativa)	1,550.66	m2	
	Dólares		Colones
Costo de la cuota de mantenimiento por m2	\$2.60		2,029,996.33
Costo de cuota de mantenimiento por m2(área privativa)	\$4,031.72		2,029,996.33
Opción de alquiler:			
Precio de alquiler del edificio	\$35,262.01		17,755,831.71
Valor estimado del alquiler por m2	\$16.29		8,204
Opción de venta:			
Precio de venta del edificio	\$4,709,095		2,371,217,625.00
Valor estimado del costo por m2	\$2,175.81		1,095,604.87
Costo total de ambos edificios	\$15,374,926.86		7,741,890,670.80

Opción de compra de edificio en San Pedro			
Edificio B Sigma Business Center			
Total de metros cuadrados de edificio	7,800.80	m2	
	Dólares	Colones	
Costo de la cuota de mantenimiento por m2	\$2.50	1,262.50	
Costo de la cuota de mantenimiento mensual	\$19,502.00	9,848,510.00	
Opción de alquiler:			
Valor estimado del alquiler por m2	\$28.00	14,140.00	
Monto mensual del alquiler del edificio	\$218,422.40	110,303,312.00	
Opción de venta:			
Costo total del edificio	\$22,386,975	11,305,422,375.00	
Costo de compra por m2	\$2,870	1,449,264	

Ventajas:

Oficentro Multipark, edificios Turrubares y Tapantí

- Esta opción no requiere de movilizar las operaciones de la ARESEP o de la SUTEL hacia otra ubicación.
- Los edificios son de construcción no mayor a tres años, con instalaciones en óptimas condiciones
- El monto de venta de los edificios, hace que la propuesta de IMPROSA sea realmente conveniente desde el punto de vista económico.
- No se requiere realizar una inversión en remodelación por cuanto la opción de venta considera la entrega del edificio en las condiciones en las que se encuentran operando los edificios actualmente.
- En lo que corresponde a las características de los edificios en general contemplan los requerimientos de la ARESEP y la SUTEL.

Ventajas:

Sigma Business Center

- Se puede optar por una ubicación en San Pedro muy conveniente en cuanto al acceso de los funcionarios y el público en general, el entorno ofrece las facilidades que los empleados y usuarios requieren.
- La compra y el traslado se puede realizar en un corto plazo
- Este escenario se convierte en la opción que menor tiempo de ejecución requiere.
- La opción de Sigma, comparativamente a la de Improsa, tiene atributos y calificaciones -que sin incluir el tema del costo-, representa la opción de mayor ventaja y puntaje, esta opción está mejor calificada y reúne condiciones óptimas en comparación con la ubicación de Improsa en Guachipelín Escazú.

Desventajas:

Oficentro Multipark, edificios Turrubares y Tapantí

- Puede tener limitaciones de crecimiento si se compra un área determinada y luego no se pueda crecer adquiriendo otras áreas.
- Las limitaciones de crecimiento que el inmueble presenta e incluso no sería muy sencillo rediseñar la distribución actual del edificio para optimizar el uso de los espacios, por un tema de costo principalmente.
- Durante el proceso de entrevistas, el tema de la ubicación actual, de acuerdo a los funcionarios no es la más conveniente por las dificultades de acceso tanto para al personal como a los usuarios, las distancias de desplazamiento a sitios de importancia, las facilidades de carácter urbanístico, entre otros como la dificultad de conseguir parqueos públicos cercanos para uso de empleados y el público en general

Al haber sido un proyecto desarrollado de manera estándar, no está pensado para las necesidades particulares de la ARESEP y la SUTEL.

Desventajas:

Sigma Business Center

- Este proyecto de San Pedro, de Montes de Oca, ubicado al costado oeste del Mall San Pedro; cuenta con todas las facilidades de un edificio moderno, sin embargo el costo es muy elevado, por lo que no se recomienda hacer una inversión tan alta.
- El edificio se encuentra en obra gris ya que se incluyen para la venta únicamente los acabados exteriores de todos los edificios y de la plaza, tales como fachadas, jardines, lobbies, entre otros.
- Por lo anterior la opción de comprar el edificio de Sigma Business Center debe considerar un acondicionamiento, que necesariamente requeriría de tiempo adicional, e invertir en las divisiones e infraestructura electromecánica, sistema de voz y datos y una parte del mobiliario.
- Comprar un Edificio como el de San Pedro, resulta la opción más onerosa por las características y condiciones de las ofertas de venta analizadas y evaluadas y **NO SE RECOMIENDA**.

Conclusión general opción 4:

A pesar de los ventajas en términos de tiempo que representa la compra de un edificio ya construido, consideramos que tanto los edificios de Multipark, como el edificio de Sigma en San Pedro, no representan soluciones ideales para la solución integral requerida por la ARESEP y la SUTEL, principalmente si consideramos que el costo del edificio de Sigma en San Pedro.

5. Construir y alquilar parte del edificio en La Sabana

Estimación del valor de la construcción de un edificio que se pueda alquilar parte de este			
Valoración de Edificio			
Total de m2 por piso		1,700	m2
Total de pisos		8	
Total de m2 de oficinas		13,600	m2
		Dólares	Colones
Valor estimado del costo por m2		\$1,600.00	808,000.00
Valor del edificio		\$21,760,000.00	10,988,800,000.00
Valoración de parqueos			
Total de m2 de cada piso		2,790	m2
Total de pisos		3	
Total de metros cuadrados de edificio		8,370	m2
		Dólares	Colones
Valor estimado del costo por m2		\$600.00	303,000.00
Valor de parqueos		\$5,022,000.00	2,536,110,000.00
Valoración de áreas exteriores			
Total de m2 del edificio		1,572	m2
		Dólares	Colones
Valor estimado del costo por m2		\$150.00	75,750.00
Valor del edificio		\$235,800.00	119,079,000.00
Total m2 del edificio incluyendo el parqueo			
		23,542	m2
		Dólares	Colones
Costo total edificio y parqueos		\$27,017,800.00	13,643,989,000.00
Costo del edificio por m2 promedio		\$1,147.64	579,559.47

Ventajas:

- Esta opción, de levantar un nuevo edificio para ARESEP y la SUTEL en las propiedades que la ARESEP posee en Sabana Sur, considera la satisfacción de las necesidades de espacio físico, generadas a partir de los resultados obtenidos en las etapas 1 y 2 de esta investigación y contempla incluso, construir un edificio cuyo tamaño, está limitado por lo que establece el Plan Director Urbano de la Municipalidad de San José.
- Se puede construir una infraestructura con un potencial importante de crecimiento.

Desventajas:

- El tener que estar pendiente del alquiler de parte del inmueble puede desviar la atención de la Aresep de su razón de ser.
- El costo de las obras son significativamente mayores por lo que el financiamiento de la misma puede representar un mayor problema.
- Se considera que un Fideicomiso sería una alternativa viable y conveniente para el desarrollo de este proyecto, siempre y cuando los costos integrales sea permisible y viable para las Entidades.

Conclusión general opción 5:

Esta opción no se recomienda por los riesgos implícitos de incursionar en un negocio inmobiliario ante la necesidad de alquilar parte del edificio, además el proyecto es más caro y la necesidad de financiamiento es mucho mayor.

La señora **Grettel López Castro** consulta si las opciones de costo que plantea el estudio, consideran las edificaciones en obra gris o totalmente acondicionadas, a lo cual el señor Eduardo Rojas Gómez explica que, efectivamente, cada opción considera que los edificios estén completamente remodelados. De hecho, implica contar con las condiciones para instalarse de manera inmediata.

A raíz de una pregunta del director **Pablo Sauma Fiatt**, sobre cuánto es el valor real de cada una de las opciones, el señor **Eduardo Rojas Gómez** señala lo siguiente:

- *Construir el edificio en La Sabana, \$13,9 millones.*
- *Comprar de edificios en el Oficentro Multipark, \$15,0 millones.*
- *Comprar el Edificio Sigma Business Center, \$22,0 millones.*
- *Construir edificio y alquilar parte del edificio La Sabana, \$30,0 millones.*

El señor **Rudy Piedra Mena** seguidamente se refiere a la recomendación final del equipo de la Universidad Costa Rica, la cual consiste en construir un edificio en el terreno de la ARESEP, ubicado en La Sabana, así como las razones que respaldan dicha recomendación, de conformidad con lo solicitado por esta Junta Directiva, según el acuerdo 04-40-2013.

Señala que dicha recomendación se basa en dos aspectos fundamentales que se consideraron. Por una parte, el aprovechamiento de espacio físico disponible, desde el punto de vista ubicación.

Aclara, ante una consulta de la señora Sylvia Saborío Alvarado, que desde la perspectiva del equipo técnico, se hizo una valoración de la plataforma de servicios, cantidad usuarios de instituciones y las numerosas reuniones internas que se realizan, lo cual involucra un gran movimiento de personas, incluso cantidad de usuarios que acuden a audiencias públicas.

Continúa su presentación y explica aspectos de la recomendación contenida en el informe:

Nuevo edificio de la ARESEP en La Sabana

La propuesta, contemplaría la satisfacción de las necesidades de espacio físico planteadas por los funcionarios de la ARESEP y la SUTEL durante el proceso de entrevistas realizadas como parte de esta investigación y de los resultados del análisis de la situación existente en los edificios que actualmente ocupan la ARESEP y la SUTEL en Guachipelín de Escazú.

Por otra parte, el desarrollo de una infraestructura nueva y ajustada a las necesidades puntuales de la ARESEP y la SUTEL, se plantea como una propuesta económicamente viable, con un uso racional de los materiales y una optimización del sistema constructivo que resulte en la maximización del espacio útil interno y la flexibilidad del mismo.

En la propuesta, el edificio que se recomienda es de cinco niveles sobre el nivel de la calle, un primer nivel a manera de zócalo, ligeramente más pequeño que los niveles superiores, para que el edificio genere una sensación de ligereza al parecer que sus pisos superiores se encuentran suspendidos de su base.

Bajo el nivel principal se ubicarían dos niveles subterráneos para estacionamiento de vehículos, con una capacidad conjunta de 152 automóviles, cumpliéndose el requisito del reglamento municipal que solicita un espacio de estacionamiento por cada 50m².

Construir una nueva edificación, que considera demoler las instalaciones existentes

El contexto, Sabana Sur

La configuración de la propuesta del nuevo edificio

Figura No.10
Perspectiva del edificio desde la esquina Noreste del terreno



Figura No.14
Perspectiva del edificio desde el costado norte



Estimados de costos de la propuesta

Cuadro No.11
Detalle de la estimación de los costos para la construcción del nuevo edificio de la ARESEP y la SUTEL en La Sabana

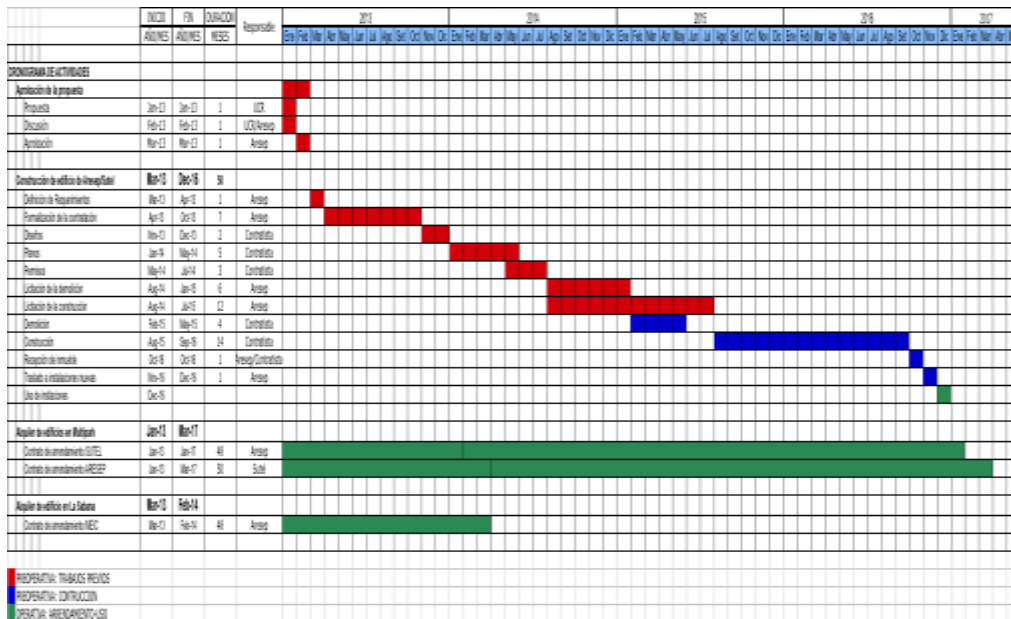
Estimación del valor de la construcción del nuevo edificio			
Valoración de Edificio			
Total de m2 del edificio		7,244	m2
	Dólares	Colones	
Valor estimado del costo por m2	\$1,500.00	757,500.00	
Valor del edificio	\$10,866,000.00	5,487,330,000.00	
Valoración de parques			
Total de m2 de cada piso		2,790	m2
Total de pisos		2	
Total de metros cuadrados de edificio		5,580	m2
	Dólares	Colones	
Valor estimado del costo por m2	\$500.00	252,500.00	
Valor de parques	\$2,790,000.00	1,408,950,000.00	
Valoración de áreas exteriores			
Total de m2 del edificio		1,572	m2
	Dólares	Colones	
Valor estimado del costo por m2	\$150.00	75,750.00	
Valor del edificio	\$235,800.00	119,079,000.00	
Total m2 del edificio incluyendo el parqueo		12,824	m2
	Dólares	Colones	
Total edificio y parques	\$13,891,800.00	7,015,359,000.00	
Costo del edificio por m2 promedio	\$1,083.27	547,049.20	
Costo de demolición del edificio	\$220,100.74	111,150,875.00	

Cronograma preliminar del proyecto

Cuadro No.14
Detalle de actividades y estimaciones de tiempo de inicio y finalización en caso de la construcción de un edificio nuevo en La Sabana

	INICIO	FIN	DURACION	Responsable
	AÑO/MES	AÑO/MES	MESES	
CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES				
Aprobación de la propuesta				
Propuesta	Jan-13	Jan-13	1	UCR
Discusión	Feb-13	Feb-13	1	UCR/Aresep
Aprobación	Mar-13	Mar-13	1	Aresep
Construcción de edificio de Aresep/Sutel				
Definición de Requerimientos	Mar-13	Apr-13	1	Aresep
Formalización de la contratación	Apr-13	Oct-13	7	Aresep
Diseños	Nov-13	Dec-13	2	Contratista
Planos	Jan-14	May-14	5	Contratista
Permisos	May-14	Jul-14	3	Contratista
Licitación de la demolición	Aug-14	Jan-15	6	Aresep
Licitación de la construcción	Aug-14	Jul-15	12	Aresep
Demolición	Feb-15	May-15	4	Contratista
Construcción	Aug-15	Sep-16	14	Contratista
Recepción de inmueble	Oct-16	Oct-16	1	Aresep/Contratista
Traslado a instalaciones nuevas	Nov-16	Dec-16	1	Aresep
Uso de instalaciones	Dec-16			
Alquiler de edificios en Multipark				
Contrato de arrendamiento SUTEL	Jan-13	Jan-17	48	Aresep
Contrato de arrendamiento ARESEP	Jan-13	Mar-17	50	Sutel
Alquiler de edificio en La Sabana				
Contrato de arrendamiento MEIC	Mar-13	Feb-14	48	Aresep

Figura No.17
Cronograma estimado para la construcción de un edificio nuevo en La Sabana



El señor **Eduardo Rojas Gómez** manifiesta que el cronograma está sujeto, eventualmente, a riesgo de retraso.

Finalmente, los señores de la Universidad de Costa Rica comentan las conclusiones y recomendaciones sobre los diferentes mecanismos de financiamiento.

Opción	Mecanismo de financiamiento			
	Crédito Bancario	Fondo de desarrollo inmobiliario	Fideicomiso	Venta de propiedad en La Sabana
Construcción de edificio en La Sabana	Si	No se viable	No se recomienda	NA
Compra de propiedad y construcción	Si	Si	No se recomienda	Si
Alquilar y mantener la situación actual	NA	NA	No se recomienda	NA
Construir y alquilar parte de edificio en La Sabana	Si	No es viable	Si	NA

Mecanismos de financiamiento

Crédito Bancario

- Es la mejor forma de financiamiento en el caso de la construcción del nuevo edificio en La Sabana e implica iniciar la negociación con un banco del Estado el financiamiento, una vez que se haya tomado la decisión.
- Existe todo un procedimiento que se debe seguir para conseguir el financiamiento el cual se puede realizar mientras se realizan los planos del edificio a construir
- La institución debe desarrollar preferiblemente por su propia cuenta la elaboración de los planos y gestionar los permisos, para tener acceso a los créditos bancarios.

- Existen limitaciones de los bancos del Estado para otorgar créditos a las instituciones del sector público, en este momento el BNCR no puede prestar más recursos porque está al límite del crédito al Sector Público.

Recomendación

Es el mecanismo de financiamiento que se ajusta para la construcción del nuevo edificio en La Sabana.

El procedimiento de crédito bancario

Procedimiento para gestionar la autorización para la contratación de préstamos por parte de entidades públicas, el cual está establecido en el Decreto Ejecutivo No. 35222-H: *“Reglamento para Gestionar la Autorización para la Contratación del Crédito Público del Gobierno de la República, Entidades Públicas y demás Órganos según corresponda”* del 02 de marzo del 2009, que en su artículo 9, señala:

Artículo 11.—Autorizaciones requeridas. En atención a las disposiciones legales vigentes, y considerando el marco orientador de este Reglamento se deberá atender lo siguiente:

- a) Solicitar el aval del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Planificación Nacional - Ley N° 5525 del 2 de mayo de 1974- y el artículo 7° de la Ley de Contratos Financiamiento Externo con Bancos Privados Extranjeros.
- b) Solicitar el criterio favorable por parte del Banco Central de Costa Rica, según lo dispuesto en el artículo 106 de Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica - Ley N° 7558 del 3 de noviembre de 1995- y el artículo 7 de la Ley de Contratos Financiamiento Externo con Bancos Privados Extranjeros-Ley N° 7010-.
- c) Remitir a la Dirección de Crédito Público y a la Autoridad Presupuestaria la información financiera y socioeconómica del proyecto (cuando corresponda) y del financiamiento asociado, según lo establecido en el artículo 12 del presente Reglamento así como la autorización del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica y el dictamen favorable del Banco Central de Costa Rica.
- d) La Dirección de Crédito Público remitirá la recomendación respectiva a la Autoridad Presupuestaria, de conformidad con lo indicado en el inciso d) del artículo 80 de la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos -Ley N° 8131-.

Fondo de Desarrollo Inmobiliario

- Este figura permitiría que un tercero que es el Fondo de Inversión busque los recursos y construya para que venda el inmueble a la Aresep
- Es una figura poco utilizada para el desarrollo de infraestructura de instituciones públicas, sin embargo permitiría la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta o arrendamiento.
- Una institución como la ARESEP no tendría ningún inconveniente de llegar a un acuerdo con una SAFI (Sociedad Administradora de Fondos de Inversión; para facilitar los trámites de contratación debería ser de un banco estatal) por medio de un contrato o una opción de compra venta.

- Para un Fondo de Inversión, no es difícil conseguir los recursos en el mercado financiero ya que se cuentan con carteras consolidadas de clientes.
- Poseen mucha flexibilidad y agilidad para diseñar, levantar planos y contratar la construcción de las obras.
- Por lo general los inversionistas consideran que este tipo de proyectos de desarrollo inmobiliario tienen asociado un alto nivel de riesgo, por lo que van a esperar un mayor rendimiento por los recursos que inviertan, que en la mayoría de los casos debe ser superior al 10% en dólares. Por lo que una opción de esta naturaleza se considera un mecanismo de mayor costo.
- Los Fondos de Inversión son patrimonios independientes administrados por SAFI's, por lo que se requiere que el terreno donde se va a construir la obra sea propiedad del Fondo de Inversión.

Recomendación

No se recomienda para la construcción del nuevo edificio en La Sabana ya que el terreno no se puede traspasar al Fondo de Inversión.

Fideicomiso

- El Fideicomiso es una figura de derecho privado, independiente de las partes que lo conforman y sería el responsable de la contratación, desarrollo y recepción de las obras
- El esquema garantiza la ejecución y administración de los proyectos por parte de un tercero especializado.
- Son una alternativa viable y conveniente, principalmente por la agilidad en los procesos de contratación y desarrollo de las obras.
- No necesariamente podría resultar conveniente para la ARESEP, ya que se trata una solución jurídica donde los costos fijos son muy altos, por lo que proyectos relativamente pequeños (inferiores a los \$30 MM) no son financieramente viables por los altos costos fijos que representa la gestión del Fideicomiso.

Recomendación

Consideramos que esta figura es cara para un proyecto relativamente pequeño como el de la ARESEP y la SUTEL, por lo tanto no se recomienda.

Venta de propiedad de la Aresep en La Sabana.

- Se debe considerar que si la Aresep decide hacer un edificio en otro sitio no se recomendaría mantener esta infraestructura actual, por lo que lo mejor sería venderla.
- Se podrían presentar la dificultad de la venta del inmueble de manera que se debería recurrir a un financiamiento mayor.

Recomendación

Considerando que la opción es construir un edificio nuevo en los terrenos de La Sabana, esta opción de financiamiento no aplicaría.

A partir de este momento, se retiran Eduardo Rojas Gómez y Rudy Piedra Mena, personeros de la Universidad de Costa Rica.

Seguidamente el señor **Rodolfo González Blanco** indica que se distribuyó entre los señores miembros de la Junta Directiva, el oficio 352-GG-2013, del 30 de mayo de 2013, mediante el cual el Grupo Contraparte atiende lo resuelto en el acuerdo 04-40-2013.

Del citado oficio, el señor Gerente General explica lo siguiente:

“En cumplimiento del Acuerdo de Junta Directiva N° 04-40-2013 de la sesión extraordinaria 40-2013, celebrada el 20 de mayo de 2013, que dice así:

- 1. Solicitar a la Gerencia General presente un diagrama de ruta crítica, así como un cronograma tentativo sobre los pasos y decisiones inmediatas que se deben tomar, por parte de esta Junta Directiva en relación con 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”, en el entendido que se tome en cuenta las recomendaciones emitidas por la Contraloría General de la República sobre el tema del edificio, todo ello en un plazo no mayor al 30 de mayo de 2013.*
- 2. Encargar a la Gerencia General que solicite al equipo de trabajo de la Universidad de Costa Rica que, con base en los informes que brindó sobre los resultados de la primera etapa del estudio 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, someta a esta Junta Directiva, a más tardar el 30 de mayo de 2013, una recomendación debidamente justificada, sobre cuál es en específico la opción más viable a partir de dicho estudio.*
- 3. Encargar a la Gerencia General que solicite al Equipo Contraparte de la Contratación 2012CD-000244-ARESEP, que eleve a esta Junta Directiva, a más tardar el 30 de mayo de 2013, una recomendación concreta, debidamente justificada, en torno a la opción más viable que existe para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas la ARESEP y de la SUTEL, con base en los informes suministrados por la Universidad de Costa Rica, a la luz de dicha contratación.*

Les comunico lo siguiente:

Con respecto al punto N° 2 se hizo llegar a la Universidad de Costa Rica el oficio 332-GG-2013 del 23 de mayo de 2013, quienes han confirmado su asistencia a la sesión de Junta Directiva del jueves 30 de mayo de 2013.

En cuanto al punto N° 1 del Acuerdo en mención se revisaron las cuatro recomendaciones emitidas por la Contraloría General de la República en su informe N° DFOE-IFR-IF-4-2011, de las cuales tres están dirigidas al Regulador General y una al Proveedor Institucional: el texto correspondiente se presenta en el Anexo N° 1. A la fecha, la recomendación a) dirigida al Regulador General ya fue cumplida.

En torno a la recomendación b), precisamente el estudio asignado a la Universidad de Costa Rica, mediante la contratación 2012CD-000244-ARESEP, es la forma seleccionada por la Institución para procurar su cumplimiento y contar con los elementos básicos para una decisión de esta clase. Dicho estudio sirve de base para atender la recomendación c), haciendo la salvedad de que su contenido es fundamental en torno a la decisión de alquilar las oficinas en Multipark, así como el periodo tiempo por el cual se realice tal acción.

En cuanto a las actividades que corresponde realizar a la Junta Directiva, en el anexo N° 2 se presenta un listado de ellas, partiendo de la aprobación de la propuesta, ellas se presentan como un conjunto de hitos, puesto que una vez tomada una decisión con respecto a la opción que considere más adecuada, se tendrá que definir un equipo de trabajo que realice en detalle el programa de actividades que comprende llevar adelante el proyecto seleccionado por la Junta Directiva.

Con respecto al punto 3 del Acuerdo referido a la emisión de una recomendación concreta, es necesario aclarar que el fundamento de la misma se realiza con base en los resultados del estudio presentado por la Universidad de Costa Rica, institución que formuló una tabla de valoración de los proyectos, compuesta de cinco factores principales, que a su vez se subdividen en un total de 56 ítems. Es procedente aclarar que por disposición del artículo 303 de la Ley General de la Administración Pública, la misma no tiene carácter vinculante.

Corresponde señalar que los elementos principales analizados dentro del estudio se refieren a los aspectos siguientes:

- a. Componente precio
- b. Ubicación
- c. Terreno (en caso de construcciones ya levantadas esta parte no se valoró en forma independiente, sino que se incluyó dentro de lo que es el término "edificio")
- d. Edificio
- e. Servicios Públicos

Se partió a la vez de un amplio marco de opciones que comprende las siguientes posibilidades:

- a. Compra de edificio
- b. Compra de Terreno y construcción de edificio
- c. Construir en la propiedad ubicada en La Sabana
- d. Mantener la situación actual

La cuantificación del costo que hace la Universidad de Costa Rica para construir un edificio nuevo en la propiedad de La Sabana, es de \$18.464.580, pero como el terreno ya es propiedad de la Institución, la cifra a erogar se reduce a \$14.111.900.70.

También se consideró la posibilidad de comprar un terreno y construir el edificio, para lo cual se recopiló información para un total de 36 terrenos, de los cuales se valoraron aquellos con características más afines a las especificaciones del proyecto, razón por la cual ocho propiedades se sometieron a la tabla de evaluación (instrumento de evaluación desarrollado por la Universidad de Costa Rica), con el fin de hacer comparables todas las opciones. Los proyectos valorados se muestran a continuación, partiendo de la opción mejor calificada hacia la de menor puntaje.

Valoración de los proyectos

Proyecto	Puntaje total
Construcción de edificio en La Sabana	99.22
Terreno en Vargas Araya, San Pedro de Montes de Oca	96.00
Proyecto Sigma, compra de edificio ubicado en San Pedro de Montes de Oca	83.66
Proyecto Improsa, ubicado en Guachipelín de Escazú	82.73
Terreno ubicado frente a Yamuni y diagonal al Banco Citi y Centro Comercial Plaza del Sol, al costado del Centro Comercial del Prado	81.50
Terreno ubicado en Cedros, San Pedro de Montes de Oca	80.40
Terreno comercial en la vía principal a Escazú contiguo a Centro Comercial Atlantis	80.10
Terreno para comercio en el Centro de San José	78.80
Terreno de uso comercial o residencial en Barrio Escalante	76.40
Terreno residencial – comercial en Tibás, cerca de la Ferrería EPA y Supermercado Wal-Mart	72.50
Terreno ubicado en San Pedro de Montes de Oca, 200m. al oeste del BAC en la Rotonda de la Bandera	70.30
Proyecto Calle Morenos, ubicado en Sabana Sur en Mata Redonda	63.61

La opción de construir en el terreno de La Sabana permite ahorrar tiempo en trámites como los relacionados con la adquisición de la propiedad, además si se decidiera trasladar las oficinas a otra ubicación, pensando en vender las propiedades actuales de la ARESEP, no se tiene certeza de poder vender los inmuebles existentes a un precio razonable y en un tiempo adecuado a efecto de calzar los plazos con la compra del nuevo bien. Además no existe certeza de que el propietario del terreno mejor calificado espere el tiempo suficiente para hacer una venta a la ARESEP, ya que si se presenta otro comprador es posible que enajene el bien, siendo este un factor que atrasaría el proceso y obligaría a buscar una nueva opción.

En relación con la recomendación emitida por la Universidad de Costa Rica en el informe de las actividades 3 y 4, el punto 11.2 dice:

“11.2. Construir una nueva edificación, que considera demoler las instalaciones existentes.

Se recomienda esta propuesta porque representa la opción económicamente viable para la ARESEP y la SUTEL, con un uso racional de los materiales y una optimización del sistema constructivo que resulte en la maximización del espacio útil interno y la flexibilidad del mismo y que permite reutilizar sus terrenos en un punto estratégico y con una accesibilidad encomiable dentro de la ciudad, de San José, permitiendo hacer una edificación con una imagen arquitectónica contemporánea y con el concepto e implementación de un edificio con sistemas inteligentes y de optimización de consumos de energía, iluminación, agua potable y proponiendo la reutilización de aguas pluviales y otros, propio de una organización reguladora de servicios públicos.

Las conclusiones de esta propuesta de un nuevo edificio para ARESEP en las propiedad que esta Institución posee en Sabana Sur, contempla la satisfacción integral de las necesidades de espacio físico, operacional y funcional, generadas a partir de los resultados obtenidos en las etapas 1 y 2 de esta investigación...”

Por su parte, el equipo constituido por el Regulador General como contraparte en la Contratación Directa 2012CD-000244-ARESEP estima que la mejor opción para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de la ARESEP y la SUTEL, desde un punto de vista cualitativo, lo constituye construir en la propiedades ubicadas en Sabana Sur, no obstante existen factores de orden financiero, político e imagen, que pueden implicar recabar mayor información para un mejor respaldo de la decisión que adopte la Junta Directiva”.

Analizado el tema, con base en lo expuesto por la Universidad de Costa Rica y la Gerencia General en esta oportunidad, el señor **Dennis Meléndez Howell** somete a votación el tema y la Junta Directiva resuelve, por unanimidad:

ACUERDO 10-43-2013

1. Dar por recibida la exposición brindada en esta oportunidad, por los personeros de la Universidad de Costa Rica, en cumplimiento del acuerdo 04-40-2013, inciso 2, del acta de la sesión extraordinaria 40-2013, en relación con la opción más viable para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de la ARESEP y de la SUTEL.
2. Dar por recibido lo expuesto por la Gerencia General, en cumplimiento del acuerdo 04-40-2013, incisos 1 y 3, del acta de la sesión 40-2013, sobre el diagrama de ruta crítica, así como un cronograma tentativo sobre los pasos y decisiones inmediatas que se deben tomar, por parte de esta Junta Directiva en relación con la contratación 2012CD-000244-ARESEP, así como de la recomendación concreta del Equipo Contraparte, en torno a la opción más viable que existe para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas la ARESEP y de la SUTEL, con base en los informes suministrados por la Universidad de Costa Rica, a la luz de dicha contratación.

3. Continuar analizando, en una próxima sesión, el tema relacionado con la recomendación de la Universidad de Costa Rica, sobre la opción más viable para satisfacer las necesidades de espacio físico para la ubicación de las oficinas de la ARESEP y de la SUTEL, a la luz del estudio de la contratación 2012CD-000244-ARESEP, conocida en esta oportunidad.

ARTÍCULO 8. Asunto informativo.

Se conoce y se da por recibido el tema indicado en la agenda como asunto de carácter informativo, relacionado con el seguimiento del acuerdo de la Junta Directiva tomado en la sesión extraordinaria 041-2010, referente al conocimiento de recurso de apelación del Taxis Unidos Aeropuerto Internacional Juan Santamaría S.A., contra la resolución RRG-10289-2009.

A las dieciocho horas y treinta minutos finaliza la sesión.

DENNIS MELÉNDEZ HOWELL
Presidente de Junta Directiva

SYLVIA SABORÍO ALVARADO
Presidenta ad-hoc

ALFREDO CORDERO CHINCHILLA
Secretario de Junta Directiva