

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 1 de 76

ACTA N° 074-2024

24 DE OCTUBRE DEL 2024

**SESIÓN ORDINARIA
ORDEN DEL DÍA**

CAPÍTULO I		ASUNTOS PRELIMINARES.
	ARTÍCULO 1.-	VERIFICACIÓN QUÓRUM DE LA SESIÓN. (Tiempo: 2.5 minutos)
	ARTÍCULO 2.-	APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. (Tiempo: 2.5 minutos)
CAPÍTULO II		ASUNTOS DE JUNTA DIRECTIVA.
	ARTÍCULO 3.-	REVISIÓN Y APROBACIÓN DE ACTAS ANTERIORES N° 063-2024, 064-2024, 065-2024 Y 066-2024. (Tiempo: 5 minutos)
CAPÍTULO III		INFORMES DE LA ADMINISTRACIÓN.
	ARTÍCULO 4.-	SOBRE NUEVA SEDE CORPORATIVA: a. PARA CONOCIMIENTO PREFACTIBILIDAD SEDE CORPORATIVA CERRILLOS. Participantes: Edwin Aguilar, Cristian Marín, Deiber Arrieta y Estefanía Castillo (20 minutos) b. SOBRE FINANCIAMIENTO SEDE CORPORATIVA. Participantes: Gustavo Redondo y Deiber Arrieta (5 minutos). Discusión: 20 minutos.
	ARTÍCULO 5.-	RESULTADO FINANCIERO A SETIEMBRE 2024. Participantes: Gustavo Redondo y Deiber Arrieta. (15 min. presentación y 10 min. discusión).
CAPÍTULO IV		INFORMES DE LA AUDITORÍA INTERNA.
	ARTÍCULO 6.-	SOBRE AUDI-291-2024. Formulación Operativa 2025-2026. Participantes: Celina Madrigal. (10 min. presentación y 10 min. discusión).
CAPÍTULO V		OTROS ASUNTOS.
	ARTÍCULO 7.-	CORRESPONDENCIA. a. Nota Vecinos Cerrillos. b. Acuerdo Concejo Municipal de Cartago, acta N° 033-2024, art55. c. Acta 214 Toro 3. d. Oficio CGR DFOE-SOS-0635(17421)2024. e. Invitación 50 Aniversario Santa Rosa de Oreamuno. (Tiempo: 5 minutos)
	ARTÍCULO 8.-	ASUNTOS VARIOS. (Tiempo: 5 minutos)

.....FIRMA DEL ACTA.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 2 de 76

ACTA 074-2024

Sesión ordinaria celebrada por la Junta Administrativa del Servicio Eléctrico Municipal de Cartago.

VERIFICACIÓN DE QUÓRUM: Al ser las diecinueve horas con treinta minutos del día jueves veinticuatro de octubre del año dos mil veinticuatro, están presentes, a través de la plataforma virtual cisco webex, los directores y las directoras Lizandro Brenes Castillo, quien preside, Alexander Mejías Zamora, Vicepresidente, Rosario Espinoza Carazo, Secretaria, Marilyn Solano Chinchilla y Ana Ruth Vílchez Rodríguez. **INICIO DE LA SESIÓN:** Se cuenta con el quórum reglamentario para la celebración de la sesión. **INGRESO DE LOS DEMÁS SEÑORES DIRECTORES Y DIRECTORAS:** Al ser las diecinueve horas con treinta y cinco minutos ingresó la directora Anelena Sabater Castro. Al ser las diecinueve horas con cincuenta y dos minutos ingresó el director Salvador Padilla Villanueva. Además, participan los señores y las señoras: Rocío Céspedes Brenes, Gerente General, Edwin Aguilar Vargas, Subgerente General, Juan Antonio Solano Ramírez, Asesor Jurídico, Celina Madrigal Lizano, Auditora Interna y Georgina Castillo Vega, Profesional Junta Directiva.....

CAPÍTULO I	ASUNTOS PRELIMINARES.
-------------------	------------------------------

ARTÍCULO 1.- VERIFICACIÓN QUÓRUM.

Se da inicio a la sesión con el quórum respectivo.....

ARTÍCULO 2.- APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Indica don Lizandro Brenes: nada más indicar que estaríamos dando la aprobación para que permanezcan durante toda la sesión las siguientes personas a quienes también saludamos, iniciando con doña Rocío Céspedes Brenes, Gerente General.....

Saluda doña Rocío Céspedes: buenas noches a todos, un gusto saludarles, presente.....

Indica don Lizandro Brenes: don Edwin Aguilar Vargas, Subgerente.....

Saluda don Edwin Aguilar: buenas noches, presente.....

Indica don Lizandro Brenes: don Juan Antonio Solano Ramírez, de la Asesoría Legal.....

Saluda don Juan Antonio Solano: buenas noches, presente.....

Indica don Lizandro Brenes: doña Celina Madrigal Lizano, de la Auditoría Interna.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 3 de 76

Saluda doña Celina Madrigal: buenas noches, presente.....

Indica don Lizandro Brenes: doña Georgina Castillo Vega, Profesional de Junta Directiva.....

Saluda doña Georgina Castillo: muy buenas noches, presente.....

Indica don Lizandro Brenes: no voy a proponer ningún cambio en temas, ni en tiempos de discusión ni nada, solamente juntar la exposición de lo que tiene que ver con la sede corporativa para que sea una exposición de corrido de la prefactibilidad y lo del financiamiento, y luego sobre todo ya juntar la discusión, no cambia absolutamente nada, la única propuesta es que se junten las exposiciones para discutir todo de una vez. Entonces, con esa propuesta sería así.....

Presenta la Presidencia la propuesta de orden del día, según el siguiente detalle.....

CAPÍTULO I		ASUNTOS PRELIMINARES.
	ARTÍCULO 1.-	VERIFICACIÓN QUÓRUM DE LA SESIÓN. (Tiempo: 2.5 minutos)
	ARTÍCULO 2.-	APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. (Tiempo: 2.5 minutos)
CAPÍTULO II		ASUNTOS DE JUNTA DIRECTIVA.
	ARTÍCULO 3.-	REVISIÓN Y APROBACIÓN DE ACTAS ANTERIORES Nº 063-2024, 064-2024, 065-2024 Y 066-2024. (Tiempo:5 minutos)
CAPÍTULO III		INFORMES DE LA ADMINISTRACIÓN.
	ARTÍCULO 4.-	SOBRE NUEVA SEDE CORPORATIVA: a. PARA CONOCIMIENTO PREFACTIBILIDAD SEDE CORPORATIVA CERRILLOS. Participantes: Edwin Aguilar, Cristian Marín, Deiber Arrieta y Estefanía Castillo (20 minutos) b. SOBRE FINANCIAMIENTO SEDE CORPORATIVA. Participantes: Gustavo Redondo y Deiber Arrieta (5 minutos). Discusión: 20 minutos.
	ARTÍCULO 5.-	RESULTADO FINANCIERO A SETIEMBRE 2024. Participantes: Gustavo Redondo y Deiber Arrieta. (15 min. presentación y 10 min. discusión).
CAPÍTULO IV		INFORMES DE LA AUDITORÍA INTERNA.
	ARTÍCULO 6.-	SOBRE AUDI-291-2024. Formulación Operativa 2025-2026. Participantes: Celina Madrigal. (10 min. presentación y 10 min. discusión).

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 4 de 76

CAPÍTULO V	OTROS ASUNTOS.
	CORRESPONDENCIA. f. Nota Vecinos Cerrillos. g. Acuerdo Concejo Municipal de Cartago, acta N° 033-2024, art55. h. Acta 214 Toro 3. i. Oficio CGR DFOE-SOS-0635(17421)2024. j. Invitación 50 Aniversario Santa Rosa de Oreamuno. (Tiempo: 5 minutos)
	ARTÍCULO 8.- ASUNTOS VARIOS. (Tiempo: 5 minutos)

Somete don Lizandro Brenes a discusión el orden del día.....

Indica don Lizandro Brenes: no veo ninguna mano levantada, entonces queda discutido; quienes estén a favor sírvanse levantar la mano.....

Somete la Presidencia a votación la aprobación del orden del día.....

Señala don Lizandro Brenes: de manera unánime con cinco directores presentes.....

SE ACUERDA: de manera unánime y afirmativa con cinco votos presentes y la ausencia del director Padilla Villanueva y la directora Sabater Castro.....

2.a. Aprobar el Orden del Día presentado por la Presidencia de la Junta Directiva para la sesión N° 074-2024 y de los participantes convocados a esta sesión.....

CAPÍTULO II	ASUNTOS DE JUNTA DIRECTIVA.
--------------------	------------------------------------

ARTÍCULO 3.- REVISIÓN Y APROBACIÓN DE ACTAS ANTERIORES N° 063-2024, 064-2024, 065-2024 Y 066-2024.

Somete la Presidencia a discusión el acta N° 063-2024.....

Indica don Lizandro Brenes: queda suficientemente discutida. En votación, quienes estén a favor mantenemos el quórum de cinco (directores).....

Somete la Presidencia a votación la aprobación del acta N° 063-2024.....

Indica don Lizandro Brenes: de manera unánime.....

SE ACUERDA: de manera unánime y afirmativa con cinco votos presentes y la ausencia del director Padilla Villanueva y la directora Sabater Castro.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 5 de 76

3.a. Aprobar el acta de la sesión N° 063-2024.....

Somete la Presidencia a discusión el acta N° 064-2024.....

Indica don Lizandro Brenes: mantenemos el mismo quórum, quienes estén a favor levanten la mano para votarla a favor.....

Somete la Presidencia a votación la aprobación del acta N° 064-2024.....

Indica don Lizandro Brenes: de manera unánime.....

SE ACUERDA: de manera unánime y afirmativa con cinco votos presentes y la ausencia del director Padilla Villanueva y la directora Sabater Castro.....

3.b. Aprobar el acta de la sesión N° 064-2024.....

Somete la Presidencia a discusión el acta N° 065-2024.....

Indica don Lizandro Brenes: no hay manos levantadas, entonces en votación, quienes estén a favor sírvanse levantar la mano.....

Somete la Presidencia a votación la aprobación del acta N° 065-2024.....

Indica don Lizandro Brenes: de manera unánime con cinco votos presentes.....

SE ACUERDA: de manera unánime y afirmativa con cinco votos presentes.....

3.c. Aprobar el acta de la sesión N° 065-2024.....

Somete la Presidencia a discusión el acta N° 066-2024.....

Indica don Lizandro Brenes: no hay manos levantadas, queda suficientemente discutida. Quienes estén a favor del acta N° 066-2024 levanten la mano.....

Somete la Presidencia a votación la aprobación del acta N° 066-2024.....

Indica don Lizandro Brenes: de manera unánime con seis directores presentes.....

SE ACUERDA: de manera unánime y afirmativa con seis votos presentes la ausencia del director Padilla Villanueva

3.d. Aprobar el acta de la sesión N° 066-2024.....

Saluda doña Anelena Sabater: buenas noches, presente.....

.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 6 de 76

Externa don Lizandro Brenes: buenas noches, de paso, a doña Anelena (Sabater) que se incorporó a votar el acta N° 066-2024.....

CAPÍTULO III	INFORMES DE LA ADMINISTRACIÓN.
---------------------	---------------------------------------

ARTÍCULO 4.- SOBRE NUEVA SEDE CORPORATIVA:

- a. PARA CONOCIMIENTO PREFACTIBILIDAD SEDE CORPORATIVA CERRILLOS.**
- b. SOBRE FINANCIAMIENTO SEDE CORPORATIVA.**

a. PARA CONOCIMIENTO PREFACTIBILIDAD SEDE CORPORATIVA CERRILLOS.

Se conocen los siguientes documentos: 1. Oficio N° GG-933-2024, suscrito por la MBA. Rocío Céspedes Brenes, Gerente General; 2. PDF Láminas Generales; 3. Lámina Edificio Central; 4. Lámina Edificio Oficinas; 5. Lámina Distribución Módulos; 6. Estudio Prefactibilidad Cede Cerrillos; 7. Presentación Sede Corporativa JASEC; 8. Minuta Comisión I+D (24-09-2024); 9. Minuta Comisión I+D (23-10-2024).....

Para este punto se encuentran presentes el Ing. Cristian Marín Bermúdez, Profesional Gestión de Proyectos, el Lic. Deiber Arrieta Fonseca, Jefe a.i. Departamento Contabilidad, Bach. Estefanía Castillo González, Profesional Conservación Ambiental y el Ing. Edwin Aguilar Vargas, Subgerente General.....

Indica don Lizandro Brenes: no sé si don Edwin (Aguilar) o doña Rocío (Céspedes) van a iniciar, tendrían un total conjunto de 25 minutos; tal vez, si tienen alguna exposición la documentación la tenemos, yo creo que lo que se puede resaltar son los puntos más importantes, yo lo digo como algo constructivo en el sentido de que, por ejemplo si vamos a releer el oficio, que ya con anterioridad se nos fue suministrado, me parece que no es tan eficiente, como más bien resaltar lo más importante porque la documentación la tenemos, entonces para consideración de ustedes, por favor don Edwin (Aguilar), doña Rocío (Céspedes).....

Expresa don Edwin Aguilar: sí señor, ¿se puede don Lizandro (Brenes)?.....

Señala don Lizandro Brenes: por favor adelante.....

Comenta don Edwin Aguilar: con respecto a la sede corporativa, lo que se trae el día de hoy es un avance, es de interés que ustedes sepan qué tan avanzado está el proyecto, en qué condiciones va el análisis, es para información de la Junta Directiva. Hoy, con respecto a la prefactibilidad, informar que

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 7 de 76

esta fue aprobada por el comité de I+D y estamos informando, no es para votación, no se requiere que ustedes se pronuncien al respecto, aunque claro que estamos con la mejor disposición de presentar el avance de la sede y atender las consultas que ustedes tengan a bien.....

Indica don Lizandro Brenes: gracias, nada más un elemento que me parece muy importante, don Edwin (Aguilar), yo no recuerdo; y buenas noches para don Deiber (Arrieta), don Gustavo (Redondo), doña Estefanía (Castillo) que nos acompañen hoy; yo estoy seguro que, es evidente que don Deiber (Arrieta) y don Gustavo (Redondo) vienen recurrentemente por los informes financieros, pero me parece que, por lo menos con esta conformación de Junta Directiva, doña Estefanía Castillo no. Entonces nada más, si me gustaría que nos presentáramos un momentito con ella y presentarla a ella también, don Cristian (Marín) yo no sé si había venido a esta Junta (Directiva), verdad que no Cristian (Marín), buenas noches.....

Expresa don Cristian Marín: buenas noches, sí señor estuve un martes.....

Externa don Lizandro Brenes: ah sí claro, entonces tal vez sacar el momentito para, con el debido respeto y la deferencia que se merece doña Estefanía Castillo, pues doña Rocío (Céspedes) tal vez nos la pueda presentar y nosotros con ella, bueno a mí ya me conoce y a casi todos.....

Manifiesta doña Rocío Céspedes: con mucho gusto, claro que sí. Me es un gusto presentarle a una excelente profesional que tenemos en JASEC, específicamente en la Unidad de Responsabilidad Social y Ambiental, es la Licda. Estefanía Castillo González, ella tiene cerca de 12 años ¿verdad doña Estefanía (Castillo) con nosotros?.....

Responde doña Estefanía Castillo: 15 (años) cumplí este año.....

Continúa comentando doña Rocío Céspedes: ella se ha desempeñado en el área, como les dije, de Responsabilidad Social y Ambiental, ella nos asesora en temas asociados a protecciones ambientales, permisos ambientales, temas asociados de protección de cuencas, ha participado en proyectos de socialización con las comunidades, en proyectos incluso de gran complejidad y para este proyecto de la sede corporativa ha sido muy importante en lo que al permiso de uso de suelos y otros aspectos de naturaleza asociada se refiere. Doña Estefanía (Castillo) si gusta nos da alguna referencia adicional

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 8 de 76

sobre su trabajo aquí en JASEC, tratamos de ser lo más sucintos, pero me es un gusto presentarla ante todos ustedes, y bueno don Cristian (Marín), don Deiber (Arrieta) y a don Gustavo (Redondo) que ya los conocemos.....

Expresa doña Estefanía Castillo: gracias, buenas noches. Como lo dijo bien doña Rocío (Céspedes), más bien muchísimas gracias, para servirles, estamos en la parte de la Unidad de Responsabilidad Social y Ambiental, soy Gestora Ambiental en manejo de Recursos Naturales de profesión, y Gestión Ambiental y de Energías Renovables de la empresa. Como dijo doña Rocío (Céspedes) asesoramos en la parte de viabilidad ambiental de los proyectos, en este caso ese es nuestro asunto para hoy y con toda la parte de la gestión ambiental de la institución, y ahora por supuesto con sostenibilidad, entonces para servirles.....

Externa don Lizandro Brenes: muchas gracias doña Estefanía, bienvenida. Entonces adelante, yo no sé quién empezaba.....

Responde don Edwin Aguilar: sí, empieza don Cristian (Marín).....

Expresa don Cristian Marín: un saludo a todos, muy buenas noches. El objetivo de la noche de hoy es presentarles el avance que tenemos con el estudio de prefactibilidad del proyecto Sede Corporativa; el capítulo 1 que es la identificación del proyecto ya lo conocemos.....

SEDE CORPORATIVA

JASEC

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD

- **1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO**

“SEDE CORPORATIVA JASEC”

- *Contempla la construcción de cinco módulos de edificios, cada módulo con dos edificios de oficinas, parqueo y áreas verdes, además de la construcción de un edificio de gerencia general, mobiliario, obras de infraestructura tales como calles, aceras, sistemas de desfogue pluvial, sistemas de alimentación eléctrica, cerramiento perimetral y portones de acceso, así como todos los elementos requeridos para un correcto funcionamiento de la sede.....*

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 9 de 76

Continúa exponiendo don Cristian Marín: de antecedentes se tenía en su momento el plan maestro de infraestructura que contemplaba el desarrollo de un proyecto ya en la sede de Cerrillos.....

- ANTECEDENTES
 - Sesión 5250 del 14 de febrero de 2018.
 - Se acordó: “... **de manera unánime y en firme con cinco votos presentes. 2.a. Solicitar a la Administración presente, una propuesta complementaria al plan de infraestructura expuesto, en que se detallen las áreas a crecer y construir, así como de prever las áreas de desarrollo futuras.**”.....

FUNDAMENTO DEL PLAN MAESTRO DE INFRAESTRUCTURA

OBJETIVO ESTRATÉGICO - PERSPECTIVA PROCESOS INTERNOS

- PPI-13 Tener la infraestructura de edificios y mobiliario necesaria para el crecimiento de la institución.....

INICIATIVAS ESTRATÉGICAS

1. Elaborar un diagnóstico de las necesidades de la infraestructura de edificios.....
2. Elaborar un plan de acción para cumplir con las necesidades de la infraestructura de edificios

Indica don Cristian Marín: y se dio precisamente este año, con el deterioro de la infraestructura, principalmente en la sede de Fátima, debido a la falta de mantenimiento preventivo, a la falta de atención de algunos aspectos que se habían desarrollado en la sede, el desprendimiento de algunas estructuras que han afectado las labores de los compañeros que se encontraban en esas zonas. A raíz de esto, se han generado ya varios informes de Salud Ocupacional donde se evidencia que en general los edificios de la sede del plantel Fátima han cumplido ya con su vida útil y representan un riesgo, tanto para la operación nuestra de JASEC como para la seguridad de nuestros colaboradores.....

.....

.....

.....

.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 10 de 76

ANTECEDENTES / SITUACIÓN ACTUAL



Hace ver don Cristian Marín: ante esta situación hemos analizado algunas alternativas de las cuales:.....

- *Alternativa 1: Alquiler de edificio existente para sede corporativa.....*
- *Alternativa 2: Compra de edificio existente para sede corporativa.....*
- *Alternativa 3: Construcción de Sede Corporativa en Sede Plantel Fátima.....*
- *Alternativa 4: Construcción de nueva sede corporativa en terreno propio.....*

Comenta don Cristian Marín: de estas alternativas los edificios que existen actualmente en el área de Cartago, que cumplen las características para poder albergar a nuestra población institucional, son muy pocos, básicamente es uno, el edificio que se conoce, que es un edificio de siete pisos que está cerca ahí de la sede del edificio central, el que podría resultar como una solución. Más adelante vamos a ver el análisis económico que hicimos al respecto y mencionar también que este edificio en su momento había sido considerado por JASEC para su compra, hace algún tiempo y se habían realizado algunos informes tanto de la parte estructural, eléctrica y de infocomunicaciones, y como resultado de estos informes se había tomado la decisión de no continuar con ese proceso. De los demás edificios que hay en Cartago, para compra o alquiler, no se encuentran opciones que cumplan con las características de tamaño, ubicación, que nos permitan trasladar a la población, siendo así que las opciones pues serían las de construcción. La opción de construcción en la sede del plantel Fátima resulta poco atractiva para nosotros y poco útil, digámoslo así, porque implicaría también realizar un alquiler temporal para poder

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 11 de 76

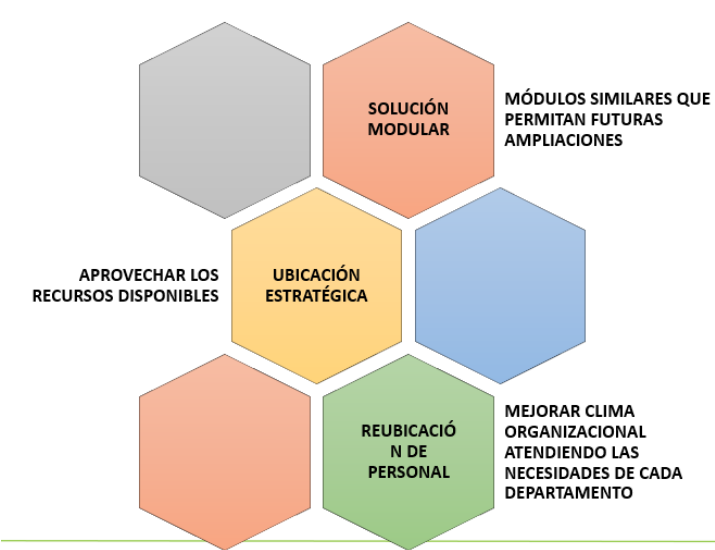
trasladar al personal mientras se realiza la construcción, entonces de estas cuatro alternativas la que más nos sirve es la construcción, aprovechando un terreno que es nuestro, es propio, no tenemos que hacer compra de terreno y con todas las ventajas financieras que más adelante mencionaremos.....

• **ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN**

Las acciones que permiten atender los requerimientos planteados, de una forma eficiente, corresponden con aquellas que de forma conjunta agrupen los medios con los cuales se pretende lograr los fines con los cuales se resuelve el problema descrito.....

Expone don Cristian Marín: las características de esta solución, pues tiene que ser una solución modular que permita que a futuro se pueda expandir la sede corporativa previendo el crecimiento de JASEC, tienen que aprovecharse los recursos disponibles y optar por una ubicación de la sede que sea estratégica, además tiene que permitir una reubicación del personal que permita también mejorar el clima organizacional y atienda las necesidades de cada uno de los departamentos.....

CARACTERÍSTICAS DE LA SOLUCIÓN



Comenta don Cristian Marín: como justificación para la construcción de este proyecto existen los informes que mencionaba anteriormente, tanto de la comisión de infraestructura del 2023 que ya hacía en su momento mención a la situación de deterioro de la infraestructura del plantel Fátima, de igual forma existen los informes que se hicieron en su momento para el edificio central, también están los informes de Salud Ocupacional, en 2024 antes de que sucediera el evento existía ya un informe de salud

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 12 de 76

ocupacional haciendo ver algunos detalles y a raíz del evento que sucedió en donde se desprendió el cielo raso de toda el área donde estaba Proveeduría, pues también existen otros informes, se solicitó una evaluación del sistema eléctrico y de esa evaluación salió el resultado de que el sistema eléctrico existente no es acorde a lo que requerimos hoy en día, es un sistema que inclusive está poniendo en riesgo las instalaciones que actualmente son de madera y con una vida útil que ya ha sido superada con creces.....

Continúa señalando don Cristian Marín: de no atender esta situación pondríamos en un gran riesgo la institución, de afectación al servicio que estamos brindando, de afectación a la salud e integridad y física de nuestros colaboradores e incluso del equipo electrónico y mobiliario que se encuentra dentro de todas estas instalaciones. Con esto la ejecución del proyecto llega a mejorar las condiciones laborales, eliminaría los riesgos existentes y permite atender diversos frentes en búsqueda de modernizar el servicio.....

JUSTIFICACIÓN

- **Dictamen de situación actual**
 - *Informe Comisión de Infraestructura 2023.....*
 - *Informe Salud Ocupacional 2024.....*
 - *Informe Estado Sistema eléctrico.....*
- **Riesgo de omisión / no atención**
 - *Afectación al servicio brindado.....*
 - *Afectación a la salud e integridad física.....*
 - *Afectación a equipo electrónico y mobiliario.....*
- **Ejecución del Proyecto**
 - *Mejora en condiciones laborales.....*
 - *Eliminar riesgos de no atención del problema.....*
 - *Permite la atención de diversos frentes en busca de modernizar el servicio.....*

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 13 de 76

Externa don Cristian Marín: de esta forma establecemos como objetivo principal construir una nueva sede para oficinas en el terreno que tenemos actualmente disponible en Cerrillos JASEC, que no está siendo utilizado; crear accesos, parqueos, tapia perimetral de malla ciclón, dotar de mobiliario para poder utilizar estos edificios y reubicar al personal y poder mejorar las condiciones físicas a partir del próximo año 2025.....

ATENCIÓN DEL PROBLEMA

Objetivo General.

- *Construir una nueva sede de edificios para oficinas en el terreno de Cerrillos JASEC, con accesos, parqueos, tapia perimetral de malla ciclón y mobiliario, para la reubicación del personal de la institución y poder mejorar sus condiciones físicas de trabajo en el año 2025.....*

Expone don Cristian Marín: los resultados que esperamos es tener una infraestructura nueva, que sea moderna, confiable, que brinde privacidad para los espacios de trabajo, que nos garantice una menor inversión de mantenimiento, que de una cara moderna de nosotros como institución estatal hacia el público externo y al mismo tiempo nos propicie optimizar la gestión interna que realizamos mejorando la operatividad y la eficiencia de nuestra institución. Atendemos el problema que se ha presentado, brindando una solución integral y los requerimientos que ha mencionado el Departamento de Salud Ocupacional también los estaríamos atendiendo, prevendríamos de esta forma que se sigan presentando eventos que pongan en riesgo nuestra institución y al mismo tiempo, al liberar los espacios que estarían quedando en la sede de Fátima y en la sede del edificio central, propiciaríamos el crecimiento de las áreas de operación y el área comercial.....

RESULTADOS ESPERADOS

- **INFRAESTRUCTURA NUEVA**
 - *Espacios de trabajo modernos, confiables, con privacidad, con menos inversión en mantenimiento, una cara moderna hacia el público externo al mismo tiempo que propicia una optimización de la gestión, mejorando la operatividad y eficiencia de la institución*

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 14 de 76

- **ATENCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA**

- *Brindar una solución integral para la problemática de infraestructura, atendiendo los requerimientos en salud ocupacional, y previniendo que se vuelvan a presentar eventos que pongan en riesgo la seguridad del personal institucional.....*

- **MODERNIZACIÓN DEL SERVICIO**

- *Liberar espacio para crecimiento de área de Operaciones y Área Comercial.....*

Indica don Cristian Marín: este proyecto está claramente vinculado con las políticas institucionales específicamente con el plan estratégico y el objetivo que es:.....

VINCULACIÓN CON POLÍTICAS

Plan Estratégico JASEC 2024.

- *Objetivo estratégico: Preparar a la Empresa para la transformación del mercado eléctrico y competir con éxito.....*

Expone don Cristian Marín: no podemos esperar que con las condiciones que actualmente tenemos de infraestructura podamos hacerle frente a los cambios en el paradigma de energía que se están presentando, necesariamente la empresa necesita crecer, valga la redundancia, y para eso necesitamos liberar los espacios en Fátima y en el edificio central preparándonos para estos cambios. Hace ver don Cristian Marín: En el análisis de mercado que realizamos, consideramos todas las necesidades, preferencias y costumbres de la población institucional para poder ofrecer una alternativa que sea acorde a sus requerimientos y las interacciones que se tienen con cada departamento.....

2. ANÁLISIS DE MERCADO

- *Mercado interno compuesto por la población institucional.....*
- *Las necesidades, preferencias y costumbres de la población institucional se analizaron para ofrecer una alternativa de solución acorde a los requerimientos e interacciones de cada departamento, y que solventa la problemática presentada.....*

.....

.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 15 de 76

Señala don Cristian Marín: de esta forma de la sede que tenemos actualmente en Fátima, este sería el listado del personal, numéricamente, que se estaría trasladando hacia la nueva sede corporativa, esta sería nuestra población objetivo, en un principio.....

Población Objetivo

DEPARTAMENTO / ÁREA	ADMINISTRATIVOS
Asesoría Jurídica	7
Planificación Institucional	4
Comunicación Corporativa	2
Responsabilidad Social y Ambiental	2
Salud Ocupacional	4
Talento Humano	10
Tecnologías de Información y Comunicaciones	16
Servicios Financieros	2
Contabilidad	10
Tesorería	10
Presupuesto y Control	5
Tarifas	5
Servicios Administrativos	2
AAMEV	16
Proveeduría	6
Proyectos	4
Servicio Médico	2
Archivo	1
Total	108

Externa don Cristian Marín: para estimar la demanda del servicio hay que tomar en cuenta los cuatro factores principales que se requieren satisfacer para ofrecer un servicio, en este caso el tamaño de la solución, la ubicación, el costo y el tiempo.....

Estimación de la demanda

- Para la estimación de la demanda del proyecto, se realiza una estimación desde la perspectiva actual, para determinar la cantidad de bienes o servicios que los consumidores demandan
- Tamaño
- Ubicación.....
- Costo.....
- Tiempo.....

Indica don Cristian Marín: en cuanto al tamaño, tomamos como referencia la norma INTE T85:2019 que está regulada internamente (en) JASEC, por medio del procedimiento PASO.PR1.NM2 que está en el SE SUITE, desde la cual se puede inferir que se requiere un área libre de trabajo, por cada persona, de

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 16 de 76

dos metros cuadrados y también analizamos las condiciones particulares que se requieren para los edificios, por ejemplo las oficinas de las jefaturas que tienen que ser independientes, para poner un ejemplo, para que puedan atender de una buena forma tanto al cliente interno como el cliente externo..

Estimación de la demanda

- **Tamaño:**
 - *Consumo individual per cápita ($2m^2$ x persona).*
 - *INTE T85:2019 / PASO.PR1.NM2.*
 - *Condiciones particulares.*

Hace ver don Cristian Marín: con respecto a la ubicación, es mejor que la solución esté ubicada donde se encuentran las necesidades geográficas de nuestra institución, esto nos permite optimizar tiempos de comunicación entre los departamentos y entre cada sede funcional, por lo que nosotros recomendamos que esta sede no se ubique más allá de tres kilómetros desde cada una de las otras sedes que se encuentran en el área de Cartago. De esta forma, haciendo el análisis coincidimos en que la ubicación del plantel en Cerrillos cumple con este requisito.....

Estimación de la demanda

Ubicación:

- *Deberá estar ubicada según las necesidades geográficas de la administración, considerando también optimizar los tiempos de comunicación interdepartamental y entre sedes funcionales, por lo que lo recomendable es que la Sede Corporativa, no sea ubicada a una distancia mayor a los tres kilómetros medidos desde las demás sedes ubicadas en el área de Cartago.....*

Continúa exponiendo don Cristian Marín: en cuanto al costo, es importante que la solución que vamos a proponer no exceda el valor de mercado, más adelante les voy a mostrar el análisis que se hizo de los costos de mercado. En cuanto al tiempo, se requiere que la atención sea oportuna y prioritaria para que se pueda atender los requerimientos que nos hizo ver el departamento de Salud Ocupacional, que son muy importantes de atender para no seguir poniendo en riesgo no solo a la operativa de la institución, sino también a los funcionarios.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 17 de 76

Estimación de la demanda

- **Costo:**

- *El costo de la solución propuesta no debe exceder el valor de mercado, para lo cual, se realizará más adelante el análisis de precios y tarifas.....*

- **Tiempo:**

- *Atención oportuna y prioritaria para atender los requerimientos de Salud Ocupacional*
- *Se determina un plazo máximo de solución 12 meses en su etapa constructiva*

Indica don Cristian Marín: con respecto a la estimación de la oferta, oferta es lo que nosotros disponemos para asegurar el proyecto, eso es el recurso humano que tenemos disponible, el recurso físico y también el recurso financiero. Evidentemente el recurso humano pues seríamos los departamentos que estaríamos atendiendo el proyecto como tal, el recurso físico lo disponemos que es el terreno que ya es una propiedad de JASEC y el recurso financiero lo estaríamos evaluando un poco más adelante. En este caso el proyecto atiende directamente la demanda de la población objetivo.....

Estimación de la oferta

- *La oferta se entiende como el recurso humano, físico y también financiero disponible para brindar diferentes servicios, de acuerdo con estándares de calidad que la comunidad requiere*

Demanda Insatisfecha

- *El proyecto de Construcción de la Sede Corporativa atiende directamente la demanda de la población objetivo.....*

Externa don Cristian Marín: con respecto al análisis de los precios y las tarifas, hicimos un análisis de lo que sería alquilar un edificio, cómo les mencionaba anteriormente, casi que la única opción que hay en el área de Cartago que pueda cumplir con los requisitos que acabamos de ver de tamaño, ubicación y demás, es un edificio que se conoce o se llama el Edificio Metrópoli, está ubicado 200 metros al este del Banco Nacional, tiene un área de 2 860 metros cuadrados, con la desventaja de que solo posee 18 espacios de parqueo, sí cumple actualmente con los requerimientos de CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos) y de bomberos, pero como les mencionaba, en su momento nosotros

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 18 de 76

habíamos hecho una evaluación a nivel de diseño estructural. JASEC había hecho una evaluación a nivel eléctrico y a nivel de Infocomunicaciones y se había determinado que se requerían muchas modificaciones o muchas actualizaciones de lo que está en el edificio para que nos fuera funcional a nosotros.....

Análisis de precios y tarifas

- **Alquiler de edificio:**
 - Una de las opciones evaluadas es el alquiler de un edificio que cumpla los requisitos de ubicación y tamaño, al mismo tiempo que sirve de referencia para establecer el precio de mercado de la solución, se encontró solo una opción que cumple los requisitos, a saber, el edificio conocido como torre metrópoli, con un área total de 2860m2 de construcción distribuidos en 7 pisos, parqueo con 18 espacios, ascensores, rampas, baterías de baños, y cumplimiento de requerimientos de ministerio de salud, bomberos y CFIA.....

Hace ver don Cristian Marín: esta es la estimación de mercado de ellos, están alquilando el edificio en \$30 000,00 por mes y tiene un precio de venta de \$6,5 millones.....

Análisis de precios y tarifas

 Alquiler local en Oficentro, Cartago	Cantón central de Cartago, distrito Occidental. 300 metros oeste de la Municipalidad de Cartago. Responsable: Dagoberto Salazar.
Ubicación estratégica	Precio alquiler : \$ 10.48 x metro cuadrado solo edificio
Ficha técnica	Área disponible : 408.7 m2, construida 2860 m2 aproximadamente Edificio consiste en un sótano y siete niveles, de 3.15 metros de altura, cada uno mide 4.07. 8 m2 el cual está elaborado en concreto reforzado. Se incluyen baños según ley 7600 y CFIA en cada uno de los 7 pisos. Rampa 2 ascensores Parqueo a un lado para 18 a 20 vehículos (587.40 m2). Sótano Bodega Cumplimiento acorde al Ministerio de Salud, Bomberos de Costa Rica, Municipalidad y CFIA. Precio alquiler: \$30 mil. Venta: \$6.5 millones

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 19 de 76

Señala don Cristian Marín: a manera de comparación, esta es otra opción que no cumple el requerimiento de ubicación ya que éste está ubicado en Tres Ríos contiguo a Terramall, pero para referencia de precios de mercado no sirve para valorar la estimación del costo, en este caso se requeriría para cumplir con el tamaño dos soluciones, una de 1 142 metros y la otra de 532 (metros), en conjunto rondan los \$34 000,00 de alquiler mensual, esta opción no tiene opción de venta.....

Análisis de precios y tarifas



Alquiler Medio Piso de Oficinas - Tres Ríos

ID: 5258

Precio: \$29.392,00

Categoría: Alquiler Comercial Oficina

Especificaciones:

- Estado de la propiedad: **Disponibilidad inmediata**
- Tipo de ubicación: **Oficentro**
- M² Construcción: **1142.80**

Detalles:

Alquiler de Oficinas en Oficentro - Terracampus

área de 1.142.80 m2

Precio: \$20 xm2 mas \$3.12 xm2 de cuota de mantenimiento mas iva

Oficina en Régimen de Zona Franca (se puede desafectar la zona si el cliente lo requiere)

Espacio remodelado.

Área de recepción.

Cuenta con alrededor de unos 15 espacios privados de oficinas (tipo pecera).

Espacios abiertos.

Cuarto de servidores.

Espacio de comedor.

Espacio de parqueos privados.





Alquiler de Oficina en Oficentro - Tres Ríos

ID: 5257

Precio: \$13.697,00

Categoría: Alquiler Comercial Oficina

Especificaciones:

- Estado de la propiedad: **Disponibilidad inmediata**
- M² Construcción: **532.06**
- Tipo de ubicación: **Oficentro**

Detalles:

Alquiler de Oficina en Oficentro - Terracampus

área de 532.06 m2

Precio: \$20 xm2 mas \$3.12 xm2 de cuota de mantenimiento, mas iva

Oficina en Régimen de Zona Franca.

Espacio remodelado.

Área de recepción.

Cuenta con espacios privados de oficinas.

Espacios abiertos.

Cuarto de servidores.

Mobiliarios (se puede negociar no está incluido).

Espacio de parqueos privados.



Hace ver don Cristian Marín: comparando lo que sería la compra de edificio, el costo unitario estaría rondando.....

Expresa don Lizandro Brenes: perdón don Cristian (Marín), solamente un segundito para darle las buenas noches a don Salvador (Padilla), es que se incorporó al quórum de la sesión (...) para efectos correspondientes antes de que se cumplan 30 minutos.....

Saluda don Salvador Padilla: buenas noches, ¿cómo están?, un gusto saludarles; un saludo don Cristian (Marín), perdón que le interrumpa la presentación.....

Responde don Cristian Marín: no se preocupe, un placer.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 20 de 76

Expresa don Salvador Padilla: aquí estamos presentes, muchas gracias.....

Expresa don Lizandro Brenes: continuemos don Cristian (Marín), por favor.....

Continúa exponiendo don Cristian Marín: perfecto, les mencionaba que entonces de las opciones encontradas en el área de Cartago la única opción que nos propone la venta del edificio es este mismo del edificio Metrópoli, con un costo de \$6,5 millones lo cual equivale a \$2 272,00 por metro cuadrado, considerando también que al adquirir un edificio en estas características que también tiene ya su vida útil superada, es un edificio que tiene alrededor de 30- 40 años también de construido, si bien es cierto fue remodelado hace aproximadamente unos 7 o 10 años, desconocemos las condiciones en que se realizó esa remodelación, por lo tanto también implicaría un gran riesgo.....

Análisis de precios y tarifas

Compra de edificio:

- *De las opciones encontradas en el área de Cartago, se encuentra únicamente el edificio Metrópoli, que anteriormente se analizó la opción de alquiler, el cual tiene una opción de compra por un monto de USD \$6.5 millones, lo cual equivale a un costo unitario de \$2.272,73/m2 (considerando únicamente el área de edificación construida, a fin de realizar una comparación en igualdad de condiciones con la propuesta de construcción de la Sede Corporativa)*

Explica don Cristian Marín: la construcción del edificio nuevo en nuestra sede, basada en los valores unitarios tipológicos de la construcción que están vigentes según la gaceta N° 187 del jueves 28 de setiembre del 2023.....

Construcción de edificio:

- *Para la evaluación de precio de mercado, se utiliza como referencia el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva vigente, según alcance No. 187 a la gaceta No. 178 del jueves 28 de setiembre de 2023*

Hace ver don Cristian Marín: esto para estimar precios de mercado únicamente ₡1 500,00 millones, considerando todos los componentes que requiere la sede, esto implicaría un costo unitario de mercado de ₡746 000,00 el metro cuadrado.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 21 de 76

Análisis de precios y tarifas

Descripción	Cantidad	Unidad	Costo x Unidad	Total
Edificio Tipo E02	1356,5	m2	¢480 000,00	¢ 651 120 000,00
Edificio Tipo E06	699,36	m2	¢885 000,00	¢ 618 933 600,00
Cerca CE03	450	m	¢ 32 000,00	¢ 14 400 000,00
Enzacatado OE04	3000	m2	¢ 1 900,00	¢ 5 700 000,00
Cordón y Caño OV03	1200	m	¢ 19 500,00	¢ 23 400 000,00
Acera OV04	987	m2	¢ 22 500,00	¢ 22 207 500,00
Adoquines OV05	5311	m2	¢ 34 500,00	¢ 183 229 500,00
Portón corredizo PE03	2	u	¢200 000,00	¢ 400 000,00
Postes luminarias PO05	15	u	¢270 000,00	¢ 4 050 000,00
Limpieza LT01	7367 m2	m2	¢ 460,00	¢ 3 388 755,60
Excavación MT02	1593 m3	m3	¢ 2 500,00	¢ 3 983 250,00
Corte y terrazo MT04	1027,93	m3	¢ 2 900,00	¢ 2 980 997,00
Total				¢ 1 533 793 602,60
Costo unitario /m2				¢ 746 059,36

Señala don Cristian Marín: haciendo la comparación entre estas dos opciones una con otra, es evidente que la opción de construir en nuestro propio terreno es mucho más económica que la opción de comprar un edificio, cumpliríamos ya con los requisitos de tamaño, de ubicación y demás, y tendríamos una sede corporativa de requeriría un muy bajo mantenimiento al ser un edificio nuevo y que también estaría cumpliendo con nuestros requisitos estratégicos.....

Conclusión del estudio de mercado

- Opción de construcción en terreno propio es de ¢746.059,36/m2, lo que equivale a USD \$1.430,60/m2 de edificación construida.....
- Opción de compra de edificio \$2.272,73/m2.....

Indica don Cristian Marín: por su lado la opción de alquiler que estaba alrededor de los \$30 000,00, lo que hicimos fue un análisis de costo en el tiempo; este alquiler representa alrededor de \$360 000,00 anuales, unos ¢187,00 millones, esto nos implica que más o menos en un periodo de ocho años se estaría alcanzando, solo pagando alquileres, el mismo costo que invertiríamos a día de hoy para la construcción de una sede corporativa nueva, mientras que esta sede nueva tendría una vida útil como la que tienen la mayoría de los proyectos de construcción que ronda en promedio los 50 años, de forma que pensar en una opción de alquiler tampoco es rentable para nosotros. Estaríamos, también limitados por la Ley de Contratación Pública que actualmente nos establece plazos máximos de contratación de

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 22 de 76

servicios, porque el alquiler es un servicio como tal, de cuatro años, eso quiere decir que nosotros cada cuatro años tendríamos que sacar a licitación el alquiler de un edificio y esto obviamente va a variar mucho las condiciones que podamos encontrar disponibles.....

Conclusión de estudio de mercado

- Opción de alquiler mensual de USD \$30.000,00, lo que equivale a un monto de USD\$360.000,00 (€ 187.740.000,00 según tipo de cambio al 8 de octubre de 2024) anuales, estaría equiparando el valor de la opción de construcción en terreno propio en un plazo de alrededor de 8 años (98 meses), tiempo que es mucho menor que la vida útil de un proyecto de construcción que en promedio ronda los 50 años.*

Señala don Cristian Marín: esta es, ya ustedes tienen conocimiento de la vez que presentamos el perfil del proyecto, la sede corporativa, ha variado casi nada, hemos hecho algunos ajustes de servicio de la forma en que se acomodan las estructuras dentro del plantel, y vamos a repasarlas un poquito para su conocimiento.....

3. ANÁLISIS TÉCNICO SEDE CORPORATIVA



	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 23 de 76

Continúa mencionando don Cristian Marín: los componentes del proyecto, bueno el edificio de Gerencia y Junta Directiva, un edificio para sala de capacitaciones, sala de lactancia, tiene calles de acceso, todo lo que son calles y parqueos son en adoquín, ¿esto por qué?, porque a futuro sí hay que agregar infraestructura nueva ya sea eléctrica, mecánica, sanitaria. Entonces la construcción en adoquín facilita mucho esos mantenimientos es simplemente retirar el adoquín, hacer la construcción y volverlo a colocar no así como si se hiciera por ejemplo en asfalto o en concreto. Incluye zonas verdes, cerramiento perimetral en malla ciclón, incluye todo lo que es alumbrado, cableado estructurado, las redes de manejo de aguas, las aceras peatonales, mobiliario y las dos casetas de seguridad.....

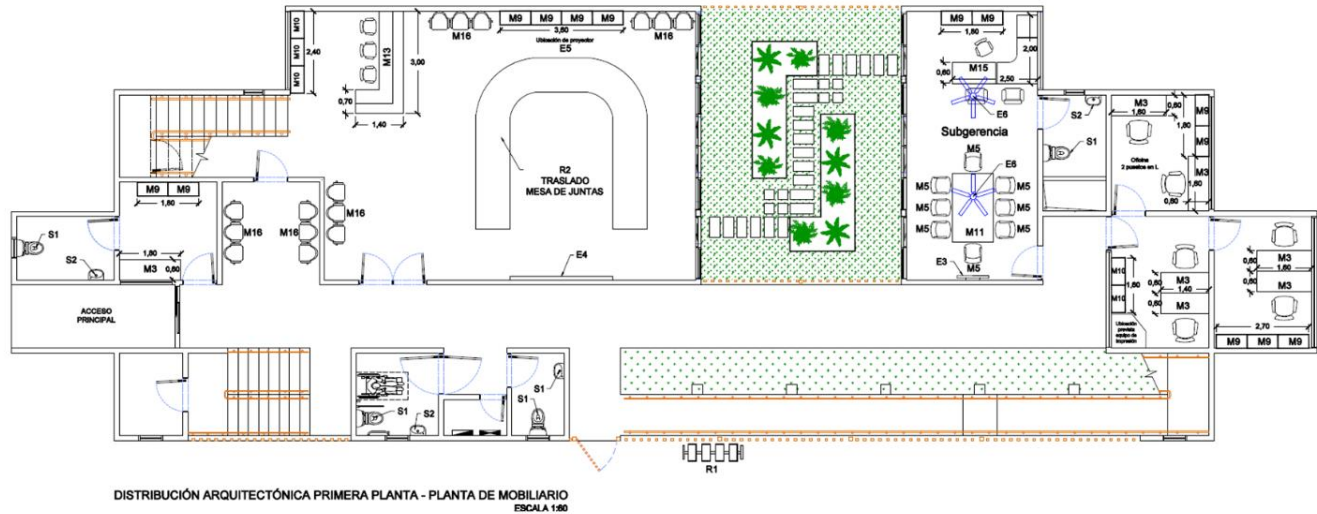
COMPONENTES

- *Edificio Gerencial y Junta Directiva.*
- *Un edificio para Sala de capacitaciones y Sala de Lactancia*
- *Calle de acceso principal en adoquín*
- *Parqueos en Adoquín.....*
- *Zonas verdes en zacate.....*
- *Cerramiento perimetral en malla ciclón*
- *Alumbrado eléctrico.....*
- *Cableado estructurado de Infocomunicaciones*
- *Red del manejo de las aguas residuales de la sede*
- *Aceras peatonales.....*
- *Mobiliario.....*
- *Dos Casetas de Seguridad.*

Señala don Cristian Marín: esto sería, ustedes ya la conocen, la primera planta del edificio de Gerencia...
.....
.....
.....
.....

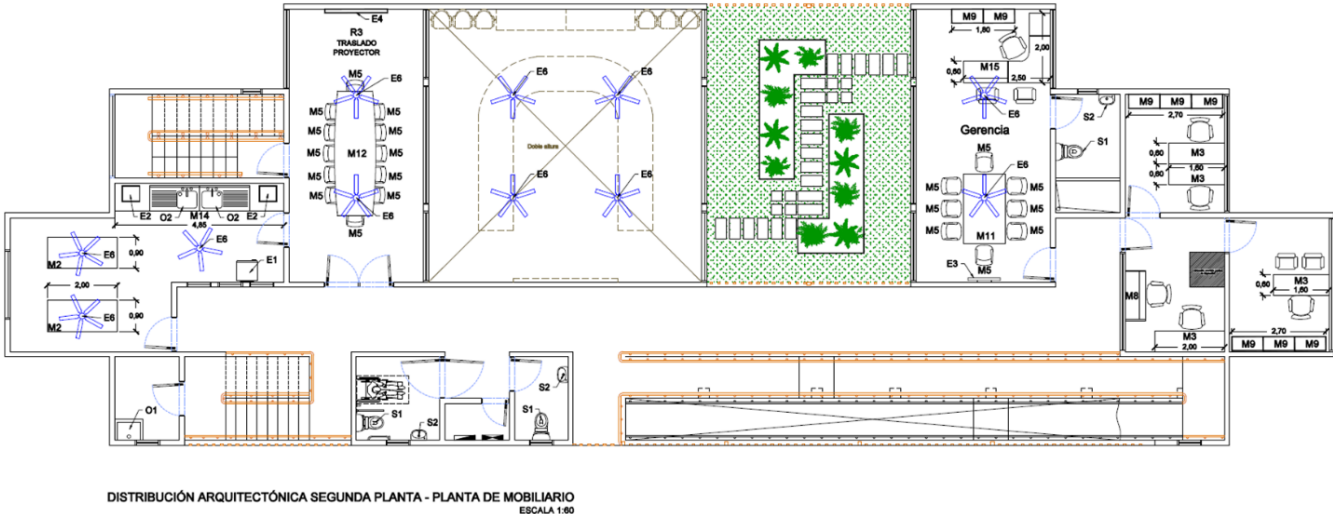
	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 24 de 76

PLANOS



Indica don Cristian Marín: esta sería la segunda planta.....

PLANOS



Hace ver don Cristian Marín: esta sería la distribución arquitectónica del edificio de oficinas.....

.....

.....

.....

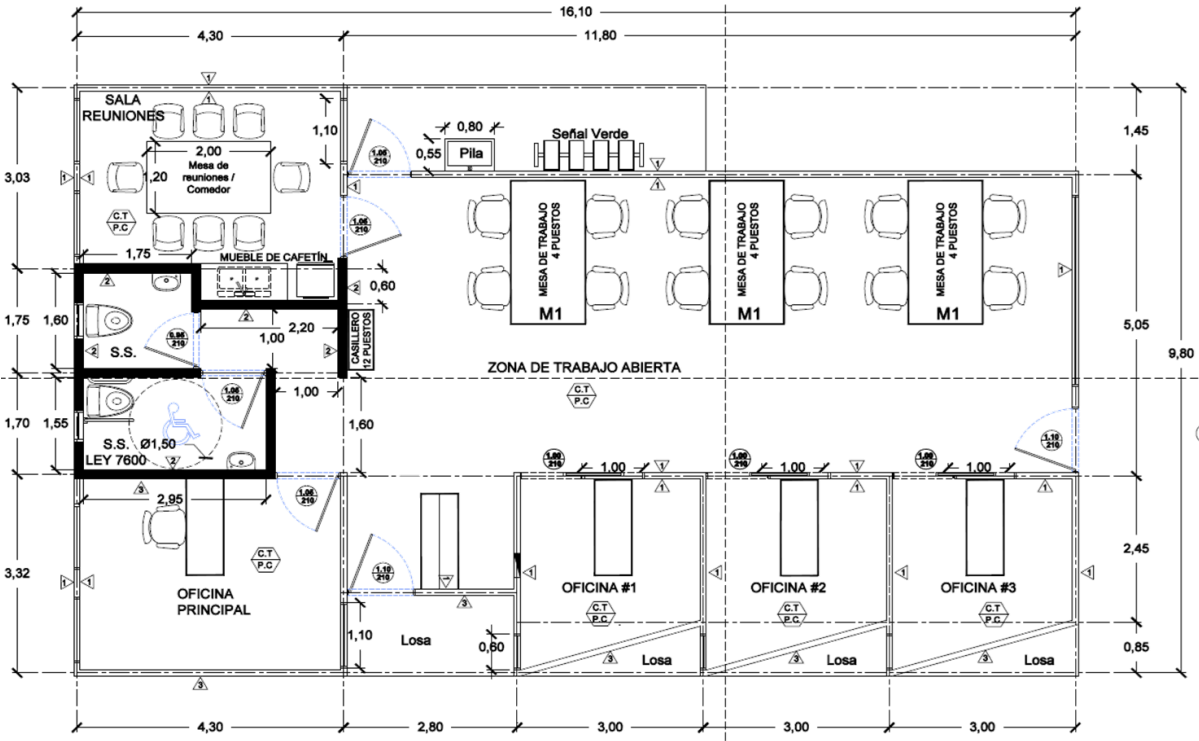
.....

.....

.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 25 de 76

PLANOS



Comenta don Cristian Marín: hicimos el análisis de riesgo a desastres, en este caso basados en lo que nos indica la Comisión Nacional de Emergencias, se analizaron las amenazas que están presentes en el área de Cartago, tales son inundación, la avalancha hídrica, sismicidad y volcánico.....

4. ANÁLISIS DE RIESGO A DESASTRES

Riesgo	Descripción	Tipo	Etapas	Medidas de Mitigación
Inundación	Se refiere a la ocupación por el agua de zonas o áreas que en condiciones normales se encuentran secas. Se producen debido al efecto del ascenso temporal del nivel del río, lago u otro (CNE).	Fenómenos naturales atmosféricos	Construcción / Operación	Alejar las obras de zonas con alta probabilidad de inundación, y en caso de ser requerido, considerar a nivel de diseño, obras elevadas.
Avalancha Hídrica	Se da como producto a un represamiento en los ríos, debido a acción natural o por intervención de actividad humana.	Fenómenos naturales atmosféricos	Construcción / Operación	Alejar las obras de zonas con alta probabilidad de avalancha hídrica, y en caso de ser requerido, considerar a nivel de diseño, obras elevadas.
Sismicidad	Es el movimiento brusco de la Tierra causado por la liberación de energía acumulada durante un largo tiempo (CNE).	Fenómenos naturales geológicos	Construcción / Operación	Diseño de obras en cumplimiento de código Sísmico Nacional
Volcánico	Los volcanes pueden ser peligrosos si entran en erupción. Pueden arrojar gases, rocas, ceniza y lava. Algunos pueden lanzar piedras y golpear a la gente, dañar los techos de las casas, bloquear caminos y daños en la agricultura (CNE).	Fenómenos naturales geológicos	Construcción / Operación	Considerar realizar obras alejadas de sitios propensos a actividad volcánica.

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 26 de 76

Externa don Cristian Marín: como resultado para la ubicación, esto se hace con respecto al área de proyecto, nos encontramos que las exposiciones que tenemos a los riesgos de inundación, avalancha hídrica, volcánico, inclusive a deslizamiento son muy bajos, mientras que el único riesgo que tenemos medio es el de sismicidad, esto debido a que la falla de Agua Caliente se encuentra relativamente cerca, casi que todas las construcciones que se quieren realizar en Cartago; y pues ante esto las medidas que competen es que todos los diseños que se realizan sean acordes con nuestros códigos de cimentaciones, con nuestros códigos sísmicos, para garantizar la seguridad en un evento de este tipo

4. ANÁLISIS DE RIESGO A DESASTRES

Amenaza	Grado de Exposición	Fragilidad	Capacidad de Resiliencia
Inundación	Muy Bajo: No se tienen registros de inundación en la zona del AP	Alta: en caso de presentarse un evento, el proyecto sería susceptible a grandes daños.	Media: Se cuenta con los procedimientos necesarios para garantizar la seguridad en un evento, y con la capacidad requerida para sobreponerse a los posibles daños.
Avalancha Hídrica	Muy Bajo: No se tienen registros de Avalancha hídrica en la zona del AP	Alta: en caso de presentarse un evento, el proyecto sería susceptible a grandes daños.	Media: Se cuenta con los procedimientos necesarios para garantizar la seguridad en un evento, y con la capacidad requerida para sobreponerse a los posibles daños.
Sismicidad	Medio: Si se tienen registros de sismos de gran magnitud en la zona cercana al AP	Media: Se cuenta con los recursos para que el diseño sea sísmo resistente	Media: Se cuenta con los procedimientos necesarios para garantizar la seguridad en un evento, y con la capacidad requerida para sobreponerse a los posibles daños.
Volcánico	Muy Bajo: No se tienen registros de afectación volcánica en la zona del AP	Muy Baja: la lejanía con las fuentes de la posible amenaza, hace que el AP no sea susceptible a grandes daños en caso de un evento.	Media: Se cuenta con los procedimientos necesarios para garantizar la seguridad en un evento, y con la capacidad requerida para sobreponerse a los posibles daños.
Deslizamiento	Muy Bajo: No se tienen registros de deslizamiento en la zona del AP	Alta: en caso de presentarse un evento, el proyecto sería susceptible a grandes daños.	Media: Se cuenta con los procedimientos necesarios para garantizar la seguridad en un evento, y con la capacidad requerida para sobreponerse a los posibles daños.

Expresa don Cristian Marín: en esta parte le cedo la palabra a mi compañera doña Estefanía (Castillo) para que ella nos comente un poco de lo que se ha logrado avanzar en cuanto a las condiciones ambientales del terreno.....

Responde doña Estefanía Castillo: buenas noches. Sí con respecto a la consideración ambiental, bueno para este proyecto de acuerdo a la reglamentación de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) y de acuerdo a una consulta también que se hizo de previo a la Secretaría Ambiental, se tuvo que presentar un D1 para las valoraciones ambientales, esto por el tamaño del proyecto, los metros

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 27 de 76

cuadrados que contempla que son 23 719 metros y el movimiento de tierras, el tipo de movimiento de tierras también, que los metros cúbicos superan lo que indica la reglamentación, que son mayores a 1000 metros cúbicos. En este sentido, de acuerdo a la reglamentación de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) se presenta el D1 y además una matriz de significancia ambiental que es la SIA, que nos va a indicar el instrumento de evaluación ambiental. En este caso el proyecto tampoco es un megaproyecto para por ejemplo un estudio de impacto ambiental, pero entonces hay que presentar, según esta reglamentación, una declaratoria jurada de compromisos ambientales.....

5. CONSIDERACIONES AMBIENTALES PRELIMINARES

Elaboración de estudios ambientales para obtención de la viabilidad ambiental ante SETENA.....

Según DE-43898, Reglamento de evaluación, control y seguimiento ambiental, indica que:

Capítulo II Construcciones que requieren viabilidad ambiental.....

- 1.3 Fuera y dentro de Áreas Ambientalmente Frágiles (AAF): > 1000 m2 deberán presentar un D1

- 1.5 Construcción de edificios (mayores a 500 m2 de construcción) excepto edificios industriales y de almacenamiento).....

- *- 2.1. 2. Movimientos de tierra > 1000 m3 deberán presentar un D1*
- *SIA $\leq$ 330 (DJCA).....*
- *SIA > 330 < 700 (PPGA).....*
- *SIA $\geq$ 700 (EsIA).....*

M2

23.719

Mov. Tierras

2.897

*Menos de 500 m2 no ocupa VLA (dentro de AAF)
D1-C: $\geq$ a 500 m2 y $\leq$ 1000 m2 en AAF*

DJCA: > 1000 m2 y SIA $\leq$ 330 (dentro y fuera de AAF)

PPGA: > 1000 m2 y SIA > que 330 y < 700 (dentro y fuera de AAF)

EsIA: > 1000 m2 y SIA $\geq$ 700 (dentro y fuera de AAF)

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 28 de 76

Señala doña Estefanía Castillo: para este caso se realizó una licitación por medio de SICOP (Sistema Integrado de Compras Públicas) para elaboración y acompañamiento de la viabilidad ambiental de la sede corporativa, esto para presentar los estudios que contempla el D1 que son estudios ambientales de hidrogeología, estudios arqueológico rápido y también de acuerdo al D1 se presenta un estudio rápido biológico, pero en este caso siendo que el terreno ya es un terreno impactado, la zona es urbana y también está impactada, no aplica el estudio biológico rápido, así como el estudio arqueológico sí, y un estudio de amenazas naturales, que fue básicamente lo que explicaba don Cristian (Marín) anteriormente. Ya eso se realizó, esa contratación se inició en setiembre de este año, el pasado 15 de octubre se presentó a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental este D1 y fue ingresado sin ninguna objeción, ya pasó la revisión biográfica de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) y se le asignó el inspector que está encargado del estudio, para esto de acuerdo también a la reglamentación de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) se dura unos 14 días naturales para esa revisión y esa validación de la viabilidad ambiental, y se espera que para la primera semana de noviembre nos den respuesta con la viabilidad ambiental de la sede corporativa.....

Contratación 2024LD-000089-0018300001: Elaboración y acompañamiento en SETENA para obtener la Viabilidad Ambiental para la Sede Corporativa.....

Formulario D1, SIA (Significancia Ambiental), y estudios ambientales de: hidrogeología, estudio arqueológico rápido, amenazas naturales.....

Estudios sin inconvenientes ni objeciones al momento.....

- Presentado el 15 de octubre 2024.....*
- A la espera de respuesta por parte de SETENA.....*

Expresa don Cristian Marín: muchas gracias doña Estefanía (Castillo); con respecto al análisis legal administrativo, hemos realizado el estudio de toda la legislación que sea aplicable al proyecto y la hemos contemplado tanto en los planos de anteproyecto, en las especificaciones técnicas, como en los procedimientos posteriores que van a seguir con la contratación de la sede.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 29 de 76

6. ANÁLISIS LEGAL Y ADMINISTRATIVO

- *Legislación aplicable:.....*
- *Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura.....*
- *Decreto Ejecutivo N°18636-MOPT “Arancel de Servicios Profesionales de Consultoría para Edificaciones”.....*
- *Ley N° 3663 y sus reformas “Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica”.....*
- *Decreto Ejecutivo N° 3414-T “Reglamento Interior General del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica”.....*
- *Código de Ética Profesional del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica*
- *Reglamento Especial del Cuaderno de Bitácora en Obras.....*
- *Reglamento de Empresas Consultoras y Constructoras.....*
- *Reglamento Especial para el Miembro Responsable de Empresas Constructoras.....*
- *Reglamento para el Trámite de Planos y la Conexión de los Servicios Eléctricos, Telecomunicaciones y de otros en Edificios.....*
- *Decreto Ejecutivo N°36979-MEIC “Reglamento de Oficialización del Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad (RTCR 458:2011)”.....*
- *Decreto N°37070-MIVAH-MICIT-MOPT “Código Sísmico de Costa Rica 2010”.....*
- *Código de Cimentaciones de Costa Rica.....*
- *Ley N° 4240 y sus reformas “Ley de Planificación Urbana”.....*
- *Ley N° 833 “Ley de Construcciones”.....*
- *Reglamento de Construcciones del INVU.....*
- *Ley N° 7575 “Ley Forestal”.....*
- *Ley N° 276 “Ley de Aguas”.....*
- *Ley N° 7794 “Código Municipal”.....*
- *Ley N° 7717 “Ley Reguladora de los Estacionamientos Públicos”.....*

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 30 de 76

- *Ley N° 7593 “Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP)”.....*
- *Ley N° 7600 “Ley Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad”.....*
- *Planes Reguladores de las Municipalidades.....*
- *Ley N°6227 “Ley General de la Administración Pública”.....*
- *Ley N° 8839 “Ley para la Gestión Integral de Residuos”.....*
- *Decreto Ejecutivo N° 33601-MINAE-S “Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales.....*
- *Ley N° 5395 “Ley General de Salud”.....*

Indica don Cristian Marín: de igual forma la parte administrativa, hemos establecido que el departamento de Gestión de Proyectos Institucional será el encargado de elaborar los paquetes de gestión y la fiscalización de la contratación, en este caso una modalidad “llave en mano”. La Unidad de Responsabilidad Social y Ambiental será la encargada, que ya lo está haciendo en este momento, de la elaboración y presentación de los paquetes de gestión para la obtención de la viabilidad ambiental del proyecto; los departamentos de Distribución de Energía mediante el departamento de PDR (Planificación y Desarrollo de la Red) nos proporcionaron ya la información necesaria para las gestiones de la puesta en marcha de la red eléctrica, ya tenemos los prediseños, tenemos incluso la oferta económica, y el Departamento de Infocomunicaciones se está encargando de prepararnos la propuesta para lo que sería el cableado estructurado a lo largo de la sede corporativa.....

6. ANÁLISIS LEGAL Y ADMINISTRATIVO

- *Las unidades de la institución encargadas de llevar a cabo el proyecto son las siguientes:.....*
 - *Departamento de Proyectos Institucional: Encargado de elaborar el paquete de gestión y fiscalización para la contratación en modalidad llave en mano.....*
 - *Unidad de responsabilidad Social y Ambiental: Encargado de elaborar el paquete de gestión para obtener la viabilidad ambiental del proyecto.....*
 - *Departamento Distribución de Energía: Mediante el Dpto. Distribución, Planificar y Desarrollar la red, proporcionó la información necesaria para las gestiones para la propuesta de la red eléctrica.....*

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 31 de 76

- *Departamento de Infocomunicaciones: Encargado de realizar la propuesta del cableado estructurado a lo largo de la Sede Corporativa.....*

Explica don Cristian Marín: a nivel de tiempos este sería el cronograma actualizado, ya con la última revisión que hicimos en la reunión sostenida con los personeros de ARESEP (Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos), hemos realizado y ajustado los cambios para poder obtener un edificio de Gerencia finalizado a octubre del 2025, como lo ven aquí en el punto 2.5, esto contempla todas las obras anexas al edificio que se requieren para que el mismo sea útil y utilizable como lo solicita ARESEP (Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos) y que en el mismo 2025 sea ya objeto para que nos ajuste nuestra tarifa.....

CRONOGRAMA

CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN			
ITEM	ACTIVIDAD	INICIO	FINAL
1	PREINVERSIÓN		
1.1	APROBACIÓN DE PROYECTO ADMINISTRACIÓN SUPERIOR	jul-24	nov-24
1.2	ESTUDIOS DE PREINVERSIÓN	jul-24	nov-24
2	INVERSIÓN		
2.1	FINANCIAMIENTO	nov-24	nov-24
2.2	CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA	nov-24	may-25
2.3	OBRAS GENERALES	may-25	nov-25
2.4	MÓDULOS DE EDIFICIOS	jul-25	feb-26
2.5	EDIFICIO DE GERENCIA	may-25	oct-25
2.6	LIMPIEZA Y ENTREGA	feb-26	feb-26
3	CIERRE ADMINISTRATIVO		
3.1	RECEPCIÓN	feb-26	mar-26
3.2	FINQUITO	mar-26	mar-27

Señala don Cristian Marín: este es el presupuesto ya realizado para la sede corporativa, en este momento asciende a ¢1 422 573,136.....

PRESUPUESTO

Ítem	Obra	Costo		
		Cantidad	Unidad	Total
1	Construcción de 10 edificios para oficinas con mobiliario	10	Unidad	¢ 51 800 000,00
2	Construcción del edificio Gerencial / Junta Directiva	1	Unidad	¢ 590 434 100,00
3	Construcción de Accesos y parquesos	5311	m2	¢ 23 594,82
4	Construcción de acera	987	m2	¢ 22 500,00
5	Construcción de cordón y caño	1200	ml	¢ 24 603,68
6	Colocación de áreas verdes (zacate)	3000	m2	¢ 2 000,00
7	Cerramiento perimetral malla Ciclón	450	ml	¢ 38 889,56
8	Infraestructura eléctrica del terreno	1	global	¢ 49 539 040,00
9	Infraestructura infocomunicaciones del terreno	1	global	¢ 15 000 000,00
10	Infraestructura mecánica del terreno	1	global	¢ 20 000 000,00
11	Casetas de Seguridad	2	Unidad	¢ 3 900 000,00
12	Portones de Acceso	2	Unidad	¢ 3 000 000,00
13	Sistema de Vigilancia	1	Global	¢ 5 000 000,00
14	Área Prevista para parqueo en lastre	1100	m2	¢ 7 959,73
15	Limpieza general	1	global	¢ 1 500 000,00
Costo Total Preliminar				¢1 422 573 136,58

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 32 de 76

Manifiesta don Cristian Marín: con respecto a la evaluación financiera le voy a ceder la palabra a mi compañero don Deiber (Arrieta).....

Expresa don Deiber Arrieta: gracias don Cristian (Marín) y buenas noches a todos. Como bien lo acaba de decir don Cristian (Marín), el costo del proyecto es ¢1 422,00 millones, importante que como este proyecto ingresa a la base tarifaria lo que genera son ingresos a través del rédito proyectado y la depreciación que generaría el nuevo edificio. En este caso se proyecta que tendrían ¢2 267,00 millones de ingresos proyectados a raíz del ingreso del activo capitalizado, en función de las fechas, como lo veíamos en el cronograma que don Cristian (Marín) presentó. Muy importante, el terreno de Cerrillos actualmente no se encuentra dentro de la base tarifaria por no ser un activo útil y utilizable, como lo define la normativa de ARESEP (Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos), y en el momento que empezamos a construir ya podemos pasar ese activo, ese es un activo que ha sido cancelado con recursos de la institución, son ¢1 111,00 millones a la última evaluación que se realizó en diciembre del 2018 y que posiblemente con la evaluación que está realizando el Departamento de Contabilidad este valor vaya a subir y por ende vaya a generar mayores ingresos a la institución a través del rédito que genera el terreno, un financiamiento con ¢1 200,00 millones que ese es un tema que traemos en una presentación siguiente y se debe hacer una acotación de recursos propios por ¢222,00 millones.....

7. Evaluación Financiera

- *Costos de construcción: El costo estimado por m² es de \$1,430, lo que representa una inversión total de ¢1.422 millones.....*
- *Ingresos Proyectados: Considerando la metodología tarifaria el reconocimiento de la inversión total, generaría ¢2.267,8 millones (rédito + depreciación).....*
- *Rédito sobre terreno: este proyecto tiene un elemento que corresponde al traslado del terreno de la sede como parte de la base tarifaria por ¢ 1.111,2 millones y permite equilibrar el modelo.....*
- *Financiamiento: El proyecto será financiado por medio por el BCR por un monto de ¢ 1.200 millones.....*

.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 33 de 76

- *Recursos propios: Para la atención de la inversión se requieren estimar \$222 millones con recursos propios de manera inicial.....*

Señala don Deiber Arrieta: en temas del resultado, los recursos que se generaría a través de la inclusión tanto de la inversión del nuevo edificio y del terreno alcanza para la cancelación de la deuda, no afecta significativamente el nivel de endeudamiento legal, puesto que estamos tomando la base sin la actualización de la inversión, conforme se actualiza, porque recordemos que la actualización se hace con los activos netos del último periodo conforme se va actualizando la inversión, obviamente se va a ir reduciendo el gasto en el cálculo del nivel de endeudamiento legal y los supuestos de sensibilidad que utilizamos en el estudio de factibilidad responden a aumentos de la tasa básica pasiva de un 0,5%, 1% y 1,5%, lo que va reduciendo es el beneficio porque los ingresos generados generan un beneficio de alrededor de \$600,00 millones para el proyecto, lo cual también es muy importante. Este proyecto genera un beneficio total a lo largo de los 10 años del financiamiento de \$600,00 millones lo cual permite tener también ingresos positivos a la institución.....

Evaluación Financiera

- **Nivel de endeudamiento legal:** *El nivel de endeudamiento actual aumenta un 5% por efecto de todas las inversiones realizadas, pero la base de estimación no considera la capitalización de los elementos, que en el futuro este efecto tienda a disminuir.....*
- **Supuestos de Sensibilidad:** *Los elementos considerados en el análisis de sensibilidad corresponden a aumentos en el costo de la deuda que no permitan ser cancelados con los recursos generados por medio de la tarifa eléctrica.....*
- **Resultado del análisis de sensibilidad:** *Bajo los tres escenarios propuestos de aumento de tasa del 0,5%, 1% y 1,5%, los recursos generados por la inversión son suficientes para cancelar el servicio de la deuda sin afectar otros recursos presupuestarios.....*

Externa don Cristian Marín: muchas gracias compañero. Para ir finalizando, hemos atendido las advertencias o las recomendaciones que nos ha hecho la Auditoría Interna en cuanto a los cumplimientos de los procedimientos I+D.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 34 de 76

Atención AUDI-ADV-017-2024

a. **Cumplimiento de procedimientos I + D:** El Departamento de Gestión de Proyectos debe apegarse a los procedimientos establecidos para la formulación y evaluación de proyectos y documentar mediante los formularios vigentes, cada una de las etapas y aprobaciones respectivas, incluyendo la gestión para la obtención del financiamiento, la cual, según dichos procedimientos, se gestiona en la ejecución de la Inversión, de forma que permita garantizar la transparencia del proceso.....

Medida: Con esta presentación se adjunta:.....

- Minuta 3 Comisión I+D 24092024 de aprobación por el I+D del Perfil de proyecto.....
- Minuta 4 Comisión I+D 23102024 de aprobación por el I+D del estudio de Prefactibilidad.....
- La gestión del financiamiento se incorporará para validación del I+D una vez aprobado el estudio de Factibilidad del proyecto.....

Hace ver don Cristian Marín: también en cuanto al rol de la Junta Directiva en la toma de decisiones institucionales.....

- b. **Rol de la Junta Directiva en la toma de decisiones institucionales:** Someter a conocimiento y aprobación por parte de la Junta Directiva, para la toma de decisiones, la Cartera de Proyectos institucional, una vez el “Perfil del proyecto Sede Corporativa JASEC”, haya cumplido con lo establecido en los procedimientos I + D.....

- **Medida:** La aprobación de la cartera se realizará oportunamente de acuerdo con el procedimiento I+D que esté en vigencia para esa fecha.....

Señala don Cristian Marín: en cuanto al enfoque del proyecto, que sea integral y estratégico.....

- c. **Proyecto con enfoque integral, estratégico y gestión de activos críticos:** Promover ante la Junta Directiva un proyecto que incorpore tanto la Sede Corporativa en Cerrillos como las sedes que albergará la parte Técnica/Operaciones que se mantendrá en el Plantel de Fátima, cuyas dependencias son parte de la actividad sustantiva de la JASEC.....

- **Medida:** La delimitación del alcance de los proyectos son competencia de los encargados de proyectos dentro de la administración activa de acuerdo con los recursos disponibles, siendo

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 35 de 76

que, en el caso de la infraestructura institucional, la reconstrucción de cada una de las sedes por sus características particulares se constituye en un proyecto complejo por sí mismo, es decir que el proyecto de la Sede Corporativa de Cerrillos tiene sus propias condiciones y es un proyecto distinto de la reconstrucción de la Sede Técnica/Operativa de Fátima que tiene otra ubicación y funciones, por lo que su abordaje se realizara de forma específica y separada en el tiempo. Lo anterior sin detrimento que cada uno de los nuevos proyectos correspondientes a la reconstrucción de la Sede Fátima y Edificio Central se diseñen de forma apropiada, específica e integral con el resto de las sedes corporativas

Continúa señalando don Cristian Marín: en cuanto a la vinculación del proyecto con las políticas institucionales y la planificación estratégica y los criterios para la organización de las dependencias y el funcionariado, al igual que la capacidad de endeudamiento institucional, como ya lo acaba de presentar el compañero don Deiber (Arrieta).....

d. Vinculación del proyecto “Sede Corporativa” con políticas institucionales y planificación

estratégica: *El Departamento de Gestión de Proyectos, ante la necesidad real de infraestructura que tiene la institución, debe revisar la justificación del proyecto “Sede Corporativa”, de forma que, mediante criterios técnicos y estratégicos, permitan realizar las vinculaciones con los objetivos institucionales, que permita garantizar transparencia en el uso adecuado de los recursos públicos que se administran. (Ver documento página 34).....*

d. Criterios para la reorganización de las dependencias y el funcionariado:

Se debe establecer los criterios técnicos que fundamenten, prioricen y justifiquen la selección de las áreas, unidades y personal que serán trasladados a la nueva Sede Corporativa de JASEC. (Ver documento página 19).....

d. Capacidad de endeudamiento institucional:

El Departamento de Gestión de Proyectos, en conjunto con el Área de Servicios Financieros, deben analizar los niveles de endeudamiento que alcanzará la JASEC, con el nuevo financiamiento, de forma que permita proyectar la capacidad de endeudamiento en el futuro y que no se vea comprometido el desarrollo de otros proyectos

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 36 de 76

(activos críticos y estratégicos) en los que espera invertir la institución en el corto y mediano plazo. (Ver documento página 160).....

Finaliza don Cristian Marín: de nuestra parte eso sería la presentación del proyecto, del avance que tenemos en este momento en etapa de estudio de prefactibilidad, quedo abierto a alguna consulta.....

Señala don Lizandro Brenes: vamos a hacer de seguido la presentación de la parte del préstamo y luego hacemos la discusión de todo.....

Externa don Edwin Aguilar: don Lizandro (Brenes).....

Expresa don Lizandro Brenes: don Edwin (Aguilar), ¿iba a decir algo?.....

Responde don Edwin Aguilar: sí, solo para hacer un comentario y es que hay que entender que el proyecto lleva su proceso, si ustedes me preguntan por qué estamos a nivel de prefactibilidad y no de factibilidad todavía, solo hacer la aclaración, como bien lo indicó doña Estefanía (Castillo), estamos en proceso de tener la viabilidad ambiental, esa se espera para la primera-segunda semana de noviembre, estamos a 15 días de obtenerla, estamos muy avanzados. De lo que ella nos reporta no se encontró dentro de toda la documentación que se tuvo que realizar, los estudios que se realizaron, ningún aspecto que pudiera orientarnos a que haya riesgo en la factibilidad del proyecto, pero todavía no tenemos ese pronunciamiento de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) y esa es la razón por la cual siguiendo el debido proceso del I+D, nos vamos a esperar un ratito más estas dos semanas antes de elaborar ya la versión final de la factibilidad, para ponerla a consideración de la Junta (Directiva). Indicar que consta las actas del comité I+D donde en su momento se aprobó el perfil del proyecto y también ahí está el acta reciente de aprobación de la prefactibilidad que estamos presentando el día de hoy.....

Comenta don Lizandro Brenes: gracias, y adelante supongo que don Gustavo (Redondo) o don Deiber (Arrieta).....

b. SOBRE FINANCIAMIENTO SEDE CORPORATIVA.

Se conocen los siguientes documentos: 1. Oficio N° GG-932-2024, suscrito por la MBA. Rocío Céspedes Brenes, Gerente General; 2. Oficio N° SUBG-SF-C-321-2024, suscrito por el Lic. Gustavo Redondo Brenes, Jefe a.i. Área Financiera; 3. Carpeta Expediente.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 37 de 76

Para este punto se encuentran presentes el Lic. Gustavo Redondo Brenes, Jefe a.i. Área Financiera y el Lic. Deiber Arrieta Fonseca, Jefe a.i. Departamento Contabilidad.....

Indica don Gustavo Redondo: buenas noches, sería don Deiber (Arrieta) quien va a realizar la presentación.....

Comenta don Deiber Arrieta: como bien lo estaba comentando don Cristian (Marín), este financiamiento lo que viene es a contribuir a la construcción de la sede corporativa ya en el contexto que él explicó del estudio de prefactibilidad. Este financiamiento es por ₡1 200,00 millones, es la realización de una nueva sede con un diseño muy moderno y adaptable a las necesidades que tiene la institución de una sede corporativa.....

Aprobación Financiamiento para Construcción de Sede Corporativa

Introducción

- **Contexto:** La necesidad de modernizar la infraestructura de JASEC llevó a la gestión de un financiamiento de 1,200 millones de colones.....
- **Ubicación:** El proyecto se llevará a cabo en Cerrillos, Cartago, con un diseño moderno y adaptable.....
- **Entidad Ejecutora:** JASEC será la entidad responsable del proyecto, bajo la modalidad llave en mano.....

Señala don Deiber Arrieta: en temas de antecedentes, ya don Cristian (Marín) lo explicó muy bien, edificios antiguos, el riesgo de los empleados, algunos como los que estamos en Contabilidad que estamos desplazados en una sala de capacitación y el colapso que presenta.....

Antecedentes del Proyecto

Problemas de Infraestructura

- **Edificios antiguos:** Las actuales edificaciones de JASEC tienen más de 40 años, con serios problemas estructurales como humedad y comején.....
- **Riesgo para empleados:** El deterioro ha generado ambientes inadecuados de trabajo, afectando la seguridad del personal.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 38 de 76

- **Colapso de estructuras:** Se han reportado incidentes como el colapso del cielo raso en áreas clave como Proveeduría y Contabilidad.....

Indica don Deiber Arrieta: aquí es muy importante el riesgo de un incendio porque no se tienen los mapas de temas eléctricos, eso es muy importante destacarlo que viene a solventar la nueva sede corporativa; temas laborales, aquí también hay un tema de motivación que viene a solventar la construcción de la sede y por ende ese financiamiento es muy importante.....

Objetivos del Proyecto

Mejorar Condiciones Laborales y Reubicar Personal

- **Condiciones laborales:** El proyecto busca garantizar un ambiente seguro y moderno para los empleados de JASEC.....
- **Reubicación estratégica:** La nueva sede permitirá reubicar al personal en un diseño que favorece la comunicación entre departamentos.....
- **Eficiencia operativa:** Se espera un aumento en la eficiencia operativa y administrativa gracias a la modernización de la infraestructura.....

Explica don Deiber Arrieta: la solución, retomando lo que don Cristian (Marín) explicaba, es una estrategia de un “llave en mano” un terreno que ya es nuestro, que ya está cancelado y que no requiere un financiamiento adicional y una modernización integral de todo lo que es la imagen corporativa de JASEC.....

Solución Propuesta

Construcción Llave en Mano

- **Estrategia Llave en Mano:** La construcción de la nueva sede se realizará bajo la modalidad llave en mano, lo que permite a JASEC supervisar todo el proceso sin involucrarse en la gestión diaria del proyecto.....
- **Propiedad del Terreno:** El terreno donde se construirá la nueva sede ya es propiedad de JASEC, lo que reduce costos y facilita la ejecución.....

.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 39 de 76

- **Modernización Integral:** Se optó por una nueva construcción, ya que las reparaciones en las actuales instalaciones no garantizarían una solución definitiva a los problemas estructurales.....

Diseño y Características Técnicas

Infraestructura Moderna

- **Diseño Modular:** Los edificios estarán diseñados en módulos que facilitan la comunicación entre departamentos y optimizan el espacio.....
- **Eficiencia Energética:** Se implementarán tecnologías de ventilación natural y uso eficiente de la luz, garantizando ahorro energético.....
- **Accesibilidad:** El diseño incluye accesibilidad para personas con capacidades limitadas, conforme a las normativas vigentes.....

Señala don Deiber Arrieta: se hicieron las dos consultas a los dos bancos, tanto al Banco Nacional como al Banco de Costa Rica, en este caso al Banco Popular se le consultó y nos pedían una garantía hipotecaria cosa que nosotros no podemos dar por la naturaleza de lo que JASEC, de la entidad pública que nosotros somos y en el caso de BICSA (Banco Internacional de Costa Rica) era una oferta en dólares y no era equiparable al tema de lo que nos estaban ofreciendo los bancos. En este caso, el Banco de Costa Rica nos ofrece tasa básica más 2,10% en tasa preferencial, lo cual nosotros ya cumplimos esos requisitos de la tasa preferencial y por ende se vuelve un financiamiento muy atractivo. Tiene ciertos costos, el costo de formalización es de 0,40% y costos de supervisión, que a final de cuentas esos costos de supervisión son erogaciones que va a hacer la institución a nivel de presupuesto, pero contablemente lo que van a hacer es sumarse a la inversión que se está realizando, son capitalizables y al final los vamos a recuperar a través de la misma base tarifaria, entonces la institución no estaría perdiendo esos recursos.....

Comparativa de Ofertas de Financiamiento

Banco de Costa Rica vs Banco Nacional

- **Monto Solicitado:** Ambos bancos ofrecieron un financiamiento de \$1,200 millones para la construcción.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 40 de 76

- **Plazos y Tasas:** El Banco de Costa Rica ofreció un plazo de 120 meses con una tasa ordinaria de TBP + 4.10%, ligeramente mejor que el Banco Nacional.....
- **Comisiones:** La comisión de formalización en el Banco de Costa Rica es del 0.40%, frente al 0.50% del Banco Nacional.....

Señala don Deiber Arrieta: beneficios, bien lo explicaba don Cristhian (Marín) reducción de costos, mejora la imagen institucional, mejora en las condiciones de trabajo, vuelvo y recalco la gente que está en zonas peligrosas laborando en una institución donde hay aguas negras y todo lo demás, eso contribuiría a mejorar las condiciones laborales.....

Impacto Esperado

Beneficios para Empleados y Comunidad

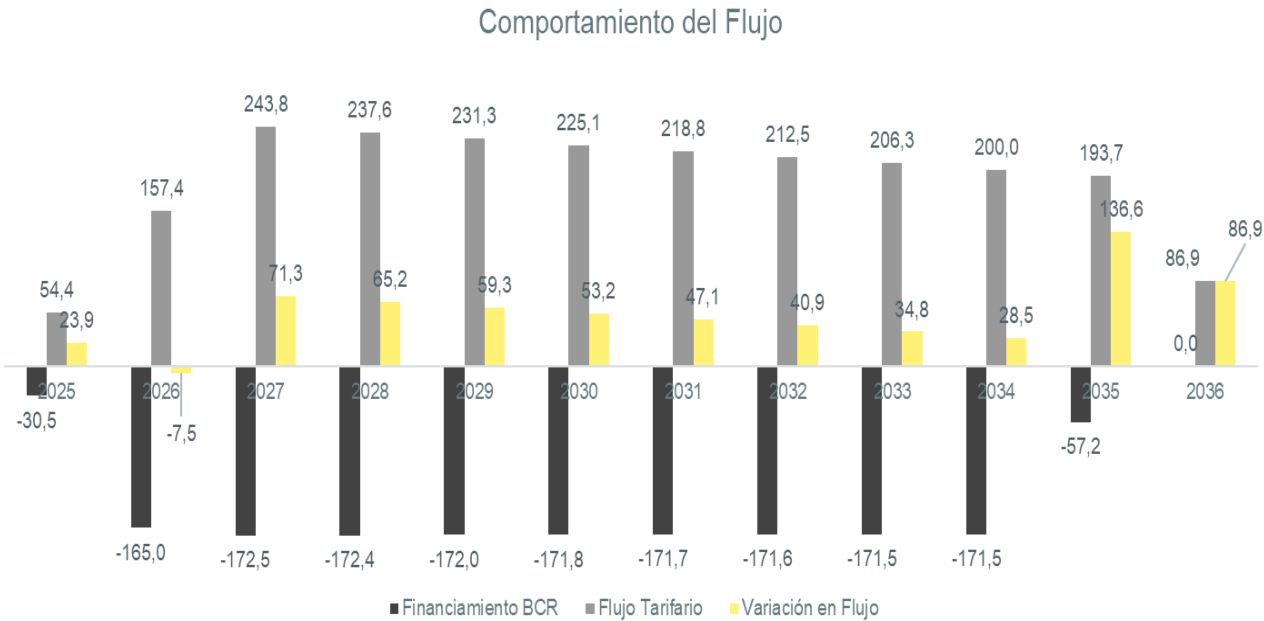
- **Mejora en Condiciones de Trabajo:** La nueva sede proporcionará un ambiente laboral seguro y adecuado, aumentando la productividad de los empleados.....
- **Reducción de Costos:** Eliminación de costos asociados a reparaciones de emergencia, gracias a una infraestructura moderna.....
- **Mejora de Imagen Institucional:** La nueva infraestructura proyectará una imagen moderna y confiable de JASEC ante la comunidad.....

Expresa don Deiber Arrieta: en temas de flujo, como se los mencionaba en el punto anterior del estudio financiero, este financiamiento genera un flujo positivo, recordemos que; y eso lo conversamos en la sesión del 26 de setiembre, cuando se aprobó el financiamiento de flotilla vehicular, los tres financiamientos tanto capital de trabajo como el de flotilla vehicular, como éste de la sede corporativa. Cuando los empezamos a negociar se pensó en un contexto integral de la deuda y esto es una recomendación que nos hizo la Auditoría Interna, la deuda hay que verla en una estrategia integral y no ir viendo financiamientos por separado. Este financiamiento genera un gasto positivo, beneficios durante todos los periodos, si lo vemos aquí en los flujos marcados de color amarillo donde se van generando flujos positivos durante el período. El flujo de la flotilla vehicular es, al contrario, genera flujos negativos, esto se compensa con el flujo de la flotilla y lo que nos hace es un beneficio, porque al fin y al cabo la

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 41 de 76

institución no va a requerir hacer ajustes en el presupuesto desatendiendo posiblemente inversión, sino que los dos proyectos van a convivir y si ustedes ven las dos condiciones, son uno en 1,80% otro al 2,10% al nivel de tasa básica pasiva y los plazos son similares, son plazos de 10 años ambos financiamientos. Entonces los dos proyectos conviven en uno solo y el de capital de trabajo lo que permite mejorar es la liquidez de la institución y eso lo vamos a ver en la presentación del resultado financiero a corte de setiembre, entonces eso es muy importante destacarlo, que esta opción lo que nos permite es solventar los recursos de la flotilla que al fin y al cabo son muy necesarios a inversión, porque estamos haciendo una renovación de la flotilla donde el 75% de nuestra flotilla está deteriorada. El de sede corporativa al incluir un terreno que ya está pagado, que vamos a incluir en la base tarifaria genera ingresos que nos permite hacerle frente a este financiamiento como el de la flotilla, eso es muy importante tenerlo en cuenta.....

Detalle del Flujo de Caja



- Las variaciones que presenta el flujo de caja proyectado entre el reconocimiento tarifario y la cancelación del financiamiento deberán ajustarse en las proyecciones financieras de corto y largo plazo entre los costos y gastos operativos y los flujos de inversión futuros para atender la deuda actual.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 42 de 76

Señala don Deiber Arrieta: en temas de análisis de razones financieras, la razón circulante pasa de un 0.6 a un 0.9 principalmente porque vemos la integralidad de las tres deudas que se están aprobando en este momento: capital del trabajo, la reestructuración, flotilla vehicular, renovación de todo el parqueo automotor y la construcción de esta sede corporativa. Este financiamiento en específico aumenta un 2,4% el nivel de endeudamiento de la institución, pero en el futuro posiblemente eso se vaya a ajustando conforme la inversión se vaya reconociendo. El compromiso que tenemos con el Banco de Costa Rica de mantener el nivel de endeudamiento menor de 54% se sigue manteniendo y esto es un Covenant que estamos cumpliendo no solo con esta deuda, también con la deuda de la flotilla y con la reestructuración de la línea capital de trabajo.....

Análisis de las Razones Financieras

Viabilidad del Financiamiento

- **Razón Circulante:** Aumentó de 0.6 a 0.9 gracias a la reestructuración de la línea de capital de trabajo, mejorando la liquidez.....
- **Razón de Endeudamiento:** Aumentó en 2.4% debido al financiamiento del proyecto, alcanzando un nivel del 49.4%, todavía dentro de los límites aceptables.....
- **Límite de Endeudamiento Legal:** El endeudamiento se mantiene por debajo del 54%, respetando los covenants establecidos con el Banco de Costa Rica.....

Continúa explicando don Deiber Arrieta: temas de presupuesto, obviamente se requiere un presupuesto extraordinario para los ajustes en los plazos que presentaba don Cristian (Marín) en el cronograma, también para poder cubrir los costos adicionales que vienen en la deuda de supervisión del banco, tampoco son excesivamente elevados, a lo mucho \$2,0 millones lo que nos cobra el banco en supervisión y ya tenemos la planificación que el mismo presentaba don Cristian (Marín).....

Viabilidad Presupuestaria

Análisis de los Recursos Necesarios

- **Presupuesto Extraordinario:** Se requerirá un presupuesto extraordinario para el 2024, ajustando los recursos de Infocomunicaciones y capital de trabajo.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 43 de 76

- **Cobertura Proporcional:** Los costos corporativos serán asumidos proporcionalmente por todas las áreas tarifarias y no tarifarias, garantizando un flujo adecuado
- **Planeación a Largo Plazo:** La planificación presupuestaria considera los costos plurianuales hasta el 2025, asegurando el manejo adecuado de la deuda

Señala don Deiber Arrieta: a nivel financiero es viable llevar este financiamiento, como les decía este financiamiento complementa el otro y complementa el de capital de trabajo para que los tres subsistan y mejoran la (...) situación financiera de la institución. En mejoras operativas de la construcción de la sede ya don Cristian (Marín) las recalcó.....

Conclusiones

Viabilidad y Recomendaciones

- **Viabilidad Financiera:** El análisis financiero muestra que el proyecto es viable y que JASEC puede manejar los pagos del crédito con planificación adecuada
- **Mejoras Operativas:** La nueva sede mejorará la eficiencia operativa y proporcionará un entorno más seguro y productivo

Externa don Deiber Arrieta: don Lizandro (Brenes) los documentos de la parte de la recomendación es: dar por recibido los documentos integrales que vienen ahí, que es el análisis que hizo Financiero, los contratos del Banco de Costa Rica y para la aprobación se detalló el acuerdo que se requiere para otorgar el poder especial de doña Rocío (Céspedes). Entonces, señores directores, esa sería la presentación de nuestra parte de Financiero sobre este financiamiento, recalcar que este proyecto como el de flotilla son muy importantes para la institución, para la mejora que requerimos ir dando en inversiones hacia futuro. Muchas gracias.....

Recomendaciones:

- *Dar por recibidos los siguientes documentos: (el detalle de todos los documentos que se encuentran en el expediente de la sesión)*
- *Aprobar el financiamiento conforme el acuerdo adjunto que requiere el otorgamiento del poder especial para su formalización (incluir texto completo del contrato borrador)*

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 44 de 76

Expresa don Lizandro Brenes: gracias don Deiber (Arrieta) y gracias por presentar de una vez la propuesta de acuerdo. Vamos a someterlo a discusión, yo levante la mano rápidamente, yo tengo tres cosas que decir, voy a tratar de ser muy puntual. Ah bueno, adelante doña Rosario (Espinoza) y luego yo, es que no vi el orden porque estaba compartiendo, entonces le doy la palabra a usted primero.....

Responde doña Rosario Espinoza: no se preocupe don Lizandro (Brenes), es muy rápido, yo sé que estamos en prefactibilidad, pero no sé si ya han considerado hacer un como un plan de mantenimiento, o sea como para ir sabiendo cuánto nos va a costar, porque no sé ahorita (...) edificio (..) por faltas de mantenimiento y muchas cosas que se han dejado de lado, entonces sí sería bueno tener ese plan y cuánto nos va a costar, adicional al préstamo que necesitamos, cuánto nos va a repercutir eso económicamente mes a mes y año a año.....

Consulta don Edwin Aguilar: ¿puedo don Lizandro (Brenes)?.....

Responde don Lizandro Brenes: sí señor, por supuesto.....

Comenta don Edwin Aguilar: buenas noches directora, indicar que de la construcción se esperan dos años libres de mantenimiento, de ahí en adelante es que estaríamos haciendo las previsiones necesarias, eso nos viene muy bien porque acabamos de cambiar la jefatura de AAMEV (Administración de Activos, Mantenimiento de Edificios y Vehículos), entonces nos da chance en paralelo mientras construimos la sede, el lado de proyectos, que AAMEV (Administración de Activos, Mantenimiento de Edificios y Vehículos) ponga en orden ciertas cositas que tiene rezagadas en cuenta de ella la flota vehicular y estaríamos trabajando en conjunto para estar a tiempo a partir de esos dos años en apropiar los recursos y que se den las contrataciones necesarias para el mantenimiento.....

Expresa doña Rosario Espinoza: muchas gracias.....

Señala don Lizandro Brenes: levantaron la mano, no sé si es para también para contestarle a doña Rosario (Espinoza), don Cristian (Marín) y don Deiber (Arrieta).....

Externa don Deiber Arrieta: la parte mía es muy rápida, también tenemos presente que parte de la estrategia de Financiero es la realización de estudios tarifarios más constantemente y como bien lo dice

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 45 de 76

don Edwin (Aguilar), viene una planificación de mantenimiento de edificaciones que vamos a tener que incluir dentro de esos estudios tarifarios para poder asegurar los recursos de mantenimiento. Bien usted lo indicaba, doña Rosario (Espinoza), que hay un vicio y un comportamiento anómalo hacia atrás con el mantenimiento que no debemos permitir hacia adelante, mi parte es esa estrategia que don Gustavo (Redondo) ha liderado, que de aquí en adelante tenemos que perpetuar en tener los recursos disponibles para hacer los mantenimientos y evitar esas situaciones, bien lo decía don Edwin (Aguilar) ya tenemos una cabeza en Administrativo que va a permitir realizar esa (...) para en adelante tener el mantenimiento oportuno.....

Comenta don Cristian Marín: de mi parte nada más agregar que normalmente cuando se hacen contrataciones para construcción de edificios, uno de los entregables que se le solicitan a los contratistas es precisamente un manual de mantenimiento de lo que ellos construyeron, esto básicamente porque va a depender mucho del tipo de materiales que se utilicen, de las recomendaciones de los fabricantes de cada uno de los materiales y en síntesis cuando se haga la contratación de la construcción de los edificios solicitaremos al contratista que nos entregue esos manuales de mantenimiento y entraremos nosotros a evaluar en qué procesos los podemos aplicar.....

Expresa don Lizandro Brenes: gracias, voy yo rápidamente y luego le doy la palabra a don Alexander (Mejías). Es evidente que sí, vamos a ver tanto esto de los vehículos, las mismas grúas de verdad que uno puede “llover sobre mojado” y echar para atrás y ver cómo fue que llegamos a estas situaciones, pero qué dicha que seguimos haciendo “checks” y resolviendo; para mí esto de los edificios es sin duda una prioridad existencial, algo muy importante pero no podemos dejar de ver, por ejemplo Barro Morado y las otras sedes, doña Estefanía (Castillo) no lo sabe, quizá no, pero nosotros cuando estamos aprobando el presupuesto también algo que mencionó mucho doña Ana Ruth (Vílchez) y bueno yo también y creo que también fue secundado por varios, estamos tratando de en el primer (presupuesto) extraordinario y que va a ser formulado de manera participativa durante estos meses, porque ya aprobamos el (presupuesto) ordinario, de dotar una solución en paralelo a Fátima porque no podemos dejar abandonado a Fátima más allá de quitarle la gente, o sea no podemos decirle a algunos sí la sede

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 46 de 76

administrativa “vámonos para edificios nuevos” y principalmente las cuadrillas y los demás compañeros con las mismas condiciones o sin hacer baterías de baños o tantas mejoras, comedores y demás que se requieren, inclusive un buen plantel donde sí se puedan parquear las grúas nuevas. Entonces yo quisiera que eso se mantenga así y por qué le digo o cito a doña Estefanía (Castillo) porque me parece que eso tiene que ver mucho con el concepto de sostenibilidad en términos integrales. Y yo quisiera también aprovechar ese comentario para por lo menos incentivar a que si tenemos un nuevo edificio una nueva sede, tanto lo que se haga en Fátima como en el nuevo edificio tiene que tener ese concepto de manera transversal, y aquí hablo también de salud mental y emocional, de convivencia, espacios recreativos y demás para los empleados que me parece que sí tienen que ser considerados para empezar a sentir simplemente que estamos haciendo cajas de edificios de cemento donde la gente va y se sienta más allá de eso, y ojalá que sí tengamos buenos lugares para que la gente se sienta bien y eso pasa por sostenibilidad. Ahí les dejamos de tarea, a mí me gustaría inclusive que en el primer presupuesto extraordinario que se presente que fue el acuerdo que tomamos, tengamos pues esa contribución de la parte de sostenibilidad, para poder dotar de recursos con lo que técnicamente corresponda, y eso lo tenemos que hacer en estos meses; ahí le estaríamos pidiendo la colaboración porque esa es la intención también. Lo otro que yo quería decir con respecto al financiamiento, yo no sé si entonces a nivel de prefactibilidad ya podemos aprobar el financiamiento y la otra pregunta que le tenía a don Deiber (Arrieta) es bueno, no sé si me puede recordar o si me pone ahí en el chat de cuánto es la base tarifaria de distribución, que eso a fin de cuenta es la base tarifaria final que se cobra en tarifa a los usuarios finales, la base tarifaria (...) más capital de trabajo (...) el activo fijo promedio porque entonces ahí lo que podemos hacer es un cálculo rápido, nada más una validación don Deiber (Arrieta) yo estoy seguro que usted hace muy bien las cosas de eso por el rédito para el desarrollo para saber más o menos cuánto nos retribuiría en tarifas esta adición de activo y yo no sé también y te pregunto, sí ahí está considerado el gasto por depreciación, que eso se reconoce en tarifas pero a fin de cuentas no es un gasto efectivo, es decir la depreciación nos llega en plata pero no se gasta es un efectivo. Entonces, no sé si en ese balance que yo celebro que sea positivo y que hacer un activo nos genere por

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 47 de 76

las condiciones tarifarias, pero también y esta es la última, eso está sujeto al proceso de capitalización de los activos y que realmente los podamos capitalizar para meterlos en la base tarifaria, y yo no sé cómo estamos con eso, porque yo recuerdo que hicimos el cambio de capitalización de activos de AAMEV (Administración de Activos, Mantenimiento de Edificios y Vehículos) a Contabilidad y eso estaba bien siempre y cuando en la curva de aprendizaje se logre superar pronto y tengamos esa capitalización y que seamos capaces de presentar liquidaciones tarifarias anuales. Entonces son esos los retos que tenemos también, pero bueno ya yo termino ahí y me pidió la palabra doña Celina (Madrigal) no sé si doña Celina (Madrigal) es para referirse a mi comentario, ¿o le damos la palabra antes a don Alexander (Mejías)?.....

Responde doña Celina Madrigal: en parte don Lizandro (Brenes).....

Indica don Lizandro Brenes: ok, entonces don Alexander (Mejías) si usted permite para que ellos se refieran y ya casi le doy la palabra don Alexander (Mejías). Doña Celina (Madrigal), don Edwin (Aguilar) y don Gustavo (Redondo).....

Comenta doña Celina Madrigal: gracias, en relación a la advertencia que nosotros emitimos tenemos que verificar, digamos la atención de los puntos que se advirtieron ya que uno de ellos tenía que ver con el cumplimiento del procedimiento I+D, y aquí hacemos la observación y ahí es donde atiendo parte de la inquietud que usted tiene, en dónde se tiene que aprobar factibilidad por parte del comité I+D, posteriormente someter la cartera de proyectos a aprobación de la Junta Directiva, lo cual está pendiente una vez que se incorpora dentro de esa lista de proyectos, está lo de la sede corporativa, una vez que se da la factibilidad igual tiene que ser sometido a aprobación de esta Junta Directiva y posteriormente es cuando se da la aprobación del financiamiento, en este momento está en prefactibilidad, entonces según el procedimiento aquí no procede la aprobación de ese financiamiento. Además nosotros ahí consideramos que se debería hacer una certificación por parte del Área Financiera que se tiene la disponibilidad de los recursos presupuestarios por la diferencia que no calza lo que está costando el proyecto, lo financiado porque va a quedar como \$200.0 millones al descubierto, hace poco se aprobó un presupuesto ordinario como bien usted lo indicó, en donde más bien había falta de recursos para

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 48 de 76

cubrir temas como investigación y desarrollo, entonces en este caso para poder capitalizar es necesario que certifiquen a esta Junta Directiva que se cuenta con los recursos para contar con esta sede corporativa y que no sea esta adjudicación parcial que habla y si es parcial, entonces que exponga la Junta Directiva cuáles son las áreas van a quedar sin concluir. De igual forma ahí vemos que hay un descalce entre el detalle de los desembolsos y la tabla de pagos proyectados en dónde puede generar desembolsos por concepto de interés mientras se concluye la obra, igual en el tema de ingresos versus el período de gracia del préstamo aquí hay que ver, hay un período de gracia de nueve meses en donde JASEC tiene que construir la edificación y posteriormente empezar ya a asumir la cuota total, tanto amortización como intereses. Entonces, en este caso son elementos que deberían de considerarse. Entonces, consideramos que a esta altura todavía está en proceso el cumplimiento del procedimiento I+D, falta planificación que podría inducir a errores y se debe de contar con ese estudio de factibilidad aprobado por las instancias que correspondan, básicamente digamos eso, e identificamos ahí otros riesgos, pero posteriormente van a ser trasladados y comunicados a la Administración. Gracias.....

Externa don Lizandro Brenes: lo que yo no sé, los tiempos del banco porque inclusive nos dijeron lo del presupuesto ordinario la vez pasada, entonces bueno no sé, que nos refiera don Gustavo (Redondo) inclusive si se puede referir a este comentario de doña Celina (Madrigal) se lo agradezco un montón y don Edwin (Aguilar).....

Expresa don Edwin Aguilar: sí, yo en cortito hacer la indicación de que es cierto en el procedimiento de I+D sobre inversión lo que pone es como siempre en el mundo ideal, primero se tiene que cumplir con el procedimiento llegar hasta una aprobación de factibilidad antes de proceder a financiar con la estructuración que se tenga, el asunto es el proceso del proyecto nosotros lo llevamos bien, el grado de avance que tenemos para un edificio de más de \$2,0 millones, se ha hecho verdaderamente un esfuerzo muy grande para lograrlo madurar en un año, estamos a 15 días de obtener la viabilidad ambiental para poder completar la factibilidad y hacerla de conocimiento de ustedes, de hecho ese es el punto que nos está haciendo falta, entonces indicar que sí es cierto lo que dice doña Celina (Madrigal), de que formalmente lo que dice el procedimiento es que para financiar un proyecto se tiene que tener la

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 49 de 76

factibilidad aprobada, indicar que desde nuestro punto de vista es facultad de la Junta Directiva no brincarse el procedimiento, sino el tomar la decisión si por un asunto de oportunidad y conveniencia mantener compacto el préstamo de recursos que se está requiriendo porque son varias líneas en conjunto, que en conjunto se vuelven positivas y si quitamos el edificio ya se vuelven negativas, entonces es potestad de la Junta Directiva el tomar la decisión de que se apruebe el financiamiento como una previsión para la disponibilidad de recursos del edificio.....

Continúa don Edwin Aguilar señalando: indicar que eso tal vez lo retoma tanto don Deiber (Arrieta) como don Gustavo (Redondo), el hecho de fraccionar el préstamo no hay problema; digamos desde el punto de vista del proyecto no nos precisa, vamos a durar las dos semanas para sacar la viabilidad ambiental y cumplir el procedimiento, el asunto es que si le decimos al banco que no se aprueba esta parte, entonces tendríamos que empezar de nuevo la negociación para buscar financiamiento en diciembre, ver qué resultados se tienen en enero-febrero antes de siquiera pensar en buscar el financiamiento, estructurarlo y empezar las obras. Entonces es muy posible de que ya en el 2025 no tengamos la sede. Reitero, desde el punto de vista nuestro de I+D de proyectos, si ustedes tomaran la decisión de aprobar el financiamiento sería como una previsión y estamos en proyectos totalmente claros de que la operación crediticia no tendría movimiento hasta que se termine de cumplir completamente el procedimiento, igual con respecto a las indicaciones que da la Auditora respecto a desfase dentro de lo planificado y la realidad del proyecto para hacer los desembolsos, más bien tengamos claridad que se va a desembolsar de acuerdo al avance real del proyecto, independientemente aunque los dos estén calzados en este momento si hubiera algún atraso de parte del constructor nosotros (...).

Expresa don Lizandro Brenes: perdón.....

Responde don Edwin Aguilar: sí señor.....

Señala don Lizandro Brenes: nada más un momentito, es que aquí tengo la correcta anotación de la señora Secretaria sobre los tiempos, me parece que esto, sobre todo lo que usted está señalando y lo que señalaba doña Celina (Madrigal) pues bien puede considerarse parte de la exposición, observaciones a nivel general, yo no sé si por un tema de orden don Gustavo (Redondo) nosotros qué

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 50 de 76

problema hay con que pasemos el de aprobación de setiembre para el otro jueves para poder dotar de más discusión a este tema que parece que la Administración está requiriendo, ¿habría algún problema?, perdón don Edwin (Aguilar) que lo interrumpiera es por un tema de orden.....

Responde don Gustavo Redondo: sí, no hay problema excepto que don Deiber (Arrieta) se acuerde de algún requerimiento de un covenant o algo así, pero no hay problema en atrasarlo una semana.....

Comenta don Lizandro Brenes: ese sí era de aprobación verdad, entonces la moción sería ampliar la discusión de este punto poniéndole los tiempos del punto de los resultados financieros y trasladar ese artículo de resultados financieros para el otro jueves si los compañeros lo tuvieran a bien, esto es porque realmente don Edwin (Aguilar) está haciendo un montón de aclaraciones que son de índole administrativa y doña Celina (Madrigal) hizo algunas anotaciones importantes. Si a ustedes les pareciera, les aviso de una vez también ahorita que estoy aprovechando el uso de la palabra, yo tengo un compromiso ahorita con mi familia entonces sí necesito salirme, más bien era a las 8:30 p.m., pero bueno de una vez les aviso que ahorita si ustedes me brindan permiso yo me retiraría y le pediría a don Alexander (Mejías) que continúe con la sesión para lo del resto, sin embargo sí quería como terminar esta votación y esta discusión que me parece bastante importante.....

Indica don Lizandro Brenes: en discusión el trasladar el punto y dotar de más discusión a este en el que estamos, ¿alguien se opone?.....

Externa don Alexander Mejías: don Lizandro (Brenes), perdón.....

Responde don Lizandro Brenes: sí señor.....

Consulta don Alexander Mejías: ¿ese punto es trasladar la aprobación del presupuesto?, o sea, ¿cuál sería el punto en particular así ya bien detallado?.....

Señala don Lizandro Brenes: el artículo que sigue es de resultados financieros a setiembre, sería trasladar ese.....

Comenta don Alexander Mejías: ah ok, ese y entonces seguir discutiendo lo que estamos haciendo ahorita.....

Responde don Lizandro Brenes: exacto.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 51 de 76

Externa don Alexander Mejías: ok perfecto, ya comprendo.....

Expresa don Lizandro Brenes: así como usted lo resumió. Bueno si están a favor de esta moción de orden, sírvanse levantar la mano.....

Somete la Presidencia a votación el trasladar el artículo de resultados financieros a setiembre para una próxima sesión.....

Indica don Lizandro Brenes: de manera unánime me parece, sí.....

Señala don Lizandro Brenes: y manténganla levantada para la firmeza.....

Somete la Presidencia a votación la firmeza del acuerdo.....

Indica don Lizandro Brenes: de manera unánime también.....

SE ACUERDA: de manera unánime, afirmativa y en firme con seis votos presentes, el voto de la directora Espinoza Carazo no consta por problemas de conexión.....

4.a. Trasladar el artículo N° 5 sobre Resultado Financiero a setiembre 2024 para una próxima sesión.....

Señala don Lizandro Brenes: y nada más don Edwin (Aguilar) si podemos ser expeditos porque don Alexander (Mejías) también me pidió la palabra hace ratillo.....

Responde don Edwin Aguilar: sí señor, termino la idea; tenía la indicación entonces de que realmente los desembolsos se van a realizar de acuerdo a avance de proyecto, el que se apruebe una planificación es la mejor expresión que tenemos de cómo esperamos que se desarrollen las obras, recordemos que las obras en la vida real pueden tener una serie de externalidades y efectivamente los desembolsos que se hagan van a responder a avance y no a que se desembolsen y que queden ahí pendientes sin que haya un avance que los respalde.....

Indica don Lizandro Brenes: don Gustavo (Redondo) y don Deiber (Arrieta), para ya darle la palabra a don Alexander (Mejías) repito que es muy bueno ser concretos.....

Responde don Gustavo Redondo: perfecto, concretamente el dato de la base real no lo tengo aquí a mano, lo puedo buscar y se lo puedo poner en el chat del último estudio tarifario, sin embargo, en el análisis de este financiamiento lo que se hizo fue estimar la depreciación de la construcción, más el

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 52 de 76

rédito generado por la construcción, más el rédito generado por el terreno de más de ₡1.100.0 millones que no está a base tarifaria, todo eso hace que la comparación de la proyección de financiamiento de esos pagos contra los recursos generados, más bien genera flujos positivos alrededor de entre ₡500.0 y ₡600.0 millones, que son los que nos hacen falta en flotilla, entonces ahí tal vez la consulta que tiene usted sobre la base, que eso es alrededor de un 4% de rédito, ahora bien si tal vez reenfocar este tema que menciona don Edwin (Aguilar), de que pues estos procedimientos de proyectos están hechos en un mundo teórico donde yo puedo ir pasando de etapa a etapa, bien decía don Deiber (Arrieta) que tuvimos que realizar un análisis integral, así lo pidió también el Banco de Costa Rica, aclaro que igualmente este financiamiento si no le pasamos los documentos al banco el cuatro de noviembre, entonces volvemos a empezar, que ahí yo recomendaría volver a empezar con el de flotilla y con el de la sede, toda vez que en realidad el de flotilla requiere los recursos que genera este otro de la sede; sí considerar que el riesgo en realidad es financiero, es un riesgo de formalización, en ese sentido tal vez dado que es un riesgo financiero quisiera rápidamente recordarles lo que es el artículo N°19 de la Ley N°7799, dice que: JASEC podrá realizar gestiones comerciales, legales y financieras necesarias para el desempeño de su cometido dentro de las normas corrientes de contratación que le permita su situación financiera, sin incurrir en riesgos indebidos para la estabilidad de la empresa conforme a las disposiciones legales vigentes, o sea aquí el riesgo financiero es seguir generando costos correctivos de flotilla y exponiéndose a efectos financieros por demandas laborales si ocurre un evento ocupacional, entonces aquí sí es importante ver que en realidad a nivel de ley tenemos ahí un mandato de no tomar riesgos indebidos, lo de la certificación eso se puede hacer, ahora bien las bases sí las tenemos, es decir (...) de la Auditoría es muy valioso, se empezó hace mucho tiempo y la valoración que teníamos en ese momento eran ₡1.200 (millones), hubo que irle haciendo mejoras al proyecto y tenemos una diferencia, esta diferencia entonces de hecho la vamos a traer en una variación, vendría o remuneraciones o inclusive mañana o lunes ARESEP (Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos) nos va a responder el estudio tarifario. En el estudio tarifario van parte de recursos para este tema, ahí la gente que vino a ver inversión se llevaron el apunte de lo que tendríamos capitalizado para 2025 sería el edificio de la

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 53 de 76

Gerencia y Subgerencia, entonces ahí están los recursos que nos estarían haciendo falta y que vendrían entonces con la fijación tarifaria y sí, también finalizo con esto tal vez para tranquilidad, es un tema previsorio porque no habría el desembolso si no hay factibilidad aprobada, es básicamente avanzar en la formalización del crédito, se sigue adelante entonces lo que nos hace falta es la viabilidad y una vez que esté la viabilidad prácticamente en poco tiempo sino mis jefes me corrigen, tendríamos la factibilidad y ya se traería a Junta (Directiva) ya para aprobación.....

Interviene don Lizandro Brenes para preguntar: ¿no habrían desembolsos si no hay factibilidad aprobada?.....

Responde don Gustavo Redondo: no señor.....

Comenta don Lizandro Brenes: ¿y usted mantiene la recomendación don Gustavo (Redondo), de aprobar el financiamiento porque considera que integralmente es lo que más le conviene a la institución?.

Responde don Gustavo Redondo: sí señor por el riesgo de formalización que hay, es decir, ni don Deiber (Arrieta) ni yo podríamos asegurarle que el próximo año vamos a contar con un nuevo financiamiento en estas condiciones.....

Indica don Lizandro Brenes: gracias Deiber (Arrieta) y ahora sí don Alexander (Mejías).....

Expresa don Deiber Arrieta: vamos a ver, aquí es muy importante aclarar lo que decía don Gustavo (Redondo), parte del compromiso que nosotros hicimos con esta negociación y en el acuerdo de aprobación del comité de crédito del Banco de Costa Rica indica:

- **Plan de Inversión:**

- *El área de Ingeniería y Valuación del BCR, será la encargada de validar el cumplimiento del plan de inversión, con respecto a la revisión planos, presupuestos y del trámite de permisos y tramitología relacionada.....*

Continúa explicando don Deiber Arrieta: entonces el banco va a hacer la revisión del estudio de factibilidad que ustedes irían a aprobar en algún momento como bien lo decía don Edwin (Aguilar) de los planos que don Cristian (Marín) desarrolló y de cada uno de los desembolsos, cito:.....

.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 54 de 76

- **Plan de Inversión**

- *Los desembolsos se realizarán contra informes de avances de obra emitidos por esta área, a fin de garantizar la construcción de las obras según presupuestos y planos constructivos*

Externa don Deiber Arrieta: entonces conforme el avance y tal cual aprobó el banco se irán haciendo los desembolsos no van a haber recursos ociosos en ningún momento, ni exceso de recursos que no se van a poder utilizar, entonces no va haber ningún descalce. En financiamiento y aquí también eso es un documento que iba integral en la aprobación anterior; están los cobros que el banco va a revisar planos y presupuestos de la obra, va a cobrar un 0,50% y esto da garantía a que se haga el desembolso de los recursos, entonces como bien lo acaba de decir don Gustavo (Redondo) el financiamiento no se podrá girar si no tenemos el estudio de factibilidad aprobado por Junta Directiva y eso es un compromiso que tanto don Edwin (Aguilar), como don Gustavo (Redondo), como mi persona se hizo con el Banco de Costa Rica para que ellos pudieran aprobar este financiamiento; y aquí muy importante también en la forma de entrega destaca que se hará a favor del banco de Costa Rica siempre y cuando se cuente con un informe de avance del banco.....

Comisiones

Formalización: 0,40% por cada desembolso.
Por mora, corresponde a la comisión que esté establecida y vigente en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor n° 9859.
Por pago anticipado: Se cobrará un 3% sobre el saldo a cancelar, en caso de que medie para ello la participación de otra entidad financiera o terceros.
Cobro por revisión de planos y presupuesto: 0.50% sobre el presupuesto de construcción revisado y aprobado por el fiscalizador del BCR. Cliente debe cancelar previo a la aprobación del crédito. Adicionalmente comisión de ₡13.000.00 más IVA.
Inspección por avance de obra: 1% sobre la proporción del crédito destinado para la construcción que será fiscalizada más IVA. Cliente debe cancelarla al momento de la formalización del crédito. Además, por cada visita de parte del perito del BCR el cliente debe cancelar ₡26.000.00 más IVA.

Forma de entrega:

Depósito en cuenta bancaria a favor JASEC en el BCR, según informe de avance de obra emitido por el área de Ingeniería y Valuación del BCR. Cliente aporta comisión de formalización de cada desembolso por medio de autorización de débito a su cuenta. En caso de faltante el cliente aporta la diferencia y en caso de sobrante se aplicará al principal de la operación de crédito sin que medie cobro por pago anticipado.

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 55 de 76

Señala don Deiber Arrieta: entonces no van a haber desembolsos si no se tiene el avance que se debe tener en la obra, entonces para tranquilidad de ustedes como miembros de la Junta Directiva, el banco no va a girar si no tenemos el estudio de factibilidad, si no tenemos los planos y si no tenemos la viabilidad ambiental de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) y aún más requerimos primero que los recursos propios son los primeros que se van a disponer los \$200.0 millones, entonces no va a haber ningún desfase de recursos, sino que los primeros \$200.0 millones entrarían a invertirse, luego los recursos del banco que entrarían con una revisión de un tercero independiente, ni siquiera vamos a ser nosotros que vamos a emitir una solicitud de desembolso, sino es el mismo banco que va a venir a hacer la inspección y nos va a girar los recursos conforme el avance, entonces aquí tendríamos una garantía mayor de que los recursos se van a destinar a lo que se va construir, eso sería don Lizandro (Brenes).....

Comenta don Lizandro Brenes: gracias, don Alexander (Mejías), adelante.....

Responde don Alexander Mejías: muchas gracias, comprendo lo del riesgo de formalización que eso ya lo mencionó don Gustavo (Redondo), pero me preocupa lo que mencionó doña Celina (Madrigal) con respecto a y tal vez que me lo refuerce, ¿cuál riesgo es el que tenemos si no aprobamos el procedimiento de I+D?, o sea el riesgo que (...) porque está el otro riesgo, yo lo veo así como en dos cosas, el riesgo de no aprobar y el riesgo de formalización y el otro riesgo que menciona doña Celina (Madrigal), luego se menciona una fecha que es el 4 de noviembre, existe la posibilidad, yo creo que no, pero de hacer ese trámite digamos de cumplir con eso que menciona doña Celina (Madrigal) para poder llegar al 4 de noviembre, esos dos de momento.....

Indica don Lizandro Brenes: don Gustavo (Redondo).....

Externa don Alexander Mejías: tal vez yo quería que doña Celina (Madrigal) se refiriera a ese riesgo que tendríamos como Junta Directiva de aprobarlo bajo lo que ella mencionó, o sea sin cumplir lo que ella mencionó.....

Señala don Lizandro Brenes: adelante doña Celina (Madrigal).....

.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 56 de 76

Comenta doña Celina Madrigal: gracias, vamos a ver aquí el punto es que la Administración tiene que asegurar de que la obra la va a concluir, hay un tema de factibilidad todavía no está garantizado la factibilidad del proyecto entonces, si está bien ustedes dicen que el procedimiento puede ser teórico, sin embargo está establecido y el procedimiento nació de una disposición de la Contraloría General de la República que fue establecido para que se siga, para que exista un orden y que se garantice por lo menos la viabilidad de que se realice, entonces el tema de que se esté aprobando en este momento el financiamiento, sin haberse aprobado la factibilidad, se están saltando un paso. Sin embargo ya, como bien lo dijo la Administración eso es potestad digamos de ustedes, como Junta Directiva, tomar el acuerdo bajo el riesgo y los términos y el compromiso de la Administración de que aquí no va a haber ningún desembolso, sin embargo el procedimiento establece que tiene que existir la factibilidad, entonces, ¿es viable o no es viable el proyecto?, eso es lo que le tiene que garantizar a esta Junta Directiva porque si hay una ausencia de recursos y ellos mismos lo dicen de que no garantiza que se pueda concluir la obra y que se quede parcialmente, eso sería. Gracias.....

Expresa don Alexander Mejías: muchas gracias y también lo del tiempo que, o sea tal vez no notarían pero que, ¿podríamos hacerlo de aquí al 4 de noviembre que es cuando hay que suscribir el crédito con el banco?.....

Indica don Lizandro Brenes: nada más don Alexander (Mejías), y me corrigen si me equivoco, que según le entendí a don Edwin (Aguilar) o a doña Estefanía (Castillo) también, no me acuerdo quien lo dijo la viabilidad ambiental sale de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) en 15 días y bueno si saco yo las cuentas en 15 días es más allá del 4 de noviembre, es 7 pero bueno ahí está don Gustavo (Redondo) y don Edwin (Aguilar) que levantaron la mano.....

Comenta Gustavo Redondo: con permiso, sí lo de los tiempos no nos daría, es decir ocuparíamos la aprobación de Junta (Directiva) si igualmente si no se desea volver a empezar los financiamientos, sí tal vez una acotación que no hice la vez anterior y muy bien lo señala doña Celina (Madrigal) sobre cómo garantizar que no hay desembolsos, para que haya desembolsos tiene que haber un presupuesto extraordinario entonces en realidad pues vamos paso a paso, es decir, se formaliza el

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 57 de 76

préstamo, después entonces viene la factibilidad, nosotros vamos a tener variación presupuestaria que puede ser una modificación del presupuesto extraordinario y ahí es donde se autoriza el uso de los recursos propiamente, entonces eso se vendría a hacer en una etapa posterior, sin en el presupuesto no podemos desembolsar.....

Señala don Lizandro Brenes: don Edwin (Aguilar), pero también levantó la mano don Salvador (Padilla), doña Anelena (Sabater) y doña Ana Ruth (Vílchez).....

Externa don Edwin Aguilar: de parte mía tal vez pedir en cortito a doña Estefanía (Castillo) que se refiera un poquitito y de forma resumida sobre el proceso que se ha llevado y si a este momento se ha encontrado algún elemento que nos haga inferir riesgo o dificultad para el llegar a obtener dentro del tiempo establecido, que sí va a ser para la segunda semana de noviembre o un poquito más dependiendo los tiempos de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) si se ha encontrado algún elemento que se vea contrario a la obtención del permiso.....

Responde doña Estefanía Castillo: sí, en este caso como comenté ahora SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) ya admitió el D1 para la viabilidad y asignó el revisor, a este término no ha presentado ninguna objeción y según reglamento de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) siendo que se presentó el 15 de octubre. Según el reglamento de respuesta de este tipo de formulario D1 son 14 días naturales y la respuesta tendría que ser al 4 de noviembre, si SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) así cumple sus tiempos por eso comenté que estaba la respuesta de viabilidad para la primera semana de noviembre, ahorita SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) está muy expedito, los trámites digitales han sido muy rápidos, como comenté es un proyecto relativamente sencillo entonces no veríamos por qué tendría que atrasar más su respuesta, por eso es que se comentó esa fecha.....

Expresa don Edwin Aguilar: gracias doña Estefanía (Castillo).....

Comenta don Alexander Mejías: don Lizandro (Brenes).....

Responde don Lizandro Brenes: ¿listo don Alexander (Mejías)?.....

Indica don Alexander Mejías: sí, tal vez nada más 15 segundos más, nada más.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 58 de 76

Externa don Lizandro Brenes: ok.....

Comenta don Alexander Mejías: la otra pregunta es, bajo este escenario que ya casi se cumple y demás, ¿ya se hizo la gestión ante el banco si es posible aplazarlo un poquito más? o ¿qué tan restrictivo está correr esa fecha?, como para pensar en el cumplimiento que todo nos vaya alcanzando como orden.....

Explica don Gustavo Redondo: claro don Alexander (Mejías), no más bien el banco fue quien nos puso el tiempo y si la oferta como tal vence el 13 de noviembre, el 4 (de noviembre) lo pusieron para poder realizar los trámites internos que ellos requieren, entonces no existiría esa posibilidad de posponerlo como tal.....

Expresa don Alexander Mejías: ok, digamos entiendo ahí nada más 10 segundos, que digamos el banco en esa parte es irreductible ya hicimos la gestión o simplemente ya ellos lo pusieron y obviamente ustedes conocen más de la parte financiera, pero nada más quisiera saber si esa parte de negociación existe, las organizaciones negocian.....

Responde don Gustavo Redondo: sí don Alexander (Mejías) el tema está claro, todos negociamos dentro del marco de las posibilidades, ellos tienen un plazo que una vez aprobado por el banco para formalizar, ese plazo es el que vence el 13 de noviembre, ya para que ellos puedan modificar ese plazo tiene que ir a comité de crédito y para ir al comité de crédito ocupamos entre un mes a mes y medio más, entonces ya estaría vencida la propuesta entonces es ahí donde tenemos que volver a empezar desde cero.....

Externa don Alexander Mejías: muy bien muchas gracias.....

Señala don Lizandro Brenes: tengo en el orden pero no sé si es en este orden, si no me corrigen don Salvador (Padilla), doña Anelena (Sabater) y doña Ana Ruth (Vílchez), así fue como las vi, pero si me equivoqué me corrigen por favor. Entonces don Salvador (Padilla).....

Responde don Salvador Padilla: bueno si ese fue el orden que usted vio me aprovecho; un saludo don Gustavo (Redondo), don Deiber (Arrieta), doña Estefanía (Castillo) muchas gracias por esta discusión que se está dando que siempre es importante, a ver si me queda claro, digamos que por lo que entiendo que nuestra Auditoría (Interna) señala, doña Celina (Madrigal) no estamos cumpliendo con todos los pasos y sobre todo uno tan crítico como el que ya han mencionado para aprobar a la segura o cumplir

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 59 de 76

con la recomendación de la Auditoría, no me quedó claro o no entendí lo que dijo doña Estefanía (Castillo) sobre el tema de que, ¿cuándo es que SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) debe respondernos, en qué fecha?.....

Responde doña Estefanía Castillo: el 4 de noviembre.....

Expresa don Salvador Padilla: ¿y nosotros tendríamos como límite para probar este préstamo cuándo?

Señala doña Ana Ruth Vílchez: el 4 (de noviembre).....

Externa don Salvador Padilla: el mismo 4 (de noviembre), y bueno ese tal vez sería para don Juan Antonio (Solano), yo desconozco de verdad la normativa específica del SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental), si por ejemplo ellos fallan en la respuesta a tiempo digamos, ¿eso se podría considerar silencio positivo o en este caso no aplica don Juan Antonio (Solano)?.....

Responde don Juan Antonio Solano: no, en ese caso no aplica.....

Expresa don Salvador Padilla: ok, muchas gracias, sí nada más son dudas ahí que, “como para ir despejando la cancha” sobre este tema tan importante, es que eso a mí me preocupa que; además hay otros señalamientos de la Auditoría (Interna) en su informe que me gustaría saber si la Administración considera ya los cumplió y si la Auditoría (Interna) coincide en que ya fueron cumplidos, además de esto bueno ya vimos que la Auditoría (Interna) considera que no, sobre el tema de la alineación estratégica, ¿la Administración lo considera resuelto ya, el señalamiento que hacía la Auditoría (Interna) en su informe?. No sé quién me puede responder.....

Indica don Lizandro Brenes: doña Celina (Madrigal) levantó la mano.....

Comenta doña Celina Madrigal: sí, bueno me voy a referir antes que la Administración. Con respecto a este punto y viendo la presentación que ellos hicieron, aparentemente indican que sí que ya está atendido, sin embargo desde el punto de vista de nosotros no, porque estamos hablando de que es una gestión de activos críticos que se tienen que hacer, es decir, es una visión estratégica no es solo la sede corporativa como se expuso el 27 de agosto cuando se presentó esta advertencia, sino de que la JASEC es un todo y debería de presentarse a esta Junta Directiva la totalidad de cómo van a abordar las diversas áreas, porque aquí se están abocando a un crédito de \$1.400.0 millones simplemente para

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 60 de 76

construir esa sede corporativa, ¿pero qué va a pasar con las demás áreas?, las áreas sustantivas de JASEC que básicamente son las generadoras de ingreso, entonces esa parte de la alineación estratégica, gestión de activos críticos, sí nos parece que hace falta que la Administración atienda ese tema que fue ahí advertido. Nada más voy a hacer una observación, este tema de la sede corporativa se presentó aquí el 5 de agosto del 2024, nosotros venimos y advertimos el 27 de agosto, un mes después la comisión I+D aprueba el perfil o la prefactibilidad de este proyecto, y hoy es 24 de octubre entonces vean ustedes que ahora digamos bien que mal ya hay que aprobar porque viene el plazo del banco, entonces ya es un tema que ya nosotros desde agosto lo habíamos advertido, eso sería. Gracias.....

Señala don Salvador Padilla: creo que don Edwin (Aguilar) levantó la mano.....

Responde don Edwin Aguilar: sí señor, hacer la indicación de que tenemos tres sedes, una es la sede de Fátima, la sede central y otra es esta que estamos proponiendo para desarrollarse en Cerrillos que sería nuestra sede corporativa, en este momento punto número uno, no tenemos la plata suficiente para arreglar las tres sedes de una sola vez tenemos limitación de recursos para resolver las tres sedes al mismo tiempo, ese es punto número uno, el punto número dos el personal que tenemos en proyectos, somos tres ingenieros que estamos abocados a un proyecto de \$1.400.0 millones que se está desarrollando dentro de un año, si quisiéramos desarrollar las tres, se requeriría tres veces más, tendríamos que ser nueve para atender todos los proyectos al mismo tiempo porque hay que entender cada sede es un proyecto en sí mismo, no es que es un solo proyecto de sedes, cada sede tiene sus particularidades y debe ser resuelto, entonces el personal no alcanza para atender las tres sedes al mismo tiempo. Punto número tres, es de interés resolver el primero para poderlo capitalizar, en el sentido de que si nosotros construimos la sede de Cerrillos no solo de \$1.400.0 millones de construcción, sino el valor del terreno póngale \$1.000.0 millones o \$1.500.0 millones más también se van a poder capitalizar y entonces eso, cuando aprobemos el tarifario el próximo año, como bien lo decía don Gustavo (Redondo) hace ratito, nos va a poder dotar de fondos para ahora sí, poder desarrollar las otras sedes. Ahora punto número cuatro, recordemos que la sede de Fátima en este momento no reúne las

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 61 de 76

condiciones necesarias, si bien es cierto estamos acomodados, pero no reunimos los requerimientos necesarios para operación, entonces el hecho de que desarrollemos la sede en Cerrillos va a desocupar campo para hacer un reacomodo y que sí se cumplan las condiciones necesarias operativas. No todos en Fátima tenemos edificio nuevo, hay una serie de personal que en este momento requiere ese reacomodo, hay que entender que estamos hablando de un proceso, no hemos construido sedes desde hace más de 7-10 años y estamos atendiendo de una manera muy específica esta primera sede, estamos muy centrados en que quede bien y eso nos permite dar el espacio, una vez que ya estemos pasados y ya reacomodados hacer un levantamiento de cómo queda, para ahora sí enfocarnos en Fátima, un segundo punto y hacer este mismo proceso para que quede bien, decir que vamos a resolver las tres sedes al mismo tiempo materialmente no es posible.....

Expresa don Salvador Padilla: gracias don Edwin (Aguilar). Otra cuestión que me preocupa, se dice que no hay garantía de que se construya en su totalidad con financiamiento que se apruebe, entonces me preocupa más si hay algún plan para su mantenimiento, es decir, para el mantenimiento de la sede en dado caso que se construya a medias o que se construya en su totalidad, es decir, si se dice que no hay garantía para que se cumpla a cabalidad con la obra, mi pregunta es si su mantenimiento está garantizado a largo plazo, o sea su mantenimiento para que funcione permanentemente.....

Externa don Gustavo Redondo: con permiso don Lizandro (Brenes), tal vez aportar un poquito antes de don Edwin (Aguilar), para empezar nosotros no dijimos que no esté garantizado que no se vaya a construir, es decir, es la diferencia obviamente entre tenemos un precio en este momento una estimación de costo de alrededor de ₡1.400.0 millones y estamos haciendo un préstamo de ₡1.200.0 (millones) hay una diferencia. Entonces esa diferencia como les decía en el tarifario está, están solicitados esos recursos, mañana o lunes veremos cuánto nos dio ARESEP (Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos) en la tarifa, luego de ahí normalmente hay subejecución, ustedes ya han visto que en remuneraciones también se da, de ahí se pueden tomar esos ₡200.0 millones, entonces que los recursos van a estar sí van a estar, evidentemente como vamos por pasos primero es la aprobación y después vendrá la factibilidad y después el presupuesto extraordinario o la modificación, pero entonces la plata

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 62 de 76

sí va a estar, tal vez don Salvador (Padilla) y la inquietud es muy válida, en este momento la aprobación del préstamo es una previsión para contar con una fuente de recursos, recordemos que lamentablemente los riesgos y las responsabilidades se hacen por acción o por omisión, nosotros yo creo que bien lo decía don Lizandro (Brenes), ¿por qué hemos llegado hasta aquí?, por un montón de factores desde el 2019 hasta el 2023 estuvimos con una regla de recargas que gracias a usted y a otras personas ya no tenemos, pero que teníamos ¢62.0 millones de incumplirla, ¿qué quiere decir eso?, que este préstamo de ¢1.200.0 (millones) no se hubiera podido incluir en años anteriores porque el cargo de los intereses me hubiera hecho un incumplir la regla, entonces eso es para decirle que al día de hoy, o sea este año sí podemos indicarle que esos recursos se van a adicionar en el momento oportuno y que en realidad no se va a girar nada que no esté autorizado en presupuesto, no sé si don Edwin (Aguilar) iba a aportar algo más.....

Responde don Edwin Aguilar: no, de mi parte me parece bien tu intervención.....

Comenta don Salvador Padilla: gracias, otra pregunta la Auditoría (Interna) también señala o hace una advertencia sobre la capacidad de endeudamiento con la aprobación de todos estos préstamos recientes que hemos venido discutiendo en las últimas sesiones y han habido bueno respuestas y demás a las inquietudes aquí planteadas no sólo por mí sino por diversos directores y directoras, a mí me preocupa mucho por ejemplo que; bueno me gustaría oír el criterio sí está mitigado el riesgo planteado por la Auditoría (Interna) en cuanto a las cuestiones del endeudamiento y por ejemplo si esto, yo considero que el proyecto de yo le llamo el “Torito de Turrialba”, que me parece sumamente estratégico y que lo he conversado mucho con don Edwin (Aguilar) y ojalá lo pudiéramos echar a andar lo más pronto posible porque creo que es fundamental ahora más con toda la discusión que se ha venido dando y que generáramos, aumentáramos nuestra capacidad de generación y demás; entonces tanto endeudamiento y que creo que la Auditoría (Interna) señala una advertencia al respecto, sigo preguntando lo que pregunté en la discusión sobre préstamos anteriores, ¿soportaremos la capacidad de endeudamiento, no afectará a otras inversiones claves?.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 63 de 76

Expresa Gustavo Redondo: voy a tratar de responder esa y no tengo muy claro cuál es la advertencia de la Auditoría (Interna), entonces ahí tal vez doña Celina (Madrigal) si me quedo corto en alguno de los temas por favor me indica. Uno es propiamente la capacidad de endeudamiento, que es este último tema que dice don Salvador (Padilla), entonces recordemos que la capacidad de endeudamiento de JASEC para el negocio de Energía que estaba con la Ley N° 8345 a un 45% del total de activos del año anterior. Ahora bien, eso no es un límite fijo, sino que va moviéndose conforme vamos metiendo más inversión a la base tarifaria o al total de activos, entonces cuando financiamos por ejemplo este edificio, este edificio se financia, se capitaliza el costo capitalizado de los ₡1.400.0 (millones) o más inclusive por los temas de supervisión e intereses durante la construcción que esa yo creo que es la (...) que me permite volver a subir la base sobre la que se calcula el 45% y en realidad no me limitó por completo, se lleva una parte. Importante, por ejemplo, en temas de proyectos como Infocomunicaciones o eventualmente servicios no regulados, si se requiriera financiamiento ese tope no aplica, luego ese tope es para actuar con autonomía. Sin embargo, si nos pasamos de ese 45% podemos ir a pedir permiso al Banco Central que eso sería por ejemplo en el caso de que hagamos Torito 2, ahí pues ya el Banco Central tiene una metodología, un mecanismo y eso se puede hacer no hay problema, eso en cuanto al endeudamiento, yo visualizo dos más, número uno la capacidad de pago, por lo menos entonces con (...) revisadas en cuanto a (...) que da la tarifa en este caso que sería entonces el rédito y la depreciación nos da que sí es sostenible, que más bien lo que genera éste préstamo de la sede más bien nos ayuda a pagar lo de la flotilla. Entonces, de acuerdo a las proyecciones realizadas sí, ahora bien eso nos manda al otro tema de; eso va sujeto a la capitalización, entonces desde la Subgerencia se nos ha hecho abordar el tema de la atención de los riesgos financieros en la gestión de estos préstamos, de tal forma que desde Contabilidad se le va a dar un seguimiento a los riesgos de estos proyectos, por ejemplo lo que tiene que ver con flotilla lo que identificamos entonces son riesgos sobre el seguimiento de especificaciones, sobre la contratación, sobre la planificación institucional, el tema inclusive hasta de temas de transparencia a los procesos de compra, de que el desembolso esté a tiempo, de la entrega de los productos, del aseguramiento de la flotilla entre otros, igual tarea vamos a hacer con esto de la sede

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 64 de 76

para poder mitigar de alguna forma que todo vaya avanzando de la mejor manera y que entonces estos recursos tanto de sede como de flotilla se logren capitalizar cuanto antes y entonces vayan a la tarifa, de esa forma es que entonces sí podemos pagar los préstamos, entonces serían esos tres, es decir el de endeudamiento, el de pago que sí podemos pagar y luego también este tema de la atención de riesgos, esos son los tres que tengo presentes si hay algún otro por favor me indican.....

Comenta don Deiber Arrieta: perdón don Lizandro (Brenes), ahí para aportar a lo que conversaba don Gustavo (Redondo) y para aclararle a don Salvador (Padilla), cuando el Banco de Costa Rica nos aprueba este financiamiento también hace el análisis tanto de capacidad de pago como de endeudamiento para ver cuál es nuestra capacidad operativa y el mismo banco hace los análisis de sensibilidad para podernos aprobar tanto aumento de tasa de interés, comportamiento de flujo y también el banco consideró el estudio en tarifario que aprobó esta Junta Directiva, ese aumento que vamos a tener para poder hacer el análisis, entonces don Salvador (Padilla) a su consulta añadirle que el banco tiene considerado estos riesgos para poder aprobar el financiamiento, sin esta evaluación el banco no nos hubiera aprobado tanto este como los otros tres financiamientos. Como usted bien lo dice podemos tener un riesgo a futuro, don Gustavo (Redondo) le señalaba de que el Banco Central nos puede permitir el ampliar la capacidad de endeudamiento de ese 45% y aquí don Edwin (Aguilar) no me deja mentir nosotros participamos en una reunión hace no más de dos meses con ESPH (Empresa de Servicios Públicos de Heredia) y ellos sí pidieron autorización al Banco Central, es una autorización muy sencilla no es un procedimiento complejo, ESPH (Empresa de Servicios Públicos de Heredia) dice que el Banco Central da la autorización en menos de dos semanas y podemos partir de esta resolución para seguir aumentando nuestra capacidad de poder invertir en proyectos, bien usted dice hay proyectos importantes que hay que realizar, pero sin decrecimiento de nuestra capacidad de pago y eso es lo que evalúa el Banco Central para poder aprobar esa ampliación del 45%, entonces eso está también contemplado dentro de los controles que nosotros tenemos a la hora de analizar cada financiamiento.....

Externa don Salvador Padilla: gracias, antes de preguntarle a la Auditoría (Interna) si coincide con lo anteriormente dicho, también me preocupa otro señalamiento que decía la Auditoría (Interna) y yo no sé

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 65 de 76

si también digamos ya fue cumplido, que era sobre el tema de la reorganización del personal y las posibles afectaciones al control interno, esas serían como mis dos últimas preguntas.....

Señala don Lizandro Brenes: perdón, y tal vez muy puntualmente porque sí ya inclusive con el tiempo que añadimos ya se venció.....

Indica don Lizandro Brenes: doña Celina (Madrigal), adelante.....

Responde doña Celina Madrigal: me voy a referir a la primera consulta, en relación a la capacidad de endeudamiento institucional, lo que ahí se les advertía es que estuvieran analizando los niveles de endeudamiento para no comprometer a la institución y dejar de lado proyectos que son esenciales para la operatividad del negocio, entonces ahí les indicamos que proyecten la capacidad de endeudamiento en el futuro, si esto va muy amarrado a la aprobación de ese portafolio de proyectos en donde se estime cuál va a ser el comportamiento de ese endeudamiento, igual nosotros como lo dijo don Gustavo (Redondo) al inicio nosotros ya les habíamos emitido un informe para que ellos hicieran toda una estrategia de endeudamiento, pero con base a eso estamos observando que dentro de esta propuesta que están contemplando acá sí hacen ese análisis con base digamos a hoy de cómo se encuentra.....

Pregunta don Salvador Padilla: ¿y sobre el tema de la reorganización del personal y las posibles afectaciones al control interno?.....

Indica don Lizandro Brenes: doña Celina (Madrigal), adelante.....

Externa doña Celina Madrigal: gracias, ahí lo que nosotros indicábamos en su momento es básicamente que tienen que establecer criterios para hacer ese traslado masivo de la parte de soporte o administrativa, porque poníamos como ejemplo digamos Salud Ocupacional. Salud Ocupacional trabaja muy de mano con el tema de las cuadrillas, con el tema de campo, igual AAMEV (Administración de Activos, Mantenimiento de Edificios y Vehículos) dábamos como ejemplo, que ellos son parte de todo lo que maneja el tema de la infraestructura, desde la flotilla como los edificios etcétera, pero básicamente eso era tenían que definir criterios para hacer ese traslado masivo de toda la parte de soporte de lo que es de la institución, sin embargo, tenemos que darle seguimiento a la implementación de la advertencia, entonces tendríamos que verificar que se haya atendido.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 66 de 76

Expresa don Salvador Padilla: gracias y yo sé que ya estoy fuera de tiempo Presidente, pero es rápidamente son 10 segundos, yo pensaría que sí es importante como alguna vez doña Marilyn (Solano) lo planteó anteriormente en otra sesión de una discusión similar, que se le pidiera al banco un espacio, una ventana de tiempo mayor, yo sé que pueden ellos establecer eso pero al final digamos esto no es financiamiento no reembolsable, al final digamos es un negocio para ellos y nosotros somos clientes verdad, creo que estas solicitudes son válidas porque como lo repito son clientes y no es de que ellos nos van a donar los recursos, si no es cooperación no reembolsable ni nada de ese tipo, es decir para mí si cabe hacer el intento porque yo creo que lo que se ha dicho aquí sobre que debemos cumplir todos los procedimientos internos para tener la seguridad de votar algo tan importante como esto debe hacerse, yo sí considero importante esa cuestión y lo considero viable porque es un negocio para ellos y somos clientes y tenemos como clientes la capacidad de hacerlo.....

Señala don Lizandro Brenes: doña Anelena (Sabater), adelante.....

Responde doña Anelena Sabater: gracias, bueno tal vez un primer punto que si no estoy viendo mal, en la agenda del orden del día de hoy este punto estaba para discusión de diez minutos, o sea eran cinco minutos de presentación y diez minutos de discusión, claramente quedó evidenciado que con diez minutos no es suficiente, yo creo que el tema tiene mucha importancia como para que se agenden diez minutos de discusión, más bien casi qué pensaría que la sesión tuvo que haber sido exclusivamente este tema solo por la importancia. Ahora un segundo punto, es que revisando la documentación en la carpeta que ustedes incluyen que se llama expediente vienen “n” cantidad de ofertas, o sea es un poco complicado seguir la línea de los documentos que subieron, yo entiendo que quisieron adjuntar la mayoría para dar toda la perspectiva, pero también es un poco fácil perderse. Viendo la presentación entiendo que entonces lo que está en discusión que ese es otro punto que quiero entender, aquí la recomendación es que aprobemos este crédito, entonces quiere decir que con eso me queda más claro que los diez minutos de discusión faltaban, entonces si les sigo y ahí don Gustavo (Redondo) y don Deiber (Arrieta) me pueden detener en el momento en que digo alguna imprecisión, es tasa básica pasiva más un 4.10% del Banco Costa Rica que veo en uno de los documentos en donde ustedes comparan

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 67 de 76

con el Banco Nacional que indican que es levemente inferior, les pregunto, ¿solicitaron una tercera cotización o solamente (Banco) Costa Rica y Nacional?.....

Indica don Deiber Arrieta: perdón doña Anelena (Sabater) ahí le solicitamos al (Banco) Popular, pero el (Banco) Popular nos exigió garantía hipotecaria y nosotros no podemos hipotecar ninguna propiedad, ningún terreno, entonces ya ahí cuando nosotros le dimos respuesta al banco retiró la oferta y dijo que no nos podía ofertar, que ellos no nos podían admitir la garantía con (...).

Señala don Lizandro Brenes: perdón don Deiber (Arrieta), un tema de orden, yo sí en serio bueno lo necesitaba hacer como desde las 8:30 p.m. como les había adelantado sí me tengo que retirar, entonces yo le pediría a don Alexander (Mejías) que por favor continúe con.....

Comenta doña Anelena Sabater: perdón don Lizandro (Brenes) lo que queda de sesión son ocho minutos yo estoy de acuerdo en que usted se tiene que retirar, pero mi punto y es la parte que me gustaría que tal vez escuchara es que yo creo que nos hace falta más discusión del tema, a este punto no estoy conforme con aprobar lo que se está solicitando.....

Responde don Lizandro Brenes: nada más, en algo que tiene razón doña Anelena (Sabater) es efectivamente con el tiempo, nada más indicarle que al inicio se modificó el orden del día para duplicar ese tiempo de 20 minutos y luego lo volvimos a modificar para el tiempo que estaba asignado para el tema financiero que eran si no me equivoco 20 minutos más, entonces la discusión quedó por 40 (minutos).....

Externa doña Anelena Sabater: sí, de acuerdo pero fue algo que se hizo sobre la marcha, mi punto es que desde el orden del día tuvo que haberse considerado como un tema prioritario con un tiempo muy amplio para la discusión.....

Señala don Lizandro Brenes: eso es lo que le digo que tiene usted toda la razón y que estamos obviamente anotando para mejorar.....

Comenta doña Anelena Sabater: sí sin ánimo de, por supuesto que lo estoy haciendo constructivamente, porque el tema me parece que todos queremos aportar, o sea todas las consultas que hacía don Salvador (Padilla) muy válidas y todo su tiempo, o sea, eso es lo que necesitamos el tiempo para.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 68 de 76

Externa don Lizandro Brenes: nada más que yo sí me tengo que retirar, me disculpo. De verdad es que me tengo que retirar. Don Alexander (Mejías) sin embargo, yo creo que inclusive y si lo valoran ustedes, se puede agendar una extraordinaria única y exclusivamente para esto verdad, la sesión del lunes no se va a tener, se podría tener si es el caso para esto por ejemplo, pero de verdad me tengo que retirar porque tengo un compromiso y ya tengo una hora atrasado, permiso.....

Indica don Alexander Mejías: adelante don Lizandro (Brenes). Doña Anelena (Sabater) tal vez ahí por un asunto de orden, yo quisiera también proponer eso a mí me parece que sí tenemos que discutirlo más ampliamente y yo propondría dar una sesión extraordinaria, no sé si podría ser el miércoles que viene solamente para discutir este tema, yo lo pondría sobre la mesa e incluso ya se está acabando el tiempo de esta sesión, entonces lo que no sé tal vez le preguntaría a don Gustavo (Redondo) si existe alguna situación así después de esto como para que si el miércoles ya podríamos votar esto, porque al final de cuentas yo creo que no estamos llegando a buen puerto con esto, entonces tal vez don Gustavo (Redondo) y luego doña Rocío (Céspedes) en este tiempo antes de que se acabe la sesión.....

Responde don Gustavo Redondo: sí gracias.....

Interviene don Salvador Padilla: por el orden Presidente nada más de verdad que es una cuestión de orden, yo creo que la directora Anelena (Sabater), algunos directores sí tuvimos la posibilidad de extendernos en las preguntas y ella no lo tuvo, es decir yo apoyaría una moción si en este momento ella quiere evacuar sus dudas, porque sí efectivamente me parece un poco injusto la forma en como ya bien ella lo dijo, la forma en cómo se dio el tema del tiempo y su distribución por el tema que ya vimos que no era tan sencillo como lo previeron en la agenda, entonces yo no sé si doña Anelena (Sabater) está de acuerdo en que amplíemos yo estaría de acuerdo por un tema de que me parece que es lo justo para que ella no se quede con las preguntas ahorita como dicen “en el buche” y que no pueda resolverlas porque se pierde el hilo de la discusión.....

Comenta don Alexander Mejías: de acuerdo.....

Externa doña Anelena Sabater: también por el orden y agradeciendo el comentario de don Salvador (Padilla), lo que creería es que vamos a ver porque no es solo mi tiempo, porque puede ser que con

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 69 de 76

alguna pregunta que haga yo o que alguien le surja otra duda a raíz de la respuesta de uno de los compañeros va a generarse más discusión, no es solo mis diez minutos de participación, entonces yo sí creería que es mejor hacer una sesión solamente de este tema, o sea dimensiones lo que estamos aprobando y el monto que estamos aprobando, por eso es que yo decía desde el orden del día no entiendo por qué se tomaron en cuenta esos tiempos, si no estamos aprobando algo menor, más bien me parece una ligereza en toda la extensión que se haya puesto esos tiempos para un tema tan prioritario, entonces yo de acuerdo con una sesión extraordinaria, que solamente sea este tema, que tengamos unas dos horas, que podamos discutirlo con calma.....

Comenta don Alexander Mejías: ok, entonces tal vez nada más ahí el comentario o no sé si les parece más bien que ampliemos unos diez minutos más como para terminar de escuchar los comentarios o lo votamos de una vez para el siguiente miércoles, pero sí me gustaría escuchar a don Gustavo (Redondo) y a doña Rocío (Céspedes) muy sucintamente.....

Señala don Salvador Padilla: perdón creo que doña Marilyn (Solano) también tiene el (...)......

Resalta doña Marilyn Solano: exacto.....

Indica don Alexander Mejías: pero primero va a ir don Gustavo (Redondo) y por orden doña Rocío (Céspedes) y luego doña Marilyn (Solano).....

Expresa don Gustavo Redondo: sí don Alexander (Mejías) le entendí entonces el tema de cómo estamos con los tiempos verdad, entonces mañana estaríamos llamando desde la Gerencia al BCR (Banco de Costa Rica) para hacer la diligencia de la consulta, número dos, tomando en cuenta que se mantenga el 4 de noviembre como fecha máxima, el tema podríamos hacer obviamente las sesiones que ustedes dispongan verdad es un tema de interés institucional, lo que nos iría mermando es el tiempo de respuesta para ya después sacar el acuerdo protocolizado y enviarlo al banco; ya el tema de otros requisitos ya lo hemos ido avanzando verdad entonces ahí estamos dispuestos a lo que ustedes requieran en cuánto más tiempo.....

Señala don Alexander Mejías: perfecto muchas gracias, doña Marilyn (Solano) adelante.....

.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 70 de 76

Externa doña Marilyn Solano: gracias doña Rocío (Céspedes) por el espacio, aquí tal vez concuerdo evidentemente con lo dicho por doña Anelena (Sabater) y obviamente por don Salvador (Padilla) aquí el asunto es que quizá de previo podríamos enviarles las consultas que tenemos quizá por correo, no sé si podríamos agilizar un poco, porque incluso creo que para el lunes en una hora que es lo que tenemos los lunes, no nos va a dar lo suficiente porque esta dinámica de que cuatro minutos pero la Administración comparte esos cuatro minutos con lo que yo tengo que también preguntar y entonces queda uno como a medias y los de la Administración yo creo que también se les complica contestar en términos de segundos muchas cosas y en virtud de la prioridad o de la importancia de estos temas con muchísima más razón y ahí es en donde yo totalmente de acuerdo con doña Anelena (Sabater) en ese sentido del tiempo, ese sería mi aporte. Gracias.....

Comenta don Alexander Mejías: entonces la propuesta sería ampliar la sesión o más bien tener una sesión extraordinaria para el próximo miércoles para abordar el tema de financiamiento y abordarlo dos horas que es lo que tenemos de tiempo, entonces si les parece esa sería la propuesta de acuerdo. Don Salvador (Padilla), adelante si es por el orden.....

Expresa don Salvador Padilla: yo propondría y si me dieran chance de verdad no es relacionado a este tema, que propondría una moción para alterar el orden y que me dieran cinco minutos más para exponer un asunto vario que me parece muy importante que ustedes conozcan, si pudiéramos extenderlo cinco minutos, bueno es que tenemos que votar esto digamos siete minutos.....

Indica don Alexander Mejías: sí exactamente, primero votemos esto y luego votamos su moción, ¿le parece?.....

Responde don Salvador Padilla: ok perfecto.....

Indica don Alexander Mejías: la moción sería entonces trasladar; no más bien realizar una sesión extraordinaria el próximo miércoles para atender el tema del financiamiento que estamos mencionando en estos momentos.....

Somete la Vicepresidencia a votación la propuesta de acuerdo.....

Indica don Alexander Mejías: los que están de acuerdo, a favor levanten su mano.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 71 de 76

Pregunta don Alexander Mejías: ¿doña Rosario (Espinoza) está?.....

Responde doña Ana Ruth Vílchez: no, no está.....

Indica don Alexander Mejías: entonces tenemos cinco manos levantadas.....

Somete la Vicepresidencia a votación la firmeza del acuerdo:.....

Indica don Alexander Mejías: manténgala levantada para darle firmeza.....

Señalan don Alexander Mejías: tenemos cinco directores presentes y quedaría en firme para la siguiente sesión.....

SE ACUERDA: de manera unánime, afirmativa y en firme con cinco votos presentes, y la ausencia del director Brenes Castillo, y la directora Espinoza Carazo.....

4.b. Convocar a una sesión extraordinaria para el próximo miércoles 30 de octubre de los corrientes a las 19:30 horas.....

Señala don Alexander Mejías: y ahorita la moción sería don Salvador (Padilla), ¿ampliar la sesión por diez minutos más tal vez?.....

Responde don Salvador Padilla: sí alterar el orden del día, pasar a asuntos varios y aumentar por diez minutos, pero no creo que se vayan los diez minutos es por si alguno tuviera alguna pregunta.....

Externa don Alexander Mejías: ok, entonces sería trasladar todo lo que es el AUDI-291-2024, no eso ya lo había pasado don Lizandro (Brenes), me parece.....

Señala doña Marilyn Solano: se tiene que aprobar la ampliación, perdón de la sesión.....

Externa don Alexander Mejías: sí primero ampliemos la sesión entonces.....

Indica don Alexander Mejías: se amplía la sesión por diez minutos más, los que estén a favor levanten la mano.....

Somete la Vicepresidencia a votación la propuesta de acuerdo.....

Indica don Alexander Mejías: ok, perfecto tenemos cinco directores presentes y quedaría ampliada la sesión por diez minutos más.....

SE ACUERDA: de manera unánime, afirmativa y en firme con cinco votos presentes, y la ausencia del director Brenes Castillo, y la directora Espinoza Carazo.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 72 de 76

Ampliar la sesión por hasta 10 minutos más.....

Indica don Alexander Mejías: ahora bien, nada más consulta, ¿del artículo seis ya se había pasado la formulación operativa para la siguiente sesión verdad?, eso ya lo habíamos hecho; la correspondencia, ¿hay algo que se tiene que ver doña Rocío (Céspedes) con urgencia o se puede trasladar?.....

Responde doña Rocío Céspedes: de hecho, bueno de lo que yo tengo conocimiento y que está ahí, ya hemos estado gestionando por ejemplo el de Cerrillos, más que todo contarles que hemos estado haciendo sobre el particular otros que llegaron que son de atención, pero que como están dirigidos a este Órgano pues tenemos que informarlos, pero lo que se puede o ya se ha requerido o es posible irlo adelantando ya se está trabajando en eso

Consulta don Alexander Mejías: ¿entonces lo podemos trasladar?.....

Responde doña Rocío Céspedes: sí señor.....

Expresa don Alexander Mejías: ok perfecto, entonces la propuesta de don Salvador (Padilla), doña Georgina (Castillo) también adelante.....

Comenta doña Georgina Castillo: gracias don Alexander (Mejías) para confirmar que la sesión extraordinaria, la hora de inicio sería a las 19:30 y ya se estaría, si me equivoco me corrigen por favor, finalizando el artículo de la sede corporativa como para despedir a los compañeros.....

Externa don Alexander Mejías: sí de acuerdo perfecto, muchas gracias compañeros, de verdad muchas gracias por todo el esfuerzo y ahí nos vemos la próxima semana si Dios lo permite.....

Señala don Alexander Mejías: gracias doña Georgina (Castillo), entonces la propuesta sería trasladar la correspondencia para la siguiente sesión y alterar el orden del día con un asunto vario de don Salvador Padilla hasta por diez minutos más, los que estén a favor.....

Somete la Vicepresidencia a votación la propuesta de acuerdo.....

Indica don Alexander Mejías: ok, tenemos cinco (votos).....

Comenta doña Marilyn Solano: pero ya extendimos los diez (minutos) hace rato ¿no?, o sea, estamos con siete minutos.....

Señala don Alexander Mejías: pero también la de don Salvador (Padilla) que era el asunto vario.....

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 73 de 76

Indica doña Marilyn Solano: pero él dijo que era menos de diez, digo.....

Comenta don Salvador Padilla: estamos en la alteración del orden para pasar al asunto vario.....

Externa doña Marilyn Solano: por eso, estamos aprobando más tiempo.....

Señala don Alexander Mejías: sí correcto, es la alteración del orden del día para poner a don Salvador (Padilla) a un asunto vario.....

Expresa don Salvador Padilla: sí que me quedan seis minutos para eso y cualquier cosita.....

Comenta doña Marilyn Solano: exacto, corramos sí.....

SE ACUERDA: de manera unánime, y afirmativa con cinco votos presentes, y la ausencia del director Brenes Castillo, y la directora Espinoza Carazo.....

4.c. Alterar el Orden del Día para trasladar la correspondencia para una próxima sesión y pasar al artículo de Asuntos Varios.....

ARTÍCULO 5.- RESULTADO FINANCIERO A SETIEMBRE 2024.

Se traslada para una próxima sesión según inciso “4.a.”.....

CAPÍTULO IV		INFORMES DE LA AUDITORÍA INTERNA..
--------------------	--	---

ARTÍCULO 6.- SOBRE AUDI-291-2024. Formulación Operativa 2025-2026.

No se conoce el punto por cuestiones de tiempo.....

CAPÍTULO V		OTROS ASUNTOS.
-------------------	--	-----------------------

ARTÍCULO 7 CORRESPONDENCIA.

- a) **Nota Vecinos Cerrillos.**
- b) **Acuerdo Concejo Municipal de Cartago, acta N° 033-2024, art55.**
- c) **Acta 214 Toro 3.**
- d) **Oficio CGR DFOE-SOS-0635(17421)2024.**
- e) **Invitación 50 Aniversario Santa Rosa de Oreamuno.**

Se traslada para una próxima sesión según inciso “4.c.”.....

ARTÍCULO 8.- ASUNTOS VARIOS.

8.a. Externa don Salvador Padilla: muchas gracias compañeros y compañeras es que me parece importante, mañana hay una reunión que se ha venido gestionando con el INDER (Instituto Nacional de

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 74 de 76

Desarrollo Rural), ustedes saben las funciones del INDER es el Instituto Nacional de Desarrollo Rural, la propuesta de reunión surge porque me contacto con el Director de Desarrollo Territorial del INDER (Instituto Nacional de Desarrollo Rural), don Mario Villamizar y conversando con él, él me dice que ellos tienen interés en participar con JASEC en proyectos de electrificación rural, yo sé que estamos discutiendo temas importantes de la institución pero no podemos dejar de lado otros también que tienen que ver con el desarrollo de Cartago y el aporte que hace JASEC a la provincia en el área servida y que ellos tienen temas de interés y aquí han llegado muchas solicitudes referentes a electrificación en zonas rurales que son las que ellos atienden. Mañana entonces yo le solicité a doña Rocío (Céspedes) y ella accedió a coordinar esta reunión, viene un directivo del INDER (Instituto Nacional de Desarrollo Rural), viene también una comitiva del INDER (Instituto Nacional de Desarrollo Rural), creo que como de cinco personas para tratar estos temas de, principalmente electrificación rural, para ver si podemos llegar a alianzas o convenios donde ambas partes estemos satisfechas y podamos aportar en temas tan importantes como llevar electricidad a zonas que no la tienen en Cartago, de eso surge la iniciativa, el INDER (Instituto Nacional de Desarrollo Rural) tiene mucho interés, en lo personal yo también y doña Rocío (Céspedes) obviamente ella me ha manifestado que también lo tiene y que por eso la Administración está dispuesta a colaborar en explorar esta posibilidad a ver si se puede llegar a construir algo en cuanto a la electrificación rural y cumplir nuestra misión social y sobre todo visibilizarla en la coyuntura actual, ese es el resumen de la reunión de mañana, cualquier ampliación me pueden escribir o si ya se vence el tiempo o la pueden hacer por aquí si queda tiempo no sé cuánto tiempo queda, pero lo que quería hacerles es una invitación a quien quiera participar mañana de esa reunión que sería, ¿a las dos de la tarde verdad doña Rocío (Céspedes) habíamos quedado?, sí a las dos de la tarde en la sede de JASEC donde vendría una comitiva.....

Responde doña Rocío Céspedes: sí señor, en la oficina central.....

Continúa comentando don Salvador Padilla: sí, en la oficina central donde vendría una comitiva tanto de personal de la Administración de INDER (Instituto Nacional de Desarrollo Rural) como de la Junta Directiva, vendría un directivo para tratar estos temas entonces extenderles la invitación para quien

	Tipo: Formulario	Código: PGGO.PR7.FM2	
Rige a partir de: 14/02/2024	Título: Acta Junta Directiva	Versión: 00	Página: 75 de 76

desee participar de la Junta Directiva y ver las posibilidades de desarrollar algo bonito y digamos productivo, interesante para el desarrollo de las comunidades en zonas rurales.....

Externa don Alexander Mejías: muchas gracias don Salvador (Padilla) por esa invitación y nada más yo levante mi mano para hacer una opinión con respecto a esto, yo nada más propondría que en una próxima sesión se agende qué se vio, traerlo aquí a la Junta (Directiva), el INDER (Instituto Nacional de Desarrollo Rural) tiene una estructura de financiamiento que es yo creo que ligeramente diferente y es muy ágil, entonces también hagamos esta exploración porque yo creo que se podría explorar y porque no venderle servicios al INDER (Instituto Nacional de Desarrollo Rural) entonces ahí también estoy de acuerdo con esa de don Salvador (Padilla) y luego traerla para ver qué fue lo que se habló en la siguiente sesión, ahí tal vez para que quede, yo luego le pregunto también a don Lizandro (Brenes) y doña Rocío también. No sé si tenemos más manos levantadas, don Salvador (Padilla) la tiene levantada.....

Responde don Salvador Padilla: no, era nada más eso hacer la cordial invitación a la reunión de mañana.

Señala don Alexander Mejías: doña Rocío (Céspedes), adelante.....

Expresa doña Rocío Céspedes: sólo recordarles que a la luz de la sesión del miércoles, reiterar la propuesta de doña Marilyn (Solano) de hacer llegar las consultas vía correo o vía chat de Junta (Directiva) para que los compañeros o esta servidora según lo tengan a bien podamos irlas preparando y agilizar la dinámica del día miércoles.....

Indica don Alexander Mejías: muchas gracias, siendo así demos por finalizada la (...).....

Comenta don Salvador Padilla: y nada más un último punto, el INDER (Instituto Nacional de Desarrollo Rural) fue liberado de Regla Fiscal y ellos tienen recursos, la idea es saber si ellos que mostraron el interés pudieran justamente lo que usted dijo, financiar proyectos de electrificación rural y llevar electricidad donde no la hay todavía en Cartago, ese punto me faltó.....

Externa don Alexander Mejías: buen contacto ese, perfecto bueno damos por finalizada la sesión N° 074 del 2024, al ser las nueve y treinta y nueve minutos de la noche, buenas noches.....

.....

.....

