

# **Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015**

## **Contrato de Arrendamiento Operativo**

### **Compra de terreno para desarrollar los Tribunales de Justicia en Desamparados**

**Diciembre, 2018**

**Contrato de arrendamiento operativo  
Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015**

Entre nosotros, a) **BANCO DE COSTA RICA**, cedula jurídica número cuatro- cero cero cero cero cero cero uno nueve- diecinueve, domiciliado en San José, calles cuatro y seis, avenidas central y segunda, Edificio Central del Banco de Costa Rica, representado en este acto por el señor **DOUGLAS SOTO LEITON**, mayor, casado una vez, portador de la cédula de identidad número uno – quinientos ochenta y siete – trescientos sesenta y siete, Master en Banca y Finanzas, vecino de San Vicente de Moravia, quien fue nombrado por la Junta Directiva como **GERENTE GENERAL INTERINO**, quien ostenta la representación judicial y extrajudicial con las facultades de **APODERADO GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA** conforme el artículo cuarenta y dos de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, nombramiento otorgado en sesión ordinaria de la Junta Directiva número **CERO NUEVE- DIECIOCHO** el doce de febrero del dos mil dieciocho, en su calidad de **FIDUCIARIO** del fideicomiso denominado: "Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015", en adelante conocido como el **ARRENDANTE** y b) **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER JUDICIAL**, con cédula de personería jurídica número dos- tres cero cero- cero cuatro dos uno cinco cinco, representada en este acto por **FERNANDO CRUZ CASTRO**, mayor, casado, Doctor en Derecho, vecino de Sabana Sur, cédula 1-0388-0486, en carácter de Presidente de la Corte Suprema de Justicia y del Consejo Superior del Poder Judicial, actuando con las facultades del inciso 1 del artículo 60 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según personería que se adjunta a éste contrato, en adelante conocido como el **ARRENDATARIO**,

**HEMOS CONVENIDO** en suscribir el presente contrato de arrendamiento operativo, el cual se registrá por las siguientes cláusulas que aprobamos de común acuerdo:

## CONSIDERANDOS

- i. El Banco de Costa Rica y la Corte Suprema de Justicia, firmaron un contrato de Fideicomiso el 24 de setiembre del 2015, en adelante denominado: "CONTRATO DE FIDEICOMISO", refrendado por la Contraloría General de la República el 26 de noviembre del 2015, con las condiciones estipuladas en el Oficio 17356 (DCA-3142)
- ii. La Corte Suprema de Justicia y el BCR acordaron utilizar un esquema de financiamiento por medio de un fideicomiso para generar así los recursos financieros necesarios para la construcción de las OBRAS definidas en el CONTRATO DE FIDEICOMISO.
- iii. La cláusula 1.5. del contrato de Fideicomiso establece, entre otros, como fines los siguientes: "Gestionar, obtener, administrar y repagar las obligaciones financieras adquiridas, necesarias para el desarrollo del Proyecto, mediante acuerdos, convenios o contratos financieros que se concreten con los inversionistas, siendo el Fideicomiso el "prestatario" ante éstos. Arrendar las instalaciones a la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER JUDICIAL junto con el equipamiento que se haya acordado entre las partes, al momento en que se defina el equipamiento e implementarse, las partes designaran el responsable de mantenimiento preventivo o correctivo o la sustitución del equipamiento durante el plazo de arrendamiento..."
- iv. La cláusula 2.4 del contrato de Fideicomiso, establece como deberes del Fiduciario en resguardo del patrimonio del Fideicomiso:
  - a) Dar buen uso de los derechos cedidos, en estricto apego a la normativa del derecho público aplicable.
  - b) Velar porque los bienes, servicios o derechos que se mencionan en este contrato tengan como principal meta el cumplimiento idóneo de los fines propuestos.
  - c) Velar por el cuidado y preservación adecuada de todas las Instalaciones desarrolladas al amparo de este contrato, en la forma en que se determine en los contratos de arrendamiento.

- d) Ejercer los derechos y acciones necesarias legalmente para la defensa del Fideicomiso y de los derechos y bienes objeto de éste, coordinando lo que corresponda con el Fideicomitente.
- v. La cláusula 3.1 del contrato de fideicomiso, indica las siguientes obligaciones del Fiduciario:
- a) Llevar a cabo todos los actos necesarios para la ejecución y realización del Fideicomiso conforme al derecho y la buena fe.
  - b) Abstenerse de ejecutar directamente las actividades propias de construcción, mantenimiento, vigilancia e inspección de las obras.
  - c) Identificar los bienes fideicometidos, registrarlos, mantenerlos separados de sus bienes propios y de los correspondientes a otros fideicomisos que tenga e identificar en su gestión al FIDEICOMISO en nombre del cual actúa.
  - d) Desarrollar todas y cada una de las actividades señaladas en el objeto y alcance de este CONTRATO de FIDEICOMISO y con la mayor diligencia posible.
  - e) Presentar, para su aprobación por parte de la Corte Plena, la Política de Inversión de los recursos del FIDEICOMISO, el Reglamento para el COMITÉ DE VIGILANCIA y el Reglamento de Adquisiciones de Bienes y Servicios del Fideicomiso, en un plazo máximo de tres meses posterior a la notificación del refrendo del presente CONTRATO.
  - f) Tramitar y concretar en tiempo por medio de la UNIDAD ADMINISTRADORA DEL PROYECTO todas las contrataciones de bienes y servicios que sean necesarias para asegurar el diseño, construcción, adquisición de terrenos y Edificios, supervisión, desarrollo y equipamiento del PROYECTO, conforme los principios de eficiencia y eficacia, igualdad, libre competencia, buena fe, intangibilidad patrimonial y publicidad. Se entiende por estos principios:
    - f.1. **Eficiencia y eficacia:** seleccionar las ofertas, que más convengan para el diseño, construcción, supervisión, desarrollo y ejecución de los PROYECTOS, que cumplan con lo establecido en los términos de referencia y se ajusten técnica y financieramente a los requerimientos.
    - f.2. **Igualdad:** respeto a la igualdad de trato a todos los oferentes, en igualdad de condiciones.

**f.3. Libre competencia:** oportunidad de participación en las contrataciones promovidas por el FIDEICOMISO, a todos los oferentes que cumplan estipulaciones técnicas y legales solicitadas por el FIDEICOMISO, según la contratación de que se trate.

**f.4. Buena fe:** Las actuaciones desplegadas por las partes se entenderán en todo momento realizadas de buena fe, salvo prueba en contrario.

**f.5. Intangibilidad patrimonial:** Las partes están obligadas a mantener el equilibrio financiero del contrato.

**f.6. Publicidad:** utilización de los medios de comunicación correspondientes para promover los concursos que sean requeridos para la adquisición de bienes y servicios.

Todas las contrataciones de bienes y servicios se regirán por lo dispuesto en el Reglamento de Adquisiciones de Bienes y Servicios aprobado entre ambas PARTES. Se debe garantizar el libre y oportuno acceso al expediente.

vi. En la cláusula 4.1, se indican las obligaciones del fideicomitente:

- a) Definir las especificaciones generales, técnicas, estructurales, ambientales y de calidad para el desarrollo del PROYECTO y su equipamiento, y velar porque tales requerimientos sean acatados por el FIDUCIARIO y la UNIDAD ADMINISTRADORA DEL PROYECTO. Para esta definición, el FIDEICOMITENTE, contará con un plazo no mayor a seis meses calendarios, una vez establecido que una edificación se desarrollará con el fideicomiso. Deberá entenderse que en esta obligación, no se incluyen el diseño de las obras.
- b) Autorizar al FIDUCIARIO, cuando así corresponda, la compra de los terrenos y edificios, para lo cual deberá validar si cumplen con los requerimientos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato.
- c) Gestionar ante la Contraloría General de la República, el refrendo del Contrato de Fideicomiso, así como las aprobaciones a las adendas que se requieran en el futuro.
- d) Suscribir conjuntamente con el FIDUCIARIO, los convenios para la apertura de las cuentas necesarias para el funcionamiento de este FIDEICOMISO en caso de requerirse.

- e) Firmar, en los casos que corresponda, como ARRENDATARIO, los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO de las INSTALACIONES que serán desarrolladas por el PROYECTO
- f) Aprobar la Política de Inversión de los recursos del FIDEICOMISO, el Reglamento para el COMITÉ DE VIGILANCIA y el Reglamento de Adquisiciones de Bienes y Servicios del Fideicomiso, que le presente el FIDUCIARIO. Para esta aprobación, el Fideicomitente contará con un plazo de treinta días naturales, a partir de la entrega definitiva de los documentos.
- g) Nombrar su representante en el COMITÉ DE VIGILANCIA y velar porque éste no incurra en superposición horaria para el cumplimiento de sus funciones como parte de este Comité.
- h) Cancelar al FIDUCIARIO la (s) cuota (s) de arrendamiento en los términos y plazos señalados en el (los) CONTRATO (S) DE ARRENDAMIENTO en su condición de ARRENDATARIO.
- i) Realizar la coordinación oportuna y eficaz, para que las diferentes actividades involucradas en el desarrollo del PROYECTO se realicen dentro de los plazos y sin interferencia de las actividades normales de operación en las áreas de desarrollo del PROYECTO.
- j) Facilitar el acceso a los funcionarios del FIDUCIARIO y los contratistas del FIDEICOMISO, a las áreas de desarrollo del PROYECTO, para lo cual deberá cumplirse con las normas de salud, seguridad y ambiente que define la legislación correspondiente.
- k) Garantizar el acceso al FIDUCIARIO y los contratistas del FIDEICOMISO en horarios fuera de los normales de operación, siempre y cuando ello sea necesario para la debida ejecución del PROYECTO el cual se apegará a las normas de seguridad establecidas por el FIDEICOMITENTE.
- l) Disponer del personal que sea necesario, durante el plazo del ETAPA OPERATIVA del PROYECTO, para la realización de las diferentes labores en el área de limpieza, salud y seguridad, y cualquier otro, según corresponda en su beneficio.
- m) Cumplir cabalmente con las obligaciones derivadas de este CONTRATO.

- vii. En la cláusula 5.6 Resguardo del Patrimonio del Fideicomiso, correspondiente al contrato de fideicomiso se establece:

EL FIDUCIARIO se compromete a arrendar, en los casos que corresponda y por el monto que le sea aplicable al financiamiento del FIDEICOMISO, conforme la cláusula 4.1 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE INCISO e), las INSTALACIONES a la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER JUDICIAL

*Este proyecto deberá contar con las pólizas de seguro y las coberturas que involucren las fases de construcción y operación de las Instalaciones, las cuales en la etapa pre-operativa serán cubiertas por la(s) empresa(s) desarrolladora(s). Los costos relativos a las pólizas de seguro en la fase de arrendamiento se realizarán con cargo a los recursos del Fideicomiso.*

*La CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER JUDICIAL y el Fideicomiso, firmarán un contrato de arrendamiento por cada instalación que se desarrolle. Para el arrendamiento de las instalaciones resultantes del proyecto, la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER JUDICIAL, deberá adoptar las medidas necesarias para hacer frente a los compromisos incorporando en cada presupuesto institucional las partidas que correspondan para ese propósito.*

*Es responsabilidad de las PARTES motivar la decisión que se adopte en cuanto a arrendamientos de las INSTALACIONES objeto de este Fideicomiso, acreditando en el expediente los estudios realizados por profesionales competentes. Para la toma de esa decisión, debe considerarse la normativa contable y fiscal que rige la materia, así como el riesgo de los acreedores o de los inversionistas, y el impacto financiero de dichos arrendamientos. En el presente caso, se trata de un edificio a desarrollarse en el lugar que se señala en la cláusula primera.*

*Los contratos de arrendamiento deberán contener necesariamente indicación expresa de cuál parte asume, total o parcialmente, la operación, seguridad, vigilancia y mantenimiento de las INSTALACIONES. Sin embargo, el mantenimiento de equipo electromecánico, mobiliario o bienes en general que se encuentren cubiertos por garantías, lo deberán brindar los proveedores. Para estos efectos, entre otros, se*

*entenderá como equipo electromecánico las tuberías de aguas negras, pluviales así como planta eléctrica, UPS, ascensores, acometida eléctrica, iluminación, cableado estructurado. En el caso de mobiliario, se deberá comprender en este concepto, entre otros, escritorios, muebles aéreos, lockers, archivadores, mesas, sillas en diferentes tipos, entre otros. Por bienes en general, serán todos aquellos que no forman parte de equipo electromecánico o mobiliario, y que son parte de la generalidad en este tipo de construcciones. El control o exigencia para la ejecución del cumplimiento de los respectivos contratos de mantenimiento, será asignado en el contrato de arrendamiento de cada proyecto.*

*La CORTE SUPREMA DE JUSTICIA podrá ejecutar las funciones descritas en el párrafo anterior, por medio de contrataciones de terceros especializados en las funciones de que se traten, o ejecutarlas con sus propios recursos. En ambos casos, el FIDEICOMITENTE establecerá las previsiones legales, presupuestarias y administrativas necesarias para poder asumir con eficiencia dichas labores.*

*En el caso de que se acuerde que las funciones señaladas sean asumidas por el FIDEICOMISO, éste deberá con cargo a los recursos del Fideicomiso, contratar los bienes y servicios necesarios para ello, e incorporará en cada uno de los casos, todos los costos que ello represente dentro de la cuota de arrendamiento.*

*En el caso de que existieran funciones no incorporadas en los contratos de arrendamiento, éstas serán asumidas por el FIDEICOMISO, para lo cual se requiere la aceptación por escrito, del Fideicomitente y el Fiduciario, para que formen parte del contrato de arrendamiento. En el caso de aceptarse la inclusión, la misma se plasmará mediante una adenda al contrato. Por funciones no incorporadas en los contratos de arrendamiento, se deberán entender todas aquellas que no fueron incorporadas en los respectivos contratos de arrendamiento y que sean necesarias para el Poder Judicial, y que surjan durante el desarrollo del Fideicomiso, en procura de no desmejorar el servicio y las instalaciones que formen parte de este contrato de fideicomiso.”*

- viii. Que de acuerdo con lo que ha indicado la Contraloría General de la República, los fideicomisos de desarrollo de obra pública constituyen una figura particular que abarca una serie de contratos *pluriarticulados*. Esto significa que se deben integrar, de manera

armoniosa, los contratos de financiamiento, con los del diseño y desarrollo de la obra y los de arrendamiento de los edificios. En ese acople de acuerdos, es necesario aplicar ciertas condiciones muy específicas que van más allá de las figuras contractuales individualmente consideradas. De ahí que en el presente contrato de arrendamiento se incorporan algunas cláusulas necesarias para la bancabilidad y que se ajustan al ordenamiento jurídico pero no de las maneras tradicionales de un contrato de arrendamiento individual.

- ix. Que la suscripción del contrato de arrendamiento, de manera previa al inicio de la obra, se justifica en razón de la bancabilidad del proyecto, es decir es un paso que constituye un requisito esencial, usualmente solicitado por los acreedores para garantizar, a nivel contractual, el flujo de ingresos.
- x. Que, bajo el contexto expuesto en el considerando anterior, es de suma relevancia considerar la bancabilidad del proyecto, es decir, generar las condiciones jurídicas y financieras necesarias para conseguir el adecuado esquema de financiamiento. En ese sentido la Contraloría General de la República ha señalado en su oficio 02574 (DCA-0578) del 11 de marzo del 2013:

*"Siguiendo esta lógica de razonamiento, el tema de la viabilidad de un proyecto o probabilidad de que se pueda llevar a cabo con éxito, debe abarcar no sólo los aspectos de evaluación costo beneficio y capacidad operativa del proyecto, sino que adicionalmente debe considerar cómo asegurar que este resulte bancable, es decir, que el proyecto sea susceptible de ser canalizado a través de una institución bancaria. En punto a este aspecto, debe recordarse que en los proyectos autofinanciados, es decir aquellos cuya estructuración financiera se basa en los flujos de caja que generará el proyecto, son precisamente esos flujos futuros los que determinan la capacidad del proyecto para hacer frente a sus obligaciones, entre ellas las obligaciones financieras, de ahí que para determinados eventos que ponen en riesgo la generación de los citados flujos de caja, es usual que las entidades financieras requieran la incorporación de determinados mecanismos de garantía que permitan hacer frente a las vicisitudes que se presenten en la ejecución contractual y que comprometan el repago de la deuda."  
(El destacado no corresponde al original)*

- xi. Que de conformidad con el artículo 139 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, se podrá pactar el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a los intereses institucionales o comerciales, según los términos que las partes acuerden. En el

presente caso es un aspecto fundamental para la *bancabilidad* del proyecto suscribir desde ya el contrato de arrendamiento, razón por la cual procede la aplicación de dicha disposición reglamentaria.

- xii. Que el ordenamiento jurídico reconoce la incorporación a los contratos de las denominadas condiciones suspensivas, es decir, cláusulas incorporadas en los acuerdos válidos y reconocidos jurídicamente, que hacen depender de un hecho futuro la exigencia total de la obligación.

Así las cosas, ambas partes hemos acordado el siguiente clausulado:

#### **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del presente contrato es regular el arrendamiento, por parte del “Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015” (de ahora en adelante el FIDEICOMISO) a la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, PODER JUDICIAL, edificio por construir denominado como: “Compra de terreno para desarrollar los Tribunales de Justicia en Desamparados”, en adelante “INMUEBLE ARRENDADO”, el cual incluye la obra civil y el equipamiento necesario para poder operar, todo ello de conformidad con los términos y condiciones acordadas en el CONTRATO DE FIDEICOMISO y en este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El edificio será desarrollado conforme los términos que establezca el Poder Judicial, por medio de las modalidades de contratación que tiene previstas el Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015.

#### **SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO**

Por concepto del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el ARRENDATARIO pagará incondicionalmente al ARRENDANTE el precio del arrendamiento, cuyo monto se estimará (en colones moneda de curso legal de la República de Costa Rica) utilizando la siguiente fórmula financiera:

$$P = \left[ i + \frac{i}{(1+i)^{n-1}} \right] * \left[ VCA - \frac{VR}{(1+i)^n} \right]$$

Donde:

P= precio mensual del arrendamiento.  
i= tasa implícita mensual del arrendamiento.  
n= número total de pagos del contrato en meses.  
VCA= valor capitalizado del activo.  
VR= valor residual.

Definiciones:

**VCA:** Valor capitalizado del activo: incluye todos los costos originados y aceptados durante el periodo que va desde el inicio del Fideicomiso, hasta el momento del inicio del arrendamiento. Este valor capitalizado constará en los libros contables del FIDEICOMISO y se le deberá descontar, para efectos de aplicación de la fórmula de cálculo de la cuota de arrendamiento, cualquier aporte directo de fondos que hubiese hecho el Fideicomitente, en cualquiera de las formas previstas en el contrato de Fideicomiso y/o sus adendas.

**i:** Tasa implícita del arrendamiento: Es el costo financiero del arrendamiento e incluye el costo del fondeo del FIDEICOMISO y los gastos financieros y administrativos necesarios para garantizar la adecuada gestión de los bienes desde la entrega/recibo del bien hasta la finalización del arrendamiento (convenidos y aceptados al inicio del periodo de arrendamiento entre las partes), más un porcentaje adicional (Spread) que será definido de común acuerdo entre el ARRENDANTE y el ARRENDATARIO, antes de la fecha de inicio del arrendamiento. Todo lo anterior, para garantizar el equilibrio financiero del contrato.

**n:** Plazo del arrendamiento: Es el plazo en meses del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

**VR:** Valor residual: Valor en libros al final del plazo del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para velar en todo momento por el equilibrio financiero del FIDEICOMISO, la cuota de arrendamiento se fijará antes de la fecha de inicio del plazo efectivo del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Al momento de determinar el precio del arrendamiento, se debe cumplir con lo contenido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y toda aquella normativa contable y fiscal emitida y vigente en relación con la clasificación de los contratos de arrendamiento operativo, según corresponda a cada una de las partes. A estos efectos, las

partes acuerdan el uso del resultado que arroje el informe de estructuración financiera, que deberá generarse al menos con un mes de anticipación a la toma de posesión de la edificación o terreno, y su revisión, es una tarea que se genera a partir de las variables que puedan generarse en el mercado nacional.

Los pagos serán realizados por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER JUDICIAL, por mes vencido, dentro de los primeros siete días hábiles de cada mes, mediante depósito bancario en una cuenta corriente que el ARRENDANTE señale al inicio del arrendamiento. Por cada mes o fracción de mes de atraso en el pago de la cuota del arrendamiento se reconocerá al ARRENDANTE un interés mensual del uno por ciento (1%) sobre la cuota de arrendamiento que correspondiere pagar, según lo establecido en la normativa aplicable.

Los valores resultantes de la aplicación del modelo financiero, constituyen elementos esenciales en la aplicación de las distintas variables que conforman la fórmula de cálculo de la cuota de arrendamiento.

### **TERCERA: REVISIÓN DE LA CUOTA DE ARRENDAMIENTO**

La cuota de arrendamiento será revisada y ajustada cuando existan eventos que afectan el equilibrio financiero del contrato, después de la fecha de inicio del arrendamiento. Esta cuota puede sufrir ajustes a la alza o a la baja, conforme a los requerimientos que el Fideicomiso tenga para mantener el equilibrio financiero del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. En caso de que las partes acuerden un ajuste de la cuota, este se empezará a aplicar en la siguiente cuota mensual, posterior al acuerdo de modificación.

Los supuestos de esta revisión serán los siguientes:

- a) Por modificación acordada de forma expresa entre las partes del Valor Capitalizado del Activo (VCA) para el caso de ampliaciones, remodelaciones o mejoras. Si el Valor Capitalizado del Activo debe aumentarse por reparaciones necesarias para corregir vicios ocultos o defectos atribuibles a los contratistas, la cuota se aumentará para cubrir los costos y simultáneamente el Fiduciario iniciará las acciones administrativas o judiciales para cobrar esas sumas al contratista responsable con el fin de retribuir ese costo adicional al Fideicomitente, mediante el mecanismo que lleguen a definir

oportunamente las partes. Una vez recuperados por parte del ARRENDANTE los montos cobrados al contratista para corregir los defectos o vicios ocultos, el ARRENDATARIO podrá solicitar al ARRENDANTE que abone dichos recursos recuperados al saldo del Arrendamiento por Cobrar, para lo cual se realizarán los ajustes correspondientes en la cuota de Arrendamiento.

- b) Por variaciones técnicamente justificadas en los costos proyectados para la determinación del arrendamiento (tales como la carga financiera, los gastos asociados al financiamiento en cualquiera de sus modalidades, comisiones de administración, impuestos, gastos administrativos del fideicomiso). Estas variaciones se deben incorporar en el monto del arrendamiento por parte del ARRENDATARIO para el periodo en que corresponda.

El procedimiento para la revisión de la cuota será el siguiente:

Cuando el ARRENDANTE o el ARRENDATARIO conozca de algún evento o circunstancia que motive la revisión, el primero la incorporará en el Modelo Financiero y preparará un informe que justifique el ajuste correspondiente, el cual remitirá al ARRENDATARIO para su respectiva revisión y aprobación, el ARRENDATARIO tendrá 10 días hábiles para emitir su criterio al respecto, en caso de no haber respuesta en el plazo otorgado se dará por aceptado el ajuste. Si en dicho periodo el ARRENDATARIO rinde un informe negativo, el ARRENDANTE tendrá un plazo de 5 días hábiles para valorar si acepta o no, de forma razonada, dicho informe, de lo cual informará al ARRENDATARIO. El ajuste se aplicará a partir del mes siguiente a esa notificación, en la cuota del arrendamiento. En caso de que sea el ARRENDATARIO el que conozca de algún evento que justifique tal revisión dará aviso al ARRENDANTE para que proceda con el ajuste respectivo, en atención al procedimiento antes previsto. Para todos los efectos, la revisión de la cuota de arrendamiento, corresponderá a los derechos y facultades que tienen el FIDEICOMITENTE y el FIDUCIARIO del Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015, y estará en constante revisión del resultado que arroje el informe de estructuración financiera del proyecto.

#### **CUARTA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO**

El plazo del arrendamiento será definido de acuerdo con el resultado que arroje la estructuración financiera del proyecto, el cual será comunicado por parte del ARRENDANTE al ARRENDATARIO y empezará a correr a partir del mes siguiente a la fecha de la recepción definitiva del edificio por parte del FIDEICOMITENTE, fecha que se considerará el INICIO DEL ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO se compromete a tomar en arrendamiento el "INMUEBLE ARRENDADO" objeto del presente contrato a partir de la fecha indicada, momento en que el ARRENDATARIO iniciará con el pago de la (s) cuota (s) del arrendamiento.

#### **QUINTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DE ESTE CONTRATO**

Este contrato podrá darse por terminado de manera anticipada y unilateralmente por parte del ARRENDATARIO, para lo cual deberán comunicarlo así por escrito al ARRENDANTE con al menos tres meses de anticipación, y deberá generarse un razonamiento sobre las razones para esa decisión, de conformidad con lo establecido en las cláusulas 8.2. y 8.4. del contrato de FIDEICOMISO, en lo conducente. La terminación anticipada del contrato, estará sujeta a la cancelación de cualesquiera obligaciones pendientes de pago a esa fecha, conforme con este contrato, así como a la cancelación, a título de cláusula penal, del equivalente a DIEZ meses de arrendamiento si la solicitud de terminación anticipada se presenta antes de que haya transcurrido el 50% del plazo del contrato y del equivalente a CINCO meses de arrendamiento, si la terminación anticipada se solicita después de que haya transcurrido el 50% del plazo del Contrato. No será aplicable una multa por concepto de cláusula penal, en el caso de que el ARRENDANTARIO cancele anticipadamente el valor del objeto de este contrato, ejerciendo la opción de compra.

#### **SEXTA: OPCIÓN DE COMPRA**

En cualquier momento, durante la vigencia de este arrendamiento o bien al finalizar el plazo del arrendamiento, el ARRENDATARIO, podrá ejercer una opción de compra del edificio que ha sido objeto del presente contrato, por un monto igual al valor del bien registrado en libros por el ARRENDANTE al momento del ejercicio, más las sumas derivadas de esta compra, como pueden ser los costos por cancelación de financiamiento, intereses u otras sumas necesarias

para atender todas las obligaciones que tenga el Fideicomiso a la fecha de compra del edificio. En este cálculo se deben considerar los costos acordados en los contratos de financiamiento que se hubiesen suscrito para la construcción del edificio.

El ARRENDATARIO deberá notificar al ARRENDANTE, en un plazo no menor de tres meses antes de terminar el período del arrendamiento, su decisión de ejercer el derecho de opción de compra, en caso contrario las partes quedan relevadas de los compromisos establecidos en el presente contrato respecto a esta opción. Todo lo anterior de conformidad con lo establecido en la cláusula 8.2. del contrato de FIDEICOMISO. En este sentido, no será aplicable una multa por concepto de cláusula penal, en el caso del que el ARRENDATARIO ejerza la opción de compra.

#### **SÉTIMA: ENTREGA Y ESTADO DEL INMUEBLE**

El ARRENDANTE entregará al ARRENDATARIO el INMUEBLE ARRENDADO en buen estado de conservación y funcionamiento, apto para su ocupación, uso y disfrute pleno.

El INMUEBLE ARRENDADO será entregado completamente construido con todos los acabados terminados, con las especificaciones técnica solicitadas por el Poder Judicial y en las condiciones necesarias para el trámite de permisos de funcionamiento, de conformidad con la legislación vigente.

#### **OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE**

El ARRENDANTE, sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la legislación aplicable, y de conformidad con la cláusula 4.1 inciso e) del contrato de fideicomiso, asume las siguientes obligaciones:

- a) Arrendar el INMUEBLE al ARRENDATARIO durante todo el plazo convenido.
- b) Gestionar a través de la UAP, todo lo referente a los reclamos de garantías ante la empresa constructora del INMUEBLE ARRENDADO.
- c) Gestionar a través de la UAP, todo lo referente a los reclamos de garantías ante las empresas proveedoras de equipos para el INMUEBLE ARRENDADO.

- d) Tomar un seguro de Edificio Terminado cuyas coberturas garanticen la integridad y seguridad del INMUEBLE ARRENDADO a partir de la recepción final y durante todo plazo del arrendamiento por un valor total de reposición en colones costarricenses. El costo de esa póliza, así como los pagos periódicos por concepto de primas y cualquier otro costo adicional que se genere por la relación contractual con cualquier entidad aseguradora serán cancelados por el FIDEICOMISO.
- e) Elaborar a través de la UAP, el plan de mantenimiento y sustitución de activos de acuerdo con la naturaleza de la OBRA y las especificaciones técnicas de los equipos, el cual será entregado al FIDEICOMISO en un plazo no mayor a seis meses antes del inicio del arrendamiento.
- f) Cualquier otra obligación que se derive de la relación jurídica que se ha formalizado mediante este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### **NOVENA: DERECHOS DEL ARRENDANTE**

El ARRENDANTE, sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la legislación aplicable, y de conformidad con lo establecido en la cláusula 5.6 del contrato de fideicomiso, tiene los siguientes derechos:

- a) Recibir el pago del arrendamiento en tiempo y forma de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
- b) Realizar inspecciones en el inmueble que sean necesarias para garantizar su correcto uso y funcionamiento.
- c) Arrendar el inmueble a un tercero en caso de que el ARRENDATARIO no ejerza la opción de compra o termine de manera anticipada el contrato, siempre y cuando existan obligaciones pendientes y hasta que se complete el monto de esas obligaciones. Atendidas las obligaciones el inmueble se trasladará al Poder Judicial; todo ello de conformidad con la cláusula 8.2 del contrato de Fideicomiso.

## DECIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El ARRENDATARIO, sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la legislación aplicable, asume las siguientes obligaciones:

- a) Utilizar el INMUEBLE ARRENDADO para realizar las actividades que estime necesarias y según su actividad. En todo caso, el bien no podrá emplearse en actividades que resulten ilícitas o contrarias a la moral, a la seguridad y las buenas costumbres.
- b) Pagar oportunamente la cuota de arrendamiento establecida en este contrato según las fechas fijadas.
- c) En caso de no estar exonerado, pagar y asumir todas aquellas tasas, gastos o impuestos que pudieren gravar el INMUEBLE ARRENDADO, tales como patentes municipales, permisos sanitarios y demás servicios públicos o derechos que solicite o instale en el INMUEBLE ARRENDADO que resultan necesarios para llevar a cabo sus actividades.
- d) Asumir con sus propios recursos cualquier daño que sufra el INMUEBLE ARRENDADO con ocasión del uso del área arrendada o cualquier otro tipo de actividades realizadas por parte de sus empleados o de terceros. El ARRENDATARIO podrá solicitarle al ARRENDANTE que asuma estas reparaciones, previo acuerdo entre las partes, en cuanto a sus alcances y costos.
- e) Respetar los protocolos de seguridad y mantenimiento que se dispongan para el INMUEBLE ARRENDADO; y acatar las leyes, decretos y reglamentos pertinentes en estas materias. Asimismo, deberá cumplir con las normas legales, técnicas y de seguridad relacionadas con la actividad autorizada.
- f) No hacer ni permitir alteraciones al INMUEBLE ARRENDADO que bajo criterios de razonabilidad afecten la funcionalidad y estética de este, sin contar previamente con la autorización por escrito del ARRENDANTE.
- g) No instalar equipo eléctrico o electromecánico en el INMUEBLE que exceda la capacidad diseñada de este.
- h) Realizar las actividades de aseo, limpieza, seguridad, vigilancia y recolección de basura dentro del INMUEBLE ARRENDADO, así como de sus zonas verdes y espacios de estacionamiento.
- i) No ceder o traspasar los derechos que le otorga el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- j) Asumir la responsabilidad por la correcta operación, custodia y conservación del INMUEBLE ARRENDADO.
- k) Cumplir con la legislación costarricense en materia ambiental en todos sus alcances y, en general, a aplicar las prácticas recomendadas para prevenir cualquier impacto que la ocupación y operación del INMUEBLE ARRENDADO pudiese ocasionar sobre el ambiente, relevando en este acto de toda responsabilidad al ARRENDANTE por cualquier contingencia derivada de este tema.
- l) Cumplir cualquier otra obligación que se derive de la relación jurídica que se ha formalizado mediante este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### **DÉCIMA PRIMERA: DERECHOS DEL ARRENDATARIO**

El ARRENDATARIO, sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la legislación aplicable, y de conformidad con lo establecido en la cláusula 5.6 del contrato de fideicomiso, tiene los siguientes derechos:

- a) Usar el bien inmueble para el cumplimiento de sus fines y según los términos establecidos en este contrato y en el contrato de Fideicomiso.
- b) Cancelar anticipadamente el contrato de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA QUINTA.
- c) Plantear los reclamos correspondientes por falta de atención de las obligaciones del ARRENDANTE.

#### **DECIMA SEGUNDA: MEJORAS A REALIZAR EN EL INMUEBLE**

Todas las mejoras, remodelaciones o modificaciones que sean requeridas por parte del ARRENDATARIO serán asumidas por el ARRENDANTE, con cargo a la cuota del arrendamiento, para lo cual se harán los ajustes correspondientes en dicha cuota.

Todas y cada una de las mejoras y modificaciones al INMUEBLE ARRENDADO se incorporan y quedan en beneficio de este.

Para todo lo anterior, se establecerá un procedimiento de uso, mejoras o modificaciones que aplicará para el INMUEBLE del presente FIDEICOMISO.

#### **DÉCIMA TERCERA: SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN ARRENDADO**

El INMUEBLE ARRENDADO deberá contar con todas las instalaciones requeridas para los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, de telefonía, electricidad y servicios telemáticos.

La falta de prestación de los servicios indicados, ya sea en forma total o parcial, que resulte de hechos que escapen del control directo del ARRENDANTE, no implicará responsabilidad de este ni una rebaja en el monto de la cuota de arrendamiento.

#### **DÉCIMA CUARTA: INFORMACIÓN DE FALLAS Y ACCIDENTES AL ARRENDANTE**

El ARRENDATARIO queda obligado a informar a la empresa administradora del edificio contratada por el Fideicomiso sobre aquellas fallas o accidentes ocurridos en el INMUEBLE ARRENDADO. La información de estas fallas o accidentes deberá realizarse dentro de las treinta y seis horas siguientes una vez que se ha tenido conocimiento del suceso. Por fallas se entenderá, sin que sea de forma exclusiva ni excluyente de otras que pudieran presentarse y provocar un menoscabo en el funcionamiento normal del INMUEBLE ARRENDADO, aquellas que afecten los sistemas eléctricos; de agua, cañería y alcantarillado; telefónico; de red informática; de prevención de incendios; de tránsito vertical; de aire acondicionado; de seguridad; -fallas en la estructura física del inmueble tales como paredes, gradas, portones, cielorrasos, roturas y falseamientos, fugas de gas, filtraciones, goteras, deslizamientos y/o hundimientos de terreno, entre otros.

La comunicación realizada, no le hará asumir al ARRENDANTE más obligaciones que aquellas previstas específicamente en este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO o que resulte de imperativo legal.

Una vez realizada la comunicación, el ARRENDANTE a través de la UAP o quién él designe, procederá inmediatamente a ejecutar las acciones necesarias para gestionar la corrección de las fallas, siempre y cuando estas estén en período de cobertura de las garantías.

Si la falla ya no está cubierta por la garantía (por vencimiento de plazo y por negligencia en el uso y operación del bien), el ARRENDANTE a través de la UAP o quién él designe debe tramitar su reparación, según lo indicado en la cláusula décima séptima.

#### **DÉCIMA QUINTA: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE**

Es responsabilidad del ARRENDANTE, a través de la empresa encargada de la Administración del edificio o quién él designe, brindar los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de acuerdo con las especificaciones del fabricante que se deban ejecutar sobre el INMUEBLE ARRENDADO; así como sobre su equipamiento eléctrico, mobiliario y electromecánico para su funcionamiento. El ARRENDANTE garantizará que se respeten los principios básicos de calidad y eficiencia en los servicios que contrate para tales efectos.

El ARRENDANTE se hará cargo también de la ejecución del mantenimiento extraordinario que se requiera en el INMUEBLE ARRENDADO. Para estos efectos, se entiende por mantenimiento extraordinario aquel que se gestione con una solicitud expresa y escrita del ARRENDANTE o del ARRENDATARIO según corresponda, no esté contemplado en el plan de mantenimiento que para tal efecto deberá elaborarse, y que puede originarse en razón de una necesidad imprevista, por vencimiento de la vida útil del equipamiento o para su actualización tecnológica. Para el caso del mantenimiento correctivo por defectos o fallas estructurales o constructivas (e.g., vicios ocultos de la cosa) que surjan durante la operación del INMUEBLE ARRENDADO y que no se encuentren dentro del mantenimiento ordinario o extraordinario, indicado en esta cláusula, el ARRENDANTE gestionará, de conformidad con los contratos que posea y los derechos que conserve en razón de la construcción del INMUEBLE ARRENDADO, las acciones administrativas y judiciales tendientes a la indemnización por los daños y perjuicios causados; todo esto, a fin de que el ARRENDATARIO no se vea afectado (de manera directa ni indirecta) en la prestación del servicio o en su patrimonio económico.

Respecto a cualquiera de las formas de mantenimiento indicadas anteriormente, el ARRENDATARIO le comunicará al ARRENDANTE de inmediato (o a más tardar dentro de las treinta y seis horas de conocido el problema) para que se efectúen todas las reparaciones necesarias, de tal suerte que se eviten así daños mayores o la interrupción en la prestación de los servicios públicos.

Es entendido que el costo de las reparaciones de los daños que se originen en el abuso, culpa o negligencia del ARRENDATARIO o sus empleados, y/o visitantes estarán a cargo del ARRENDATARIO.

Las Partes, a través de la UAP definirán un listado de los activos que requerirán mantenimiento por parte del FIDEICOMISO y del ARRENDANTE.

#### **DÉCIMA SEXTA: PROHIBICIÓN DE VENTA DURANTE EL PLAZO DE ARRENDAMIENTO**

Durante el período de vigencia del arrendamiento, el ARRENDANTE no deberá vender, arrendar o traspasar a terceras personas el bien objeto de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### **DÉCIMA SETIMA: RESPONSABILIDAD SOBRE DAÑOS**

El ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños, de cualquier naturaleza, que pueda sufrir el INMUEBLE ARRENDADO como resultado de negligencia de sus usuarios u ocupantes.

#### **DÉCIMA OCTAVA: INSPECCIÓN DE LOS BIENES**

El ARRENDANTE directamente o a través de la empresa administradora del inmueble contratada por el fideicomiso podrán ingresar en día y hora hábil a cualquier parte del INMUEBLE ARRENDADO con el fin de inspeccionar su condición, ocupación o uso, en cuyo caso deberán solicitar la autorización previa del ARRENDATARIO, excepto en situaciones de emergencia en que se requiera el ingreso inmediato a las instalaciones. En estos casos, el ingreso lo podrá realizar únicamente el personal del ARRENDANTE que se encuentre en una lista de personal autorizado que para tal efecto se entregará al ARRENDATARIO.

Igualmente, el ARRENDANTE coordinará de manera previa con el ARRENDATARIO el ingreso de terceros para ejecutar reparaciones que se encuentren cubiertas por el plazo de garantía.

#### **DÉCIMA NOVENA: DIVISIBILIDAD DE DISPOSICIONES**

La invalidez o nulidad de cualquier disposición de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO no afectará las restantes disposiciones, manteniendo su fuerza y efecto. Sin embargo, las PARTES

deberán renegociar de buena fe nuevas disposiciones para restaurar, mediante adenda, este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### **VIGESIMA: MODIFICACIONES**

Cualquier modificación sustancial a los términos del presente contrato deberá hacerse mediante adenda debidamente suscritas por las PARTES.

#### **VIGESIMA PRIMERA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Las PARTES acuerdan, de manera expresa, libre y espontánea, que, en caso de diferencias, conflictos o disputas relacionadas con la ejecución, incumplimiento, interpretación o cualquier otro aspecto derivado del presente contrato, se resolverán de conformidad con lo establecido en la cláusula 8.21: Compromiso de resolución de conflictos, del CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015.

#### **VIGÉSIMA SEGUNDA: LEGISLACIÓN APLICABLE**

Para la interpretación y cumplimiento de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, así como para cualquier acción judicial y extrajudicial que se derive del mismo, las partes se someten a la Legislación y Tribunales Costarricenses.

#### **VIGÉSIMA TERCERA: GASTOS DEL CONTRATO**

Todos los gastos e impuestos que en derecho correspondan y que se deriven de la formalización o extinción del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO correrán por cuenta del ARRENDATARIO.

#### **VIGÉSIMA CUARTA: VALIDEZ Y CONDICION SUSPENSIVA DE SU EFICACIA**

Este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO es válido y su eficacia quedará supeditada a la construcción efectiva del edificio que se arrendará y su recibido a satisfacción, en consecuencia,

si por alguna circunstancia, el FIDEICOMITENTE decide no emitir la orden de inicio del proyecto, no se activarán los derechos y obligaciones acordados en el presente contrato y se procederá al respectivo finiquito.

#### **VIGÉSIMA QUINTA: DERECHOS INTRANSFERIBLES**

El presente contrato se celebra en consideración a las condiciones y calidades de las partes y en consecuencia ninguna de ellas podrá cederlo total o parcialmente o hacerse sustituir por terceros en el ejercicio de los derechos o en el cumplimiento de las obligaciones que en él constan, salvo acuerdo expreso entre las partes. Se reafirma que el desarrollo de este proyecto, conlleva el utilizar el derecho de uso, y el patrimonio del Fideicomiso se encuentra definido en el Contrato de Servicios correspondiente al Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015 en su cláusula 2, y el uso de los terrenos en la cláusula 8.1 del mismo contrato. Por lo anterior, salvo las condiciones establecidas en el Contrato de Servicios correspondiente al Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015, los bienes correspondientes a este proyecto son intransferibles.

#### **VIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES**

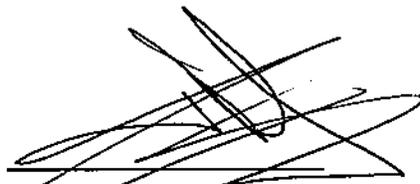
Para los efectos de lo dispuesto en los artículos 4° de la Ley N° 8687 "Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales", todos los avisos, solicitudes, comunicaciones o notificaciones que las partes deban dirigirse en virtud de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se efectuarán por escrito, debidamente firmados y legibles, y se considerarán realizados desde el momento en que el documento correspondiente se entregue al destinatario en la respectiva dirección que a continuación se anota, a menos que las partes acuerden por escrito de otra manera:

EL ARRENDATARIO: Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, al correo electrónico: [direc\\_ejecutiva@poder-judicial.go.cr](mailto:direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr), o al Fax 2233-84-38 a la atención de la Dirección Ejecutiva.

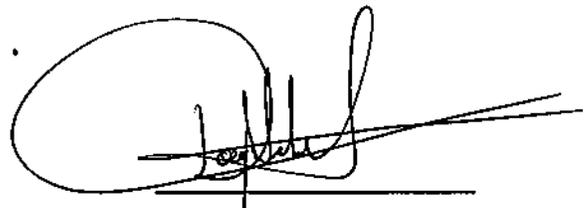
EL ARRENDANTE: Banco de Costa Rica, Paseo Colón, Torre Mercedes, séptimo piso, Oficina de Fideicomisos, Distrito Hospital, San José Costa Rica, teléfonos 2211-1112 extensiones 11324 y 11318, Fax 2256-8318, o al correo electrónico [fideicomisopi@bancobcr.com](mailto:fideicomisopi@bancobcr.com)

Este documento se suscribe, con fundamento en el acuerdo del Consejo Superior del Poder Judicial, sesión N° 109-18, celebrada el 18 de diciembre de 2018, Artículo XIX.

ES TODO. Las partes contratantes declaran y aceptan que las cláusulas del presente contrato son ciertas y se comprometen a su fiel cumplimiento, por lo cual firman el mismo por triplicado en la ciudad de San José, Costa Rica, a las 14:00 horas del 19 de diciembre del año dos mil dieciocho.



FERNANDO CRUZ CASTRO  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER  
JUDICIAL  
ARRENDATARIO



DOUGLAS SOTO LEITON  
BANCO DE COSTA RICA  
ARRENDANTE

