

**ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE
PUNTARENAS**

Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015

Adenda #1 al Contrato de Arrendamiento Operativo

Tribunales de Justicia en Puntarenas

junio, 2023

ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS

Entre nosotros, **a) BANCO DE COSTA RICA**, cédula jurídica número cuatro- cero 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 **ORLANDO AGUIRRE GÓMEZ**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, 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 la presente adenda #1 al contrato de arrendamiento operativo, el cual se regirá por las siguientes cláusulas que aprobamos de común acuerdo:

CONSIDERANDOS

- i. A raíz de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015, el Banco de Costa Rica y la Corte Suprema de Justicia, firmaron el Contrato de Arrendamiento Operativo de los Tribunales de Justicia de Puntarenas, el 19 de diciembre de 2018, en adelante denominado: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”,

ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS

- ii.** La cláusula 1.5. del contrato de Fideicomiso, firmado entre las partes el 24 de setiembre de 2015 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...”
- iii.** El 05 de octubre de 2022, el Fideicomiso promovió el concurso N.º CDO-027-2022 bajo el número de procedimiento en SICOP 2022PP-000001-0016300001, para la contratación de una Unidad Administradora de Mantenimiento para los Tribunales de Justicia de Puntarenas, en adelante UAM, lo anterior debido a que los servicios de contratados a la Unidad Administradora de Proyectos en adelante UAP, solo corresponden a los que se prestarán en la etapa pre-operativa de los proyectos del Programa del Fideicomiso, no así en la etapa de arrendamiento, además la naturaleza de los servicios contratados a la UAP no son para el mantenimiento.
- iv.** Como resultado del procedimiento resultó adjudicada la empresa VICOSI VCS S.A. quien es la encargada de brindar los servicios de mantenimiento del Edificio de los Tribunales de Justicia de Puntarenas. En este concurso se estableció que la UAM ingresaría al proyecto hasta 3 meses antes de la recepción definitiva de las obras, entendiendo este plazo como la etapa de transición.
- v.** El 01 de abril de 2023, se brindó orden de inicio a la empresa VICOSI VCS S.A. (UAM) para la etapa de transición.
- vi.** Para una mejor gestión del programa de proyectos del Fideicomiso específicamente del proyecto de los Tribunales de Justicia de Puntarenas, se considera indispensable realizar el presente ajuste al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS

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

PRIMERA: MODIFICACIÓN

Se modifica la **CLÁUSULA SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO**, modificando la forma de pago, para que se lea de la siguiente forma:

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.

ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS

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 período 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 adelantado, dentro de los primeros siete días hábiles de cada mes, o según sea acordado por las partes, 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

ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS

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.

Se modifica la CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO, para que se ajuste el momento en que empieza a correr el plazo del arrendamiento, para que se lea de la siguiente forma:

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 de la recepción definitiva del edificio por parte del FIDEICOMISO, 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.

Se modifica la CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE, para que se ajuste en los casos que se hace alusión a la UAP y se lea de la siguiente forma:

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 UAM, todo lo referente a los reclamos de garantías ante la empresa constructora del INMUEBLE ARRENDADO.

ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS

- c) Gestionar a través de la UAM, 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 UAM, 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.

Se modifica la CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN ARRENDADO, para que quede claramente definido quien es el responsable del pago de los servicios y la responsabilidad de informar al ARRENDANTE en caso de que requiera de la contratación de servicios nuevos, quedando de la siguiente forma:

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. El pago por dichos servicios será responsabilidad del ARRENDATARIO.

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.

En los casos de que EL ARRENDATARIO requiera contratar servicios adicionales a los indicados en esta cláusula, deberá informarlo previamente al ARRENDANTE, para que este brinde su visto

ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS

bueno y coordine con la UAM y el Poder Judicial, el ingreso del personal de la (s) empresa(s) que brinden el servicio.

Se modifica la CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: INFORMACIÓN DE FALLAS Y ACCIDENTES AL ARRENDANTE, para que se ajuste en los casos que se hace alusión a la UAP y se lea de la siguiente forma:

El ARRENDATARIO queda obligado a informar a la empresa administradora del edificio contratado por el Fideicomiso sobre aquellas fallas o accidentes ocurridos en el INMUEBLE ARRENDADO. La información de estas fallas o accidentes deberán 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 UAM 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.

ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS

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 UAM o quién él designe debe tramitar su reparación, según lo indicado en la cláusula décima séptima.

Se modifica la CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE, para que se ajuste en los casos que se hace alusión a la UAP y se lea de la siguiente forma:

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.

ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS

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 UAM definirán un listado de los activos que requerirán mantenimiento por parte del FIDEICOMISO y del ARRENDANTE.

Se modifica la CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES, para que se ajuste la dirección del ARRENDANTE, para que se lea de la siguiente forma:

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, o al Fax 2233-84-38 a la atención de la Dirección Ejecutiva.

EL ARRENDANTE: Oficinas Centrales del Banco de Costa Rica, Piso #8, San José Costa Rica, teléfonos 2211-1112 extensión 11336, o al correo electrónico fideicomisopj@bancobcr.com

SEGUNDO: MANIFESTACIONES DE CIERRE.

**ADENDA #1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO TRIBUNALES DE JUSTICIA DE
PUNTARENAS**

En lo no modificado por la presente adenda, se mantendrán vigentes y valederos todos los términos, condiciones y estipulaciones de El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre las partes. Este documento se suscribe, con fundamento en el acuerdo de voluntades alcanzado entre las partes con el objetivo de mejorar la ejecución contractual.

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 la hora y fecha indicados en la firma digital de quienes suscriben.

ORLANDO AGUIRRE GÓMEZ

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER JUDICIAL

ARRENDATARIO

DOUGLAS SOTO LEITON

BANCO DE COSTA RICA

ARRENDANTE