

**ACTA N° 023-2016
DEL CONSEJO SUPERIOR NOTARIAL DE LA
DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO**

Acta de la Sesión Extraordinaria número veintitrés del Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado, celebrada en sus oficinas ubicadas en San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica, a las diecisiete horas con nueve minutos del lunes veintinueve de agosto del dos mil dieciséis.

Miembros propietarios presentes:

Licda. Laura Mora Camacho	Ministerio de Justicia y Paz
Lic. Carlos Eduardo Quesada Hernández	Colegio de Abogados y Abogadas
M.Sc. Roy Arnoldo Jiménez Oreamuno	Consejo Nacional de Rectores (CONARE)
M.Sc. Óscar Rodríguez Sánchez	Registro Nacional

Miembros propietarios ausentes con justificación:

Licda. Ana Lucía Jiménez Monge	Archivo Nacional
--------------------------------	------------------

Miembros suplentes presentes:

Lic. Juan Carlos Montero Villalobos	Ministerio de Justicia y Paz
Lic. Mauricio López Elizondo	Archivo Nacional

Miembros suplentes ausentes con justificación:

Lic. Manuel Antonio Viquez Jiménez	Colegio de Abogados y Abogadas
M.Sc. Ana Lorena González Valverde	Consejo Nacional de Rectores (CONARE)

Director Ejecutivo: M.Sc. Guillermo Sandí Baltodano

Secretaria Administrativa de Actas: Sra. Isabel Vargas Montero

Preside la sesión: Licda. Laura Mora Camacho

Secretario Consejo Superior Notarial: Lic. Carlos Eduardo Quesada Hernández

ARTÍCULO PRIMERO: Comprobación de Quórum

La Licda. Laura Mora Camacho, una vez comprobado el quórum de ley, da inicio a esta sesión.

ARTÍCULO SEGUNDO: Asuntos de presidencia

Toma de acuerdo para atender lo dispuesto en el oficio No.10959 (DCA-2118) de la Contraloría General de la República, con el cual respondieron al documento CSN-DNN-216-2016 que trata sobre compra de inmueble para la Dirección Nacional de Notariado.

Al ser las diecisiete horas con doce minutos ingresa a la sala la Licda. Kristy Arias Mora para realizar la presentación correspondiente, dejando espacios para las intervenciones y observaciones de los miembros conforme expone el tema. Al finalizar la Licda. Arias se retira de la sala de sesiones para que los miembros tomen el acuerdo respectivo.

EL CONSEJO SUPERIOR NOTARIAL ACUERDA:

ACUERDO 2016-023-001:

- a) Se tiene por conocido y analizado el oficio No.10959 (DCA-2118) de la Contraloría General de la República, que surgió como respuesta al documento CSN-DNN-216-2016 que trata sobre compra de inmueble para

la Dirección Nacional de Notariado, cuya presentación fue realizada por la Licda. Kristy Arias Mora, Jefe de la Asesoría Jurídica de la Dirección Nacional de Notariado; exponiendo detalladamente los puntos del 1 al 9, contenidos en la nota de la Contraloría.

- b) Avalar el estudio de mercado realizado por la Universidad Nacional, como una de las herramientas útiles que se tendrán en cuenta para tomar la decisión final.
- c) Comisionar a la Presidencia del Consejo Superior Notarial para que responda a cada punto del oficio No.10959 (DCA-2118) en los siguientes términos:

1. Siendo que lo requerido por la Administración es un procedimiento concursal de excepción, deberán explicarse las razones por las cuales lo más conveniente para el interés público es obviar el procedimiento licitatorio y realizar dicho procedimiento de excepción; máxime que los plazos indicados en el cronograma aportado en su gestión, para recepción de ofertas (30 días hábiles) y el plazo para adjudicación (20 días hábiles) resultan propios del procedimiento de licitación pública.

El motivo en el que se basó el Consejo Superior Notarial para solicitar la aplicación de un procedimiento concursal de excepción, es que una vez analizado el mercado inmobiliario se determinó que solamente tres edificios cumplen con lo requerido por esta institución para albergar sus oficinas, resultando innecesario, más oneroso y menos eficiente la licitación pública que la opción de concursar esos tres inmuebles.

En cuanto a la asignación de plazos, lo que pretende esta institución es que los potenciales oferentes cuenten con suficiente tiempo (en igualdad de condiciones y equilibrando la ventaja que sobre el particular tiene el edificio SIGMA por ser nuestro edificio de trabajo actual), para elaborar una propuesta que contemple, al menos de forma preliminar, la distribución de todas las oficinas de la Dirección Nacional de Notariado. Asimismo, que cuente con las propuestas de remodelaciones y mejoras relacionadas con todos los requerimientos detallados que hará esta administración.

En todo caso, dada la necesidad de adjudicar dentro de este mismo año, se han adecuado los plazos de la siguiente manera:

EL CRONOGRAMA Y RESPONSABLE DE ESAS ACTIVIDADES HASTA CONCLUIR LA EJECUCIÓN

Actividad	Tiempo días hábiles	Responsables
Autorización de la CGR	15	CGR
Elaboración de solicitud de compra en SICOP	1	Unidad Solicitante

Revisión de documentación y decisión inicial.	1	CSN
Confección de pliego de condiciones	1	Proveeduría
Revisión de pliego de condiciones	3	CSN y AJ
Invitación	1	Proveeduría
Recepción de Ofertas	25	Proveeduría
Análisis técnico y legal de ofertas, solicitud de subsanes, elaboración de análisis final (técnico y legal)	20	CSN/AJ
Elaboración de análisis integral y convocatoria de Comisión de Recomendación de Adjudicaciones	1	Proveeduría
Recomendación de Adjudicación	1	Comisión de Recomendación de Adjudicaciones.
Resolución de Adjudicación	5	CSN
Publicación de Adjudicación	1	Proveeduría
Periodo de firmeza	2	
Entrega del bien	Se definirá en el cartel. Se espera que el máximo de tiempo sea de 8 meses.	Adjudicatario
Recepción del bien	15 días	CSN
Confección de Contrato	15 días	PGR

2. Deberán explicarse las razones por qué la Administración necesita adquirir también mobiliario junto con el edificio que se pretende adquirir en el procedimiento concursal de excepción.

Si bien para la solicitud de contratación realizada en el 2015, esta Dirección solicitó autorización que incluía muebles, lo cierto es que para la contratación del 2016, el Consejo Superior Notarial valora los resultados del estudio de mercado realizado por la Universidad Nacional y decide gestionar únicamente la compra del inmueble.

Por lo anterior, en el oficio CSN-DNN-216-2016, la autorización que se solicita es únicamente para la compra de un inmueble con las adecuaciones correspondientes, sin considerar la compra de muebles de oficina.

3. De las invitaciones realizadas por la Universidad Nacional (UNA) no se observa que en las mismas se haya aportado las especificaciones técnicas que fueron realizados por la Administración en conjunto con el Registro Nacional, por lo cual, deberá explicarse si estas especificaciones fueron puestas en conocimiento de los proveedores consultados dado que se observa también, un elevado grado de especificidad en las mismas.

Para la realización del estudio de mercado ejecutado por la Universidad Nacional, se tomaron en cuenta los parámetros de necesidad macro y generales que se detallan a folio 12 del documento electrónico denominado "Estudio de Mercado para ubicar los inmuebles que cumplan con los requerimientos de la DNN y oferta de muebles de oficina."

Asimismo, los parámetros fueron del conocimiento de los propietarios a través de sus corredores de bienes raíces, lo cual se observa en las impresiones de correos electrónicos que conforman los acervos de anexos identificados como tomos uno y dos.

4. Siendo que la Administración ha estimado el costo del proyecto en €3.750.000.000,00., deberá aportarse certificación de contenido presupuestario en donde se indique claramente que se cuenta con dicho contenido económico, y dentro de partidas específicas que permitan su uso en el fin propuesto por la Administración. Lo anterior debido a que la certificación aportada es por €2.954.562.831,30 (es decir un monto menor al del estimado por la propia Administración), se encuentra desactualizada por ser del 2015 y además se refiere a la subpartida de "textiles y vestuarios".

Se adjunta la certificación de contenido presupuestario actualizada.

5. Si bien la Administración indica que el precio estimado del negocio es de €3.750.000.000,00., se observa que el valor del edificio SIGMA es de €5.570.000.000,00., es decir se supera con creces el monto estimado del negocio. Por lo tanto sírvase explicar por qué se toma en cuenta ese edificio a pesar de que su precio es mayor del estimado definido por la Administración y además de qué forma se planea conseguir los recursos en el caso de que se seleccionar dicho edificio.

La contratación que se solicita autorizar contempla únicamente el inmueble, por lo que el precio que se tiene como referente para este inmueble es el que se plasmó en la cláusula del contrato de arrendamiento con opción de compraventa que el propietario del Edificio Sigma tiene suscrito con la Dirección Nacional de Notariado, en donde se estipulada como precio de venta, la suma de cuatro millones seiscientos noventa y ocho mil setenta y dos dólares (\$4 698 072) más el 2,5 de aumento anual, que se da a partir del segundo año. A este precio además debe restársele el equivalente a seis meses de alquiler. Por lo tanto, el valor dado del edificio SIGMA de €5.570.000.000,00, es un monto en donde se incluye el mobiliario y no se contemplan el reconocimiento de los seis meses de alquiler y por ello, supera el monto ya establecido en el contrato de arrendamiento con opción de venta antes mencionado.

6. La Administración indica que la contratación de excepción se realizaría invitando a tres edificios, entre ellos al edificio MIRA. No obstante, dicho edificio fue rechazado en el estudio realizado por la UNA, al no estar a la venta. Así las cosas, sírvase explicar las razones por qué la Administración insiste en invitar a dicho proveedor si ya tiene conocimiento de que fue descartado por la UNA, por no encontrarse a la venta.

El edificio Mira es el único inmueble que fue descartado a pesar de cumplir con las condiciones adecuadas. Su descarte como opción se debe únicamente a la indicación de que en el momento en que se realizó el estudio de mercado, expresó no tener interés de vender.

Así, con el objeto de cumplir con los principios de libre concurrencia y transparencia, hemos considerado adecuado cursarle invitación para que sea dentro del mismo procedimiento de compra que se plasme y determine su falta de interés de contratar con la Administración.

7. Al respecto del edificio SIGMA la UNA señala una serie de debilidades a dicho edificio, como por ejemplo, que debe pagarse cuota condominal por cada metro cuadrado de oficina y por cada metro cuadrado de parqueo, que no existen posibilidades de expansión, que el monto por mobiliario es elevado, etc. Así las cosas, deberá explicarse si la Administración valoró estas debilidades y por qué estima conveniente que dicho edificio pueda eventualmente albergar sus instalaciones y las razones de su respuesta. Mismo ejercicio deberá realizarse para el caso del edificio Batalla y sus debilidades.

Edificio SIGMA	
Observación de la UNA	Criterio DNN
Se cancela cuota condominal por cada metro cuadrado de oficina y por cada metro cuadrado de parqueo.	Naturalmente, por el régimen de propiedad en el que se estaría adquiriendo se debe cancelar una cuota condominal. Sin embargo, no se considera esto como una desventaja en virtud de que la misma contempla la seguridad, control de acceso y mantenimiento de zonas comunes.
No existen posibilidades de expansión en este inmueble, salvo que algún inquilino desaloje en algún momento. Sin embargo, claramente no existiría integración directa de las oficinas en su crecimiento futuro.	La expansión de la DNN sí se contempló, por lo que al espacio alquilado actualmente, se le adicionan alrededor de 700 metros cuadrados.

<p>En precio se equipará con los inmuebles de oficinas de más alto costo.</p>	<p>El edificio SIGMA está catalogado como una construcción de primer nivel, por lo que es de esperarse que la calidad con la que cuenta se refleje en el precio.</p> <p>No obstante, siendo que contaremos con un equipo de profesionales en el campo, la razonabilidad del precio se determinará una vez que presente su oferta definitiva.</p>
Edificio Batalla	
Observación de la UNA	Criterio DNN
<p>La alta cláusula de indemnización que tendría que cancelar la DNN a los propietarios del Edificio Sigma por desalojo anticipado, reduce en gran manera el beneficio económico recibido en escenario de compra de este inmueble.</p>	<p>En efecto, ese es un compromiso adquirido por la Dirección Nacional de Notariado y será considerado a la hora de evaluar las ofertas y determinar lo más conveniente para la hacienda pública.</p>
<p>Si bien es cierto la compra del inmueble incluye todo el mobiliario, habría que realizar algunas modificaciones de forma para adecuar las oficinas a la distribución administrativa idónea que posee la DNN</p>	<p>Cualquiera de los edificios se comprarán sin los muebles, por lo que están en igualdad de condiciones en cuanto al punto de la necesidad de adecuación.</p>

8. En cuanto al costo beneficio del edificio SIGMA se observa que en las páginas 84 y 85 del estudio de mercado realizado por la UNA se indica que los costos estimados por la compra de este inmueble representan solamente un 12% del total de los costos totales de adquisición y que aún con la compra del mismo se tendrían que realizar desembolsos constantes. Así las cosas, sirvase explicar si la Administración ha valorado estas indicaciones por parte de la UNA y si considera razonable el análisis de costo/beneficio ahí indicado.

La DNN si ha valorado las observaciones contenidas en el estudio de la Universidad Nacional respecto al costo beneficio, y además lo ha considerado razonable, tomando en cuenta que se trata de un insumo para esta etapa inicial y que una vez abierto el concurso, el análisis queda sujeto a las condiciones ofertadas en él. Lo anterior, según los parámetros de calificación a los que la administración decida otorgarles más peso en ese momento, de conformidad con las necesidades reales de la Dirección Nacional de Notariado.

Además la relación costo/beneficio hecha por la UNA se sustentó contabilizando la adquisición del inmueble y el mobiliario, situación que ha variado, como se venido indicando, por cuanto se adquirirá únicamente el inmueble.

9. Deberá aportar un acuerdo del Consejo Superior Notarial en donde se avalen los resultados del estudio de mercado realizado por la UNA.

El Consejo Superior Notarial avala el estudio de mercado realizado por la Universidad Nacional, como una de las herramientas útiles que se tendrán en cuenta para tomar la decisión final.

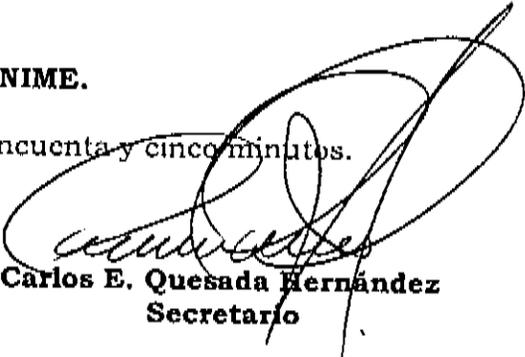
d) Comuníquese y ejecútese de inmediato.

ACUERDO FIRME POR VOTACIÓN UNÁNIME.

Se levanta la sesión a las diecisiete horas con cincuenta y cinco minutos.


Laura Mora Camacho
Presidenta




Carlos E. Quesada Hernández
Secretario

