



Licenciado
Roberth García González, Auditor
Auditoría Judicial
Su Despacho

Estimado señor:

En atención al contenido del oficio N°1117-95-SAFJ-2015 y del correo electrónico, de fecha 15 de febrero de 2019 de la Auditoría Judicial a su cargo, respetuosamente se informa, con base en el Plan Anual Operativo 2022 (PAO), las principales actividades ejecutadas por el Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial-BCR 2015, derivado del contrato de servicios suscrito entre el Poder Judicial y el Banco de Costa Rica (BCR), correspondientes al segundo trimestre 2023.

1. Labor coordinada entre el Poder Judicial, Banco de Costa Rica y Unidad Administradora del Proyecto.

El Poder Judicial, mantiene la coordinación y seguimiento de actividades con el Banco de Costa Rica (Fiduciario) y la Unidad Administradora del Proyectos (ICC Proyectos S.A.-UAP), en las diferentes instancias y equipos de trabajo establecidos en el contrato de servicios, que corresponden al Comité Técnico, Comité de Coordinación Técnica, Comité de Vigilancia y Comité Director, que se reúnen al menos una vez al mes, el Comité Director y de Vigilancia, mantiene el compromiso para ejecutar al menos una reunión mensual, y el Comité de Coordinación Técnico es semanal, el Comité Técnico cuando resulte necesario, reuniones que se pueden ampliar o reducir dependiendo de lo programado para el período, según las condiciones que se generen en la ejecución del Fideicomiso y la cantidad de temas a tratar.

De seguido, se presenta un recuento de la cantidad de reuniones realizadas por los diferentes comités, las cuales disponen de una minuta para cada reunión, que se ponen a disposición de la Auditoría en caso de ser requeridas.

Tabla N°1**Reuniones efectuadas por los Comités que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial/BCR 2015. II Trimestre 2023.**

Comité/mes/tema abordado	Abril	Mayo	Junio	Totales
Comité Técnico Puntarenas	3	1	0	4
Comité Téc. Sala Constitucional	0	0	0	0
Comité Técnico Quepos	0	0	0	0
Comité Director	1	1	1	3
Comité Vigilancia	1	1	1	3
Totales	5	3	2	<u>10</u>

Fuente: Informes mensuales de Gestión Unidad Administradora de Proyectos.

2. Contrataciones.

En relación con la contratación de Roles de Diseño e Inspección de Ofertas FIPJU2015 N° CDO-009-2019, se firmaron contratos con los consorcios que se dirán: IECA-AYD-Gensler tres, Consorcio PJ 2020, Consorcio OPB-BA-TERMOAIRE Y Consorcio Piasa-Condisa. La firma del contrato marco fue el 20 de mayo 2021, todos los contratos tienen una vigencia de cuatro años, con posibilidad de ampliación por cuatro años más.

Durante el trimestre, se desarrollaron las gestiones para la CONTRATACIÓN DE MENOR CUANTÍA FIPJ-AUDITORIA EXTERNA N° CMC-029-2022. La empresa adjudicada fue el Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados S.A. Este contrato tiene la posibilidad de prorrogarse por dos años adicionales, la UAP no ve inconvenientes en su renovación para los años 2023 y 2024.

En mayo 2023, Carvajal & Asociados, emitió borrador de Auditoría Externa 2022 que fue presentado en las sesiones del Comité Director y Comité de Vigilancia para ser ratificado; el cual será remitido al fiduciario y fideicomitente para finalizar con las gestiones del contrato.

3. Informes contables y financieros.

Según lo realizado y consignado en los informes de gestión de la Unidad Administradora de Proyectos (UAP), en la parte contable se tiene como relevante lo siguiente:

- Es importante indicar que por parte del Fideicomiso se confecciona y se da seguimiento a la matriz de riesgos.



- Durante el trimestre, se elaboraron y registraron los asientos contables de todas las transacciones llevadas a cabo por el Fideicomiso.
- Se confeccionaron los estados financieros del Fideicomiso, sus notas informativas y el detalle de los saldos contables más importantes.
- Se remitieron al Fiduciario, los asientos de registro contable procesados y elaborados durante el trimestre, la balanza de comprobación de saldos y estados financieros, para la actualización de su proceso contable y controles respectivos sobre el Fideicomiso.
- Para el análisis, registro contable, actualización y elaboración de los estados financieros del Fideicomiso, se procesó la siguiente información transaccional:
 - a. Comprobantes de pagos realizados por el Banco de Costa Rica (BCR).
 - b. Balanza de comprobación de saldos.
 - c. Estado de la cuenta corriente en el BCR.
 - d. Transferencias y comprobantes de pagos realizados por medio de la cuenta Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda.
 - e. Estados de cuenta Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda.
 - f. Estados de cuenta de los fondos de inversión BCR SAFI.
- En este trimestre, se realizaron las conciliaciones de las cuentas corrientes bancarias, cuenta caja única y de los fondos de inversión con los saldos contables a la fecha de corte indicada.
- Se actualizaron los registros auxiliares de control de saldos contables y el control de los costos por proyecto.
- Se atienden las consultas del Fiduciario y Fideicomitente.
- En los tres meses, se presentó a la administración tributaria la declaración informativa D150.
- Se remitió a la administración tributaria la declaración del impuesto al valor agregado D104-2.



- Se atendieron las solicitudes de información efectuados por parte de la Auditoría Interna del Fideicomiso.
- Se mantiene una adecuada comunicación con el Fiduciario para aclarar consultas, solicitud y entrega de información para análisis, procesamiento, registro contable y generación de los correspondientes estados financieros del mes.
- Se presentaron a la administración tributaria las declaraciones de retenciones por impuesto de la renta e impuesto al valor agregado.

En reunión del Comité Director, los señores Marlon Morera y Andrés Quesada presentaron los estados financieros y la ejecución presupuestaria al cierre de junio 2023, mediante el que comunicaron que se han ejecutado el 60,2% de los ingresos del año, en valores absolutos esa suma fue de ¢25.529.451.000 y una ejecución del gasto en el orden ¢23.514.167.000,00.

4. Riesgos y Planes de Mitigación

A continuación, se enumeran los riesgos y algunas estrategias para mitigarlos, por parte del Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial-BCR 2015, que se han identificado en conjunto entre el Poder Judicial, el Fiduciario y la UAP, durante el trimestre:

- 1) Que las obras de Puntarenas no sean ejecutadas en el tiempo establecido en cada uno de los cronogramas propuestos.
 - a. Seguimientos por parte de la Municipalidad para brindar acceso al inmueble. Reuniones de Comité Técnico.
- 2) Que las obras de Puntarenas no satisfagan los requerimientos técnicos, de equipamiento, mobiliario, espacio físico y otros.
 - a. Reporte de las obras de manera mensual mediante visitas técnicas realizadas por parte del Fiduciario.
 - b. Seguimiento semanal por parte de la inspección de los planos y especificaciones.
 - c. Seguimiento de las recomendaciones de los informes de los proyectos en el Comité Director.
- 3) Retrasos en el proceso de planificación en el proyecto de Sala Constitucional.
 - a. Informe final del estudio de necesidades para adquirir la Sala Constitucional.
- 4) Recursos financieros insuficientes para la atención de los compromisos pactados.



- a. Análisis del informe de estructuración financiera preliminar para dar orden de inicio al proyecto de Quepos.
- 5) Interposición de acciones legales que afecten la ejecución del proyecto.
- a. Revisión del pliego de condiciones de las contrataciones para que se ajusten a los requerimientos de esa ley.
- 6) Factores que afecten la imagen del fideicomiso (éticos, de información).
- a. Elaboración de la matriz para el fideicomiso.
 - b. Elaboración de un protocolo de comunicación.
- 7) Factores externos que puedan impedir el avance de los proyectos del fideicomiso.
- a. Analizar posibles figuras que genere la nueva Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento para las nuevas contrataciones.
- 8) Incumplimientos regulatorios, normativos, contractuales por alguna de las partes involucradas (Fideicomitente, Fiduciario - UAP, proveedores, contratistas, Desarrolladora).
- a. Normativa vinculante: solicitud de criterio experto de inspección en caso de existir inconsistencias entre los planos y las especificaciones técnicas aprobadas y aspectos requeridos por Bomberos.

5. Informes de Auditoría Interna

Se recibieron informes de Auditoría Interna de abril, mayo y junio 2023 confeccionados por el Lic. Isaac Quesada, Auditor Interno del Fideicomiso, se presenta un resumen de lo que se estima resaltar:

- Abril 2023.
- a. Se realizaron pruebas de verificación de las firmas de la autorización de los soportes de pagos de facturas para la empresa EDICA. Se recomienda firmar los documentos electrónicamente.
 - b. Se procedió a revisar los informes de marzo pasado, en donde se detectó que al proyecto de Puntarenas le quedó un faltante de fondos (ingresos) por ₡462.375,32, los cuales fueron cubiertos por el sobrante de fondos de la Caja Única de la Sala Constitucional.



- Mayo 2023.
 - a. Por parte del Poder Judicial, se aprobó la liquidación definitiva del presupuesto 2022.

- Junio 2023.
 - a. Los estados financieros de junio 2023 registraron reservas por ₡104.182.591,16.
 - b. En este informe el Auditor señaló que, a pesar de que la administración del Fideicomiso registra contablemente este contrato como operativo, específicamente el proyecto de Puntarenas; hace la salvedad que por la naturaleza del contrato de fideicomiso y contrato de arrendamiento referente a sus cláusulas, a su criterio corresponde a un arrendamiento financiero según las Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés)
 - c. Se dio por cerrada la aprobación definitiva de la liquidación presupuestaria del Fideicomiso Inmobiliario, correspondiente al año 2022, la cual fue ratificada por el Consejo Superior en sesión 43-2023 celebrada el 23 de mayo 2023, artículo XV.

Resultado de la evaluación:

La auditoría interna informó que, exceptuando los hallazgos detectados, que durante el trimestre los procedimientos operativos ejecutados y los controles internos aplicados en los diferentes procesos del Fideicomiso son adecuados y razonables, no determinando evidencia y elementos de juicio contrarios a esta conclusión.

6. De los representantes del Poder Judicial y el Banco de Costa Rica, en el Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia, está conformado por la representante del Poder Judicial, máster Marta Asch Corrales, y por parte del Banco de Costa Rica, el representante es el señor licenciado José Roberto Paz Barahona y la tercera persona que integra este Comité es la licenciada Yesenia Calderón Solano, quienes al 31 de marzo 2023 atendieron los asuntos del Fideicomiso, para lo cual se continúan reuniendo mensualmente.



7. Envío de Informes mensuales por parte del BCR

A la fecha, el Banco de Costa Rica-Esfera, sigue cumpliendo con los compromisos contractuales, entre ellos, la remisión de los informes mensuales de avance del Contrato a través de la UAP, para el caso del trimestre analizado se han enviado un total de tres informes, para los proyectos que disponen de orden de inicio, a saber:

- Construcción Tribunales de Justicia de Puntarenas. Obra en proceso de entrega por parte del contratista.
- Orden de inicio y adquisición de terreno para la construcción de la Sala Constitucional.
- Orden de inicio para la construcción del inmueble de los Tribunales de Aguirre y Parrita (Quepos).

8. Proyectos

Avance de proyectos que disponen de orden de inicio.

Con el acompañamiento de la Unidad Administradora de Proyectos y el Banco de Costa Rica, se ha dado seguimiento a los diferentes proyectos, seguidamente se exponen situaciones que se estiman de interés y que se citan en los informes mensuales de gestión de la UAP, informes de la Dirección Ejecutiva y otras fuentes de información.

8.1 Obra: Tribunales de Puntarenas

Ubicado en la Provincia Puntarenas, Finca 163655. Situada en el distrito 1- El Roble, Puntarenas, Cantón 1- Puntarenas. El área aproximada de construcción es de 29.200 m², de ese total, 7.200 m² corresponderían a parqueos.

Origen: Este proyecto se ejecutará conforme los acuerdos de Corte Plena, tomados en Sesión No. 04-15, celebrada el 2 de febrero de 2015, artículo IX y la aprobación del Contrato de Fideicomiso, emitido por corte Plena, en Sesión No. 23-15, celebrada el 8 de junio de 2015, ARTÍCULO XVI.

Estado: El concurso de ofertas FIPJU2015 N°CDO-008-2020 “CONSTRUCCIÓN TRIBUNALES DE JUSTICIA DE PUNTARENAS”, se adjudicó a la empresa Edificadora de Centroamérica LIMITADA en lo sucesivo EDICA LIMITADA o LTDA.



a. Equipos que requieren mantenimiento y Unidad Administradora de Mantenimiento (UAM).

En abril 2023, el Poder Judicial y la UAM enviaron al Fiduciario una serie de observaciones que serán revisadas en conjunto con el Consorcio, el Contratista y la UAP (ICC Proyectos S.A.).

El 3 de mayo 2023, se llevó a cabo una reunión en la que participaron el Poder Judicial, Fiduciario, EDICA LTDA, la UAM, el Consorcio y la UAP, en la que se revisaron y aclararon observaciones planteadas por la UAM y el Poder Judicial, relacionadas con el horario de atención de los mantenimientos, en vista que la empresa constructora no consideró que se iba a trabajar en horario no hábil; por lo que se valoraría reconocer al proveedor horarios adicionales para realizar esos mantenimientos. Por otra parte, EDICA LTDA, tiene pendiente la firma de los contratos y entrega de garantías correspondientes.

En junio 2023, previo a la firma definitiva del acta de recepción de las obras, EDICA LTDA, entregó los contratos de mantenimiento debidamente firmados, incluyendo las garantías bancarias y los contratos de cesión a favor del Fideicomiso; lo anterior, en apego a lo establecido en el Cartel de esa contratación lo cual fue consignado en el acta de recepción definitiva de ese inmueble.

b. Situación catastral de la propiedad (traslape en catastro).

En abril 2023, la empresa Edificadora Beta (subcontratada por el Consorcio), comunicó que se atienden algunas subsanaciones solicitadas por el Catastro Nacional en relación con los tres planos que se deben actualizar, actualmente se está tramitando el visado en la Municipalidad de Puntarenas.

En mayo 2023, la empresa Edificadora Beta, informó que continuaban en el proceso de subsanando algunos aspectos relacionados con el visado municipal, para posteriormente continuar con el trámite ante Catastro.

En junio 2023, la empresa Edificadora BETA (subcontratada por el Consorcio), indicó que ya se cuenta con el visado municipal de los planos de catastro y que al cierre de este período se revisaron una serie de subsanaciones por parte de Catastro; la UAP dará seguimiento correspondiente.

c. Trabajos de construcción de calle pública.

En abril 2023, se llevó a cabo una sesión de seguimiento. Personal de la Municipalidad informó que, están en proceso de finalizar las contrataciones de las empresas que van a colocar y conformar la base y tratamiento superficial de la calle



pública, así como en proceso de adquisición de las losetas que se instalarán en las aceras.

El 23 de mayo 2023, se llevó a cabo una sesión de trabajo de seguimiento, en ella se constató que la Municipalidad ya había instalado el tratamiento superficial en la calle y había concluido la acera. Asimismo, comunicaron que estarían construyendo la ciclovía en julio 2023.

d. Instalación de red provisional de fibra óptica y entrega anticipada de los cuartos de Tecnología de la Información (TI) al Poder Judicial.

En abril 2023, el ICE aún no había instalado el servicio de Internet definitivo, lo cual es importante para la configuración final de la red de telecomunicaciones del edificio.

A solicitud del Poder Judicial, se coordinó con EDICA LTDA la entrega anticipada los cuartos de TI. Se hizo un ajuste, en el programa de recepción y se estableció una fecha para que se entregaran los cuartos el 27 de abril 2023, no obstante, los trabajos en dichos cuartos no estaban finalizados por lo que se reprogramó su recepción para el 4 de mayo 2023.

El 4 de mayo 2023, se realizó la entrega de los cuartos de TI.

Al cierre de mayo 2023, aún se mantenía pendiente la instalación de la fibra óptica y el servicio de internet definitivo por parte del ICE. En junio 2023, el ICE instaló la fibra óptica y el servicio de Internet definitivo.

e. Informe de Bomberos.

En abril 2023, EDICA LTDA, esta subsanando los aspectos señalados en el informe de Bomberos. No obstante, existen algunas diferencias con el control de acceso a algunas de las puertas del proyecto, en donde hay criterios encontrados entre el requerimiento dado por el Poder Judicial e implementado en el inmueble y lo que Bomberos solicitó, en el entendido que se sigan las normas establecidas en NFPA (Asociación Nacional de Protección Contra Fuego) de seguridad humana. El 24 de abril, se hizo una visita al inmueble, por parte del Consorcio y el Poder Judicial, en la que se revisó la situación con el fin de poder buscar soluciones desde el punto de vista técnico y que se pudiesen implementar. Posteriormente, el Consorcio envió algunas alternativas de solución, que se encontraban en proceso de revisión por parte de Bomberos.

El 4 de mayo 2023, Bomberos visitó el proyecto y el Consorcio presentó y expuso las alternativas puntuales a implementar. El 12 de mayo 2023, el Consorcio envió a



Bomberos propuesta técnica o plan remedial, el cual consiste en ajustes en controles de acceso de las puertas de evidencia, cuartos de TI y cuartos eléctricos, y el cambio de rotulación de dos puertas de rutas de evacuación, y se propuso a Bomberos hacer visita en un plazo de seis meses, debido a que algunos accesorios que requieren instalar se deben importar. El 26 de mayo 2023, Bomberos aceptó el plan remedial, el cual está en proceso de cotización por parte de EDICA LTDA e indicó que se subsanaron todos los aspectos pendientes en el edificio y que el proyecto respeta los requisitos establecidos en la normativa, siempre y cuando se cumpla con el plan remedial y se presenten los certificados de las puertas pendientes de entrega. Por su parte el Consorcio informó que, el inmueble se puede recibir en las condiciones actuales y por lo tanto puede ser ocupado.

En junio 2023, Bomberos informó que se subsanaron todos los aspectos pendientes del edificio y que el proyecto observa los requisitos establecidos en la normativa. Se dará el visto bueno final, en el entendido que se cumpla con el plan remedial y se presenten los certificados de las puertas pendientes de entrega (aspecto no crítico).

f. Avance en construcción de obras.

Al cierre del segundo trimestre 2023, entre las principales actividades desarrolladas por el Contratista, están:

Abril 2023.

1. Acabados (pintura, cielos, rodapié, barandas).
2. Instalación de mobiliario.
3. Armado de tableros en cuartos eléctricos y subestación eléctrica.
4. Pruebas electromecánicas.
5. Instalación de portones de acceso (peatonal y vehicular).
6. Elaboración del “punch list” (lista de tareas pendientes que necesitan atención) para la recepción provisional.

Mayo 2023.

7. Subsanación aspectos indicados en el punch list.
8. Programación del sistema BMS.
9. Instalación de la ATS, controladores power link y luminarias exteriores definitivas.
10. Capacitaciones de los diferentes sistemas electromecánicos.
11. Compilación de documentación para llevar a cabo la recepción definitiva de las obras.



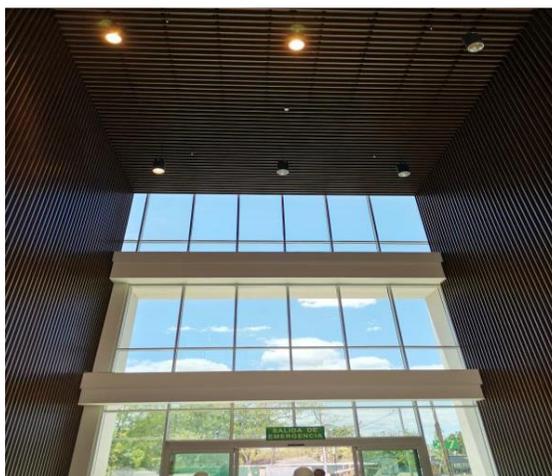
Junio 2023.

12. Finalización ajustes sistema BMS.
13. Finalización compilación documentación para recepción definitiva de las obras.
14. Revisión subsanaciones hechas por la empresa constructora de los aspectos indicados en el punch list, así como observaciones adicionales efectuadas por el Poder Judicial (instalación final de UPS del edificio; entrega de materiales para mantenimiento del inmueble).
15. Firma del acta de recepción definitiva de las obras, suscrita por las partes el 20 de junio 2023.

Se muestran fotografías del avance de las obras:



Vista avance de obras, abril 2023 (fachada oeste)



Abril 2023. Lobby Módulo Principal (Módulo E)



PODER JUDICIAL

DIRECCION EJECUTIVA

Tel. 2295-3333
Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José
Costa Rica



Avance, revisión de mobiliario



Vista interna del edificio, mayo 2023



Fachada oeste del edificio, junio 2023

**g. Colonización de la deuda del proyecto.**

El Banco de Costa Rica informó que continúa con las gestiones relacionadas con el trámite de colonización del crédito a largo plazo del proyecto. Comunicó que el informe de estructuración financiera se recibió el 14 de abril y fue remitido en mayo al Banco Nacional, como parte de formalización del crédito.

h. Varios.

Es importante señalar que, el Comité Técnico acordó tener una reunión semanal “*in situ*”, entre el fideicomitente, el fiduciario, el Consorcio, EDICA LIMITADA y las empresas subcontratadas, la cual se programó efectuarla todos los martes de las 09:00 a la 12:00 horas y tiene como objetivo informar sobre el avance de las obras, así como la revisión de aspectos técnicos y coordinación multidisciplinaria.

Durante el trimestre, el Consorcio ha llevado a cabo las labores de inspección de la obra. Además, por medio de la empresa Ambientecnia se realizan las visitas mensuales de la Regencia Ambiental.

En relación con el control de calidad, EDICA LTDA mantiene coordinación con la empresa subcontratada INSUMA a cargo de la elaboración de pruebas de laboratorio. Además, se realizaron visitas mensuales por parte de la Regencia Ambiental (AMBIENTECNICA).

En abril 2023, EDICA solicitó la recepción preliminar de las obras; asimismo en conjunto con el Consorcio emitieron el informe de la situación de la obra ejecutada, la cual establece que se puede iniciar con la etapa de recepción provisional y elaboración de la lista de tareas pendientes. A partir de ese mes, se coordinaron las visitas a las diferentes áreas por parte de los especialistas que se encargaran de dar el visto bueno a las obras.

En abril 2023, en relación con los reclamos administrativos presentados por EDICA LTDA, por el aumento en el costo de materiales de obra civil por un monto de \$1.448.932,08 (incluye IVA). Por el reclamo por el aumento en el costo de materiales electromecánicos, presentó un nuevo monto por \$1.301.035,37 (incluye IVA). Además, un reclamo por costos indirectos por \$987.620,41 (incluye IVA) y por último, uno por compensación en costos de mano de obra directa por \$217.664,97 (incluye IVA), para un total de \$3.685.252,83, todos en proceso de revisión por parte de la UAP y el Consorcio. El 18 de mayo 2023, el Fiduciario aprobó el reconocimiento a EDICA LTDA un monto total de \$1.285.379,48, suma que puede ser cubierta con los recursos disponibles del crédito. Al cierre de junio 2023, se aprobó un reclamo, el de materiales de obra civil; por su parte, se rechazaron dos, el de costos de mano de obra directa y el de costos indirectos del contrato original. En resumen se aprobaron reclamos por un monto de \$1.388.209,84.



El 26 de mayo 2023, se realizó la entrega anticipada de nueve salas de juicio, así como una serie de insumos relacionados con el equipamiento en dichas salas.

En junio 2023, se informó que se cuenta con una UPS temporal en el edificio; una vez que la definitiva llegue al inmueble, EDICA LTDA deberá coordinar con el Fiduciario el cambio del equipo, sin afectar la continuidad en el servicio. De acuerdo con las fechas estimadas la UPS estará llegando en julio 2023 y su instalación finalizará en la primera quincena de agosto 2023.

i. Riesgos.

Como parte del proceso de análisis de la UAP, se han identificado algunos **riesgos** inherentes a este proyecto, a saber:

- **Calle de acceso no existe.**

Posibles consecuencias. Restricción de acceso al área, ya que actualmente el único ingreso es a través del plantel de la Municipalidad. Restricción de acceso de la maquinaria pesada, actualmente se ingresa por el plantel Municipal.

Planes de acción. La Municipalidad concluyó los trabajos de la instalación de tratamiento superficial, cordón de caño y acera. Por lo anterior, en este período se da por mitigado este riesgo.

- ✓ **Medidas administrativas y sanitarias decretadas ante la pandemia del Covid-19.**

Posibles consecuencias. Afectación en los procesos de comunicación de seguimiento, en el desarrollo de las actividades del proyecto.

Planes de acción. La UAP se mantiene en constante comunicación con los involucrados para identificar y analizar afectaciones en los procesos; aspectos que fueron tomados en la planificación del proyecto (PAO, ejecución presupuestaria, etc.), así como su oportuna comunicación.

- ✓ **Desabastecimiento e inflación en el costo de construcción y sus materias primas debido a efectos relacionados con la pandemia del Covid-19.**

Posibles consecuencias. Retrasos en el avance de las obras y sobrecostos en el proyecto.



Planes de acción. Este riesgo se materializó, debido a la solicitud de ampliación del plazo y reclamo administrativo por aumento en los costos de materiales de obra civil, materiales electromecánicos y costos indirectos presentados por EDICA LTDA.

✓ **Solicitudes de cambio en el alcance de la obra por parte del Poder Judicial.**

Posibles consecuencias. Atraso en el avance de las obras y sobrecostos en el proyecto.

Planes de acción. Las solicitudes del Poder Judicial no han afectado el plazo de entrega del edificio y en términos de costo, el balance ha significado ahorros en el proyecto. De momento, este riesgo no se ha materializado.

8.2 Obra: Construcción de un Complejo Policial, para el Organismo de Investigación Judicial

Origen: Sesión de Corte Plena, No 15-17 celebrada el 31 de mayo del 2017, ARTÍCULO II. En la adenda N°5 del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial/BCR, suscrita el 29 de agosto de 2017, se incluyó la construcción de ese Complejo Judicial. Según la información recibida el 19 de marzo del 2019, el edificio tendrá un total de 62.198,85 m² de construcción, compuestos por 35.940m² para parqueos y 26.258,85 m² de oficinas y otros. La UAP inicialmente se enfocó en la gestión para la búsqueda de propiedades que se adecuen a las necesidades del OIJ; labor que concluyó satisfactoriamente con la adquisición de un terreno en distrito Hospital del cantón de San José con unas dimensiones 10.307,00m², el cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional de la Propiedad. La escritura del terreno corresponde al tomo 2022, asiento 226446, matrícula N°724180.

Estado: Durante el segundo trimestre 2023, no hubo actividades relacionadas con este proyecto.

8.3 Obra: Compra o Construcción de un Edificio para el Ministerio Público.

Origen: Sesión de Corte Plena, No. 28-17, celebrada el día 28 de agosto del 2017, en el Artículo XII.



En oficio N°248-09-ai-2019 del 18 de junio de 2019, del Departamento de Servicios Generales definió un metraje aproximado del área del edificio a construir del Ministerio Público de 19,239.00 m², distribuidos en 3,886.00 m² para parqueos y 15,353.00 m² para oficinas administrativas y operativas, entre otras.

Estado: En enero 2021, se realizó el acto de adjudicación en firme del procedimiento 2020PP-000005-0016300001, para la adquisición de un terreno para el Ministerio Público, siendo adjudicado IMPORTACIONES PACYATLAN S.A., aunado se le apercibió para que un lapso de dos meses demoliera cualquier edificio, obra o construcción que exista en el terreno, y también deberá realizar e inscribir la respectiva segregación del área de 4.701m², en caso de cumplir con el plazo establecido en ambos casos, se ejecutaría la garantía de cumplimiento, sin perjuicio del cobro de daños y perjuicios que correspondan. Ese mismo año, se elaboró la escritura por parte de la Notaría del Estado.

Durante el segundo trimestre 2023, no hubo actividades relacionadas con este proyecto.

8.4 Obra: Compra de terreno para la Sala Constitucional.

Ubicado en la provincia de San José, edificio Impala.

Origen: En las sesiones números 5-2015 y 6-2015, celebradas los días 9 y 16 de febrero del año 2015, respectivamente, la Corte Plena, acordó alquilar un edificio con opción de compra para albergar exclusivamente la Sala Constitucional y a sus funcionarios.

Estado: Para el mes de enero 2023, mediante correo electrónico la Presidencia de la Sala Constitucional informó de un cambio de criterio y que ese Tribunal se decantó por iniciar con el proceso de expropiación de la propiedad que se encuentra diagonal al edificio Corte Suprema de Justicia costado noreste, por lo que se avanza con este proceso, seguidamente el detalle:

- ✓ En N°440-DE-2023, del 13 de febrero 2023, dirigido a la señora Julieta Vargas Gillen, representante legal del GEOTHALÍA S.A., se le consultó si aún subsiste el interés en vender la finca 1-165476 y parte de la finca 1-88707-B, al Poder Judicial.
- ✓ Mediante oficio fechado el 13 de febrero 2023, la señora Vargas Gillen respondió que su representada aún tiene interés para que se gestione, con el Poder Judicial, el proceso de compra-venta de los inmuebles citados.



- ✓ Oficio N°529-DE-2023 de fecha 23 de febrero 2023, dirigido al Departamento Financiero Contable, para que a través de la plataforma TRAVIS del Ministerio de Hacienda, solicite a la Dirección de Tributación Directa lleve a cabo el avalúo de las propiedades mencionadas.

- ✓ Oficio N°069-05-SG-2023 del 28 de enero, del Departamento de Servicios Generales que adjuntó informe N°047-09-AI-2023 del 27 de febrero 2023, relacionado con la valoración general de la condiciones y servicios que poseen los dos terrenos objetos de interés de adquisición. Al respecto, el informe concluyó lo siguiente:

[...]

Después del análisis realizado según los esquemas propuestos, se indica las siguientes variantes a considerar;

- *En el terreno valorado, de seguir considerándose los dos accesos y no disminuir la cantidad de estacionamientos oficiales solicitados (30 en total), no sería viable para desarrollar el edificio de la Sala Constitucional con las condiciones y variantes solicitadas, ya que no se tendría el área suficiente para desarrollarlos.*

 - *De considerarse disminuir considerablemente la cantidad de estacionamientos oficiales, y siempre y cuando se acepte desarrollar el edificio a partir del segundo nivel, con el área y terreno con que se cuenta, sería viable desarrollar el edificio dentro del terreno analizado. Esto permitiría desarrollar un edificio posiblemente a un costo mucho menor, debido a que no se deben de realizarse sótanos, que en estos casos y a las condiciones que se presentan en los terrenos aledaños, generaría una gran inversión solo para ubicar estacionamientos oficiales.*

 - *De considerarse modificar los requerimientos y definir solo un acceso para el edificio, el terreno sería viable para desarrollar el edificio de la Sala Constitucional, ya que los estacionamientos oficiales y equipos electromecánicos se podrían desarrollar a nivel de sótanos, con los costos que ello significa.”*
- ✓ El 17 de marzo 2023, la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda remitió lo avalúos MH-DGT-ATSJO-SV-AVA-AV-023-2023 expediente N°7594, del 10 de marzo 2023 y MH-DGT-ATSJO-SV-AVA-AV-0025-2023, expediente N°7595 del 16 de marzo 2023, que corresponden a las propiedades que se encuentran en proceso de negociación, los cuales fueron confeccionados por el arquitecto Luis Alonso Flores Lobo. El valor de mercado de la finca N°1-165476 correspondió a ₡1.200.000,00 por m², el de la finca N°1-88707-B fue de



PODER JUDICIAL

DIRECCION EJECUTIVA

Tel. 2295-3333

Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José

Costa Rica

¢1.060.000,00 por m² y una vivienda en considerable estado de deterioro con un valor de ¢30.000,00 por m².

- ✓ Oficio N°834-DE-2023 del 17 de marzo 2023, dirigido a la señora Julieta Vargas Gillen en el que se adjuntan los avalúos efectuados por la Dirección General de Tributación Directa.
- ✓ Oficio del 30 de marzo 2023, suscrito por la señora Vargas Gillen, mediante la que adujo no estar de acuerdo con la valoración de las propiedades llevada a cabo por el Ministerio de Hacienda.
- ✓ En virtud de lo anterior, se remitió oficio N°961-DE-2023 del 12 de abril 2023 al Departamento Financiero Contable para que a través de la plataforma TRAVIS, solicitara a la Dirección de Tributación revisara los argumentos y resolviera respecto a la inconformidad de la señora Vargas Gillen.
- ✓ En oficio N°1293-DE-2023, fechado 4 de mayo del presente año se comunicó a la señora Vargas Gillen, la respuesta brindada por el Área de Valoración Tributaria de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda; informando que se mantienen *“en todos sus alcances los avalúos MH-DGT-ATSJO-SV-AVA-AV-023-2023 y DGT-ATSJO-SV-AVA-0025-2023.”*
- ✓ En oficio del 9 de mayo 2023, suscrito por la señora Julieta Vargas Gillen, accedió ofertar las dos propiedades por un monto de ¢2.310.344.000,00. En acuerdo emitido por la Sala Constitucional en pleno, se decidió adquirir el terreno por medio de la figura de la expropiación, La UAP aclara que este tipo de concurso, compra directa o expropiación requiere definiciones y coordinaciones diferentes, donde el Fideicomiso puede o no intervenir.
- ✓ En virtud de lo anterior, en oficio PJU6-CO-006-2022, del 16 de mayo 2023, suscrito por el ingeniero José Pablo Rivera Quevedo, Gerente de Proyectos de la UAP y dirigido a la señora Raquel Ramírez Fonseca, Supervisora de Fideicomisos de Obra Pública del BCR, recomendó suspender la orden de inicio del proyecto de adquisición de terreno para la construcción de la Sala Constitucional, porque la figura de la expropiación se considera una opción riesgosa por la exposición mediática a que estaría sometida la institución y sobre todo la Sala Constitucional y el Fideicomiso.

Al respecto manifestó:

[...]



Por medio de la presente, me dirijo a usted para saludarla y a la vez externar nuestra preocupación por el avance del proyecto de Sala Constitucional. Como recordará, la Unidad Administradora recibió el pasado 29 de agosto de 2022 el oficio FIDOP-2022-08-096, mediante el cual se informaba sobre la orden de inicio del proyecto en cuestión, la cual fue aprobada por el Consejo Superior del Poder Judicial en su sesión N° 46-2022, celebrada el 31 de mayo de 2022, que recita lo siguiente:

"[...] mediante el acuerdo del Consejo Superior del Poder Judicial, tomado en sesión N.º 46-2022, celebrada el 31 de mayo de 2022, en el artículo XLVI, se dispuso lo siguiente:

[...] 2.) Aprobar la orden de inicio para realizar la compra de un terreno para la construcción de un edificio para uso de la Sala Constitucional, para lo cual la Dirección Ejecutiva realizara los trámites correspondientes con el Banco de Costa Rica para la adenda al contrato de Fideicomiso. Se declara acuerdo firme."

Asimismo, se han recibido distintas informaciones sobre los requerimientos, opciones y valoraciones relacionados con el proyecto. En este recorrido, se recibió el oficio 3908-DE-2022 del 23 de diciembre de 2022, en el que se presentó un análisis detallado de las opciones que la Sala Constitucional ha considerado. Al



PODER JUDICIAL

DIRECCION EJECUTIVA

Tel. 2295-3333
Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José
Costa Rica

respecto, la Dirección Ejecutiva ha realizado sus respectivas advertencias acerca del análisis realizado por la Unidad Administradora sobre cada opción. Además, se recibió el oficio FIDOP-2023-01-111 del 24 de enero de 2023, en el que se informa sobre la decisión del Pleno de la Sala Constitucional de realizar una expropiación para la adquisición del terreno necesario para el desarrollo del proyecto, tal y como se puede evidenciar:

“Opción 2. Expropiar el lote diagonal a la Corte Suprema de Justicia.

[...] No obstante, ya la Sala Constitucional, ante las valoraciones analizadas en conjunto con el fiduciario en diferentes sesiones de trabajo, no se decantó por esta opción, siendo que se considera riesgosa ante la exposición mediática que tendría para la institución, directamente Sala Constitucional y el fideicomiso.

De inclinarse la Sala por esta opción, esta Dirección Ejecutiva procedería a realizar consulta formal al fiduciario con el fin de que se pronuncie si considera que esta opción, desde su perspectiva, es viable.”

Oficio FIDOP-2023-01-111 que menciona la decisión que ha tomado el Pleno de la Sala Constitucional:

“se instruye a la UAP para que deje sin efecto lo requerido en el documento FIDOP-2022-12-1330, según lectura de la información compartida por la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial, que determinó que el Pleno de la Sala se decantará por la posibilidad de realizar una expropiación para la adquisición del terreno necesario para el desarrollo de este proyecto, por lo que no será requerido realizar algún análisis sobre los terrenos de la Asamblea Legislativa.”

También, es conocido por el fiduciario que en las sesiones del Comité Director y el Comité de Vigilancia del mes de febrero, según consta en minuta y acta respectivamente, nos referimos a la valoración de la figura bajo la cual se adquiriría el inmueble, esta mediante la figura de la expropiación a través del fideicomitente.

Asimismo, en análisis más recientes, se nos ha comentado la posibilidad de analizar la compra por excepción de un terreno que el Poder Judicial tiene identificado, para

lo que les enviamos por medio del oficio 1606 PJU6-CO-005 del pasado 26 de abril, el detalle de los requerimientos que exige la Ley de General de Contratación Pública [LGCP] y su reglamento para las compras por excepción según el artículo 67 de dicha ley. Adicionalmente, sostuvimos reunión el pasado 5 de mayo con el Poder Judicial y poder así ampliar sobre los requisitos detallados en el oficio referido anteriormente, y el día de hoy asistimos a sesión con los señores Magistrados de la Sala Constitucional para apoyar en el análisis que ellos se encuentran realizando. Sin embargo, de esta sesión interpretamos que todavía no existe una decisión final sobre los pasos a seguir, ni sobre la preparación de la información referenciada en el Oficio 1606-CO-005.

Ante esta situación, esta Unidad Administradora, en su calidad de protectora de los intereses y patrimonio del fideicomiso, **recomienda girar una orden de suspensión temporal de la orden de inicio emitida** para evitar la erogación de costos indirectos, hasta que no se tenga claro el procedimiento a seguir.

Sin otro particular, se despide atentamente,

JOSE PABLO
RIVERA
QUEVEDO
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por JOSE PABLO
RIVERA QUEVEDO
(FIRMA)
Fecha: 2023.05.16
11:39:35 -06'00'

Ing. José Pablo Rivera Quevedo.
Gerente de Proyectos de la UAP



- ✓ Mediante oficio N° FIDOP-2023-05-815 del 30 de mayo 2023, suscrito por la señora Raquel Ramírez Fonseca, Jefa de Fideicomiso de Obra Pública, manifestó que para la adquisición de ese terreno se requieren una serie de fundamentaciones del acto por parte de la Sala Constitucional y una definición clara del proceso que el Fideicomiso debe seguir, ya sea por medio de la expropiación o de una compra por excepción, condiciones que a la fecha son inciertas. Al respecto, señaló:

[...]

Es importante considerar que, el proyecto cuenta con orden de inicio desde el mes de agosto de 2022, por lo que, al aplicar la distribución de costos comunes del Fideicomiso, entre los proyectos que cuentan con esta orden, para el caso del Proyecto de la Sala Constitucional, corresponde asumir el 19.84% sobre el 100% de dichos costos, sin que exista un avance significativo de las actividades.”

Por otra parte, de acuerdo con lo enunciado, se debe considerar lo estipulado en el artículo N°67 de la Ley de Administración Pública y el N°167 del Reglamento de esa ley, que entre otros razonamientos señalan:

[...]

Artículo N°67, Compra y arrendamiento de bienes inmuebles. Ley de Contratación Administrativa.

La Administración podrá pactar la adquisición o el arrendamiento de inmuebles por construir o en proceso de construcción, cuando ello convenga a sus intereses institucionales o comerciales...”

[...]

Artículo N°167, Compra y arrendamiento de bienes inmuebles. Reglamento de la Contratación Administrativa.

La Administración podrá comprar y tomar en arrendamiento bienes inmuebles, sin emplear procedimientos ordinarios, para lo cual se requerirá en todos los casos lo siguiente:

Estudio que demuestre que la opción seleccionada es la más rentable y viable. El estudio técnico que realice la Administración deberá contar con la aprobación del máximo jerarca o por quien este delegue. Para ello, se pueden utilizar los instrumento del Sistema de Inversión Pública (SNIP).”

Por lo descrito, manifestó estar de acuerdo con la línea de pensamiento de la UAP, en el entendido que resulta oportuno tomar acciones para salvaguardar el



patrimonio del Fideicomiso y considera positivo acoger la recomendación de suspender de forma temporal la orden de inicio del proyecto.

- ✓ Sumado a lo anterior, en oficio N°1659-DE-2023 de fecha 2 de junio 2023, dirigido al Magistrado Fernando Castillo Víquez, Presidente de la Sala Constitucional, esta Dirección mostró su preocupación por que el contrato de arrendamiento N°005216 “*Contrato de arrendamiento de local para alojar la Sala Constitucional*” con orden de inicio 6 de marzo 2017, tiene una vigencia de doce años, por lo que con corte a este periodo, le restan aproximadamente cinco años y 8 meses, plazo que desde ya resulta sumamente limitado y riesgoso para dotar de una solución constructiva propia a la Sala Constitucional, considerando que, en primera instancia, deberá adquirirse el terreno y, posteriormente, contratar el diseño de la obra y su construcción, de ahí que esta Dirección Ejecutiva se decanta por definir lo pendiente y avanzar con la contratación.
- ✓ El 9 de junio, el Fideicomitente, el Fiduciario y la Sala Constitucional se reunieron para revisar un informe de advertencia recibido por parte de la Auditoría Interna del Poder Judicial, sobre la adenda realizada al contrato de fideicomiso; en esa reunión se acordó que el Consejo Consultivo del Poder Judicial revisaría el criterio que va a emitir la Dirección Jurídica al respecto.
- ✓ En sesión del Comité Director del 19 de junio 2023, la Dirección Ejecutiva comunicó que la recomendación de suspensión fue remitida a la Sala Constitucional, así como acordado en reunión del 9 de junio.
- ✓ **Riesgos.**

Como parte del proceso de análisis de la UAP, se han identificado algunos **riesgos** inherentes a este proyecto, a saber:

- **Fondos presupuestarios insuficientes.**

Posibles consecuencias. Los terrenos ofertados tengan un precio superior al presupuestado por el Fideicomiso.

Planes de acción. Estudio de mercado de la zona y revisión del disponible presupuestario.

- **Que existan retrasos en el proceso de planificación del proyecto.**

Posibles consecuencias. Retrasos en la consecución de necesidades planteadas por la Sala Constitucional.



Planes de acción. Sesión de trabajo con el Fiduciario para informarse de las lecciones aprendidas con la adquisición de los terrenos para el Ministerio Público y el Organismo de Investigación Judicial; para prevenir en la compra del terreno para la Sala Constitucional e informe final de necesidades para adquirir ese terreno.

Posibles consecuencias. Retrasos en la definición de requerimientos y necesidades por parte de la Sala Constitucional.

Planes de acción. Sesiones de trabajo conjuntas entre fideicomitente-fiduciario y UAP, para agilizar las gestiones necesarias.

8.5 Obra: Complejo Judicial de Hatillo.

Ubicado en la Provincia San José, Finca 479180. Situada en el distrito 10- Hatillo, Cantón 1-San José.

Origen: Este proyecto se ejecutará conforme Acuerdo de Corte Plena, en Sesión No. 45-13, celebrada el 28 de octubre de 2013, artículo XVIII. Cuenta con planos constructivos y el terreno mide aproximadamente 13,101.26m².

Estado: Este proyecto, aún no tiene orden de inicio.

- ✓ El 20 de marzo 2023, se conversó telefónicamente con la ingeniera Mónica Navarro Cruz, del Departamento de Estudios y Diseños de la Dirección de Ingeniería de Transito del MOPT, e informó que el análisis del impacto vial que traería consigo el inmueble del Poder Judicial en la zona de Hatillo, debía tomar en consideración los pasos a desnivel que construirá Consejo Nacional de Vialidad (CONAVI) a partir de este año. Estas obras incidirán de forma directa en el diseño que se había propuesto originalmente, por lo que se debe modificar. Los pasos a desnivel estarán ubicados uno en la intersección de Hatillo N°6 (donde se encuentran los semáforos), cerca del lote del Poder Judicial y el otro contiguo a la Calle Costa Rica de Hatillo N°4, ambos en la ruta N°39 conocida como "Ruta de Circunvalación".
- ✓ El 17 de abril pasado, la ingeniera Navarro Cruz, informó que los ingenieros del CONAVI, estarían incluyendo dentro el diseño algún acceso al lote donde se construirá el inmueble del Poder Judicial, lo que significa buenas noticias para esta institución, porque no se incurriría en esos gastos; por consiguiente, lo que eventualmente tendría que hacer el contratista, al que licitaran esas obras, es unir esa calle con los accesos que efectúe el MOPT al inmueble a construir.



- ✓ En virtud que aún no se ha obtenido respuesta por parte del Departamento de Estudio y Diseños de Ingeniería de Tránsito del MOPT, el 17 de abril 2023, se procedió a contactar a la ingeniera Navarro Cruz, para que informara sobre el estado de la gestión hecha al Consejo Nacional de Vialidad, al respecto, indicó que el CONAVI aún no había respondido, lo cual es necesario, para tomar la decisión si se harán o no modificaciones al Estudio de Impacto Vial y poder presentarlo al Poder Judicial.
- ✓ El 26 de junio del año en curso, se confeccionó correo electrónico dirigido al ingeniero Ronny Rodríguez Vargas, jefe del Departamento de Estudios y Diseños de Ingeniería de Tránsito, mediante el que se le solicitó consultar ante el CONAVI en qué estado se encuentra la revisión del Estudio de Impacto Vial que esos profesionales iban a efectuar; a la fecha no se ha obtenido respuesta.
- ✓ Oficio DVT-DGIT-ED-2023-1191 del 27 de junio 2023, suscrito por el ingeniero Rony Rodríguez Vargas y dirigido a la ingeniera Priscila Gamboa Calvo, de la Dirección de Contratación de Vías y Puentes, que señaló lo que se reproduce:

[...]

De acuerdo con el oficio N° DVT-DGIT-ED-2023-0898, del 19 de mayo del presente año se le hizo entrega a su persona (por correo electrónico y por segunda vez) de los archivos de análisis del estudio de impacto vial del proyecto del Poder Judicial efectuado en la zona de Hatillo, con el fin que se utilizaran esos datos para un nuevo análisis, y a la fecha no hemos obtenido respuesta por parte de ustedes de cuáles son las medidas de mitigación que implementará CONAVI en esa zona.

Es importante para nosotros que nos den una respuesta, ya que se debe de concluir el estudio de impacto vial para el proyecto del Poder Judicial, y además, este estudio es uno de los requisitos para tramitar los permisos de construcción.”

8.6 Obra: Tribunales de Quepos.

Origen: Sesión No. 50-18, celebrada el 29 de octubre de 2018, artículo XXV, se establece la prioridad para este proyecto.

Estado: a continuación las gestiones llevadas a cabo relacionadas con este proyecto:

- ✓ Oficio N°3960-DE-2022 del 29 de noviembre 2022, dirigido a la Secretaria de la Corte Suprema de Justicia, se informó que el 25 de noviembre 2022, hubo una reunión con la participación del Ministro de Hacienda, máster Nogui Acosta Jaén,



otros funcionarios de ese Ministerio; el Presidente de la Corte Suprema de Justicia, magistrado Orlando Aguirre Gómez, algunos miembros de este poder de la República y funcionarios del Banco de Costa Rica en el que se aclararon los términos en que se solicitó el crédito a la Junta Administradora de Jubilaciones y Pensiones del Poder Judicial, por lo que se requirió una reconsideración del oficio DM-2410-2022 y criterio legal a la Gerencia Jurídica Corporativa del Banco de Costa Rica, para que expusiera la naturaleza del fideicomiso y de los contratos de arrendamiento, lo cual se efectuó por medio de oficio GCJ-GBR-384-2022; en el cual se aclaró que los contratos de arrendamientos suscritos entre el Banco de Costa Rica y el Poder Judicial han sido conceptualizados contable, técnica y legalmente como de naturaleza operativa, por lo que se requirió se respetara esa condición.

- ✓ La Secretaria de la Corte Suprema de Justicia, remitió mediante oficio SP N°249-2022, del 2 de diciembre 2022, al Ministro de Hacienda, señor Acosta Jaén, que dio respuesta a oficio DM-2410-2022.
- ✓ Es importante aclarar, que la Dirección Ejecutiva valoró y analizó la mejor opción para inyectar recursos del Fideicomiso Inmobiliario para el proyecto de Quepos, vía modificación y con autorización del Ministerio de Hacienda, siendo que se tiene un disponible de ¢4.884.956.871,73, lo cual tendría un impacto positivo en el monto del arriendo mensual de ese inmueble, como se detalla a continuación:

Tabla N°2

Proyecto	Cuota	Alquiler Mensual actual 2022	Impacto en Alquileres
Quepos ¹	¢233.989.762,62	¢22.691.013,67	¢211.298.748,95

Fuente: Dirección Ejecutiva

De acuerdo con lo expuesto, la cuota estimada pasaría de ¢323.180.370,00 a ¢233.989.762,62, con un impacto positivo presupuestario adicional de ¢211.298.748,95.

- ✓ En sesión N°5-2022 de Comisión de Construcciones, celebrada el 17 de agosto de 2022, artículo III, al conocer la propuesta acordó:

[..]

¹ A pagar a partir de enero 2027.



Acoger la propuesta de la Dirección Ejecutiva, en consecuencia, solicitar al Consejo Superior que 1.) Disponga que se inicie con los trámites pertinentes para que se brinde la orden de inicio del proyecto de Tribunales de Justicia de Quepos al Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial-BCR 2015. 2.) Autorice el traslado de \$4.500.000.000 que se mantienen en cuentas del Fideicomiso para crear un sub fondo para este nuevo proyecto 3.) Oportunamente tome las previsiones para incorporar los recursos presupuestarios con el objetivo de hacer frente al pago de las cuotas de alquiler producto de este nuevo proyecto.

FIRME”

- ✓ En sesión de Consejo Superior N°75-2022 celebrada el 1° de setiembre 2022, artículo LVII, se acordó lo que se reproduce:

“[..]

*Acoger el acuerdo tomado por la Comisión de Construcciones, en sesión N° 5-2022, celebrada el 17 de agosto de 2022, artículo III, comunicado por la servidora Alejandra Mena Cárdenas, Secretaria de la Comisión de Construcciones, en oficio N° 58-CC-2022 del 24 de agosto de 2022, en consecuencia: 1.) **Autorizar que se inicie con los trámites pertinentes para que se brinde la orden de inicio del proyecto de Tribunales de Justicia de Quepos al Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial-BCR 2015.** 2.) **Aprobar el traslado de \$4.500.000.000 (cuatro mil quinientos millones) que se mantienen en cuentas del Fideicomiso para crear un sub fondo para este nuevo proyecto** 3.) La Dirección de Planificación tomará las previsiones para incorporar los recursos presupuestarios con el objetivo de hacer frente a cuotas de alquiler producto de este nuevo proyecto. **Se declara acuerdo firme...**” (el resaltado y subrayado no es del original)*

- ✓ El 9 de mayo 2023, el Poder Judicial solicitó al Fiduciario y a la UAP dar orden de inicio proyecto de los Tribunales de Quepos. Asimismo, la UAP ha procedido con la planificación del proyecto. El área estimada de la construcción es de 10.573 m², considerando los estacionamientos.
- ✓ El 1 de junio 2023, se coordinó sesión virtual entre el Poder Judicial y el Fiduciario, en donde la UAP presentaría una actualización del monto estimado del cronograma preliminar del proyecto, los cuales servirán como insumos indispensables para la elaboración del contrato específico de la empresa consultora y el seguimiento a las diferentes actividades que se deben ejecutar en el proyecto. Con base a ese cronograma, se estima emitir orden de inicio a la empresa consultora el 19 de junio 2023. En este cronograma base, la fecha estimada de recepción definitiva del inmueble quedaría para el 11 de diciembre 2026 y el cierre del proyecto está programado para febrero 2027.

**PODER JUDICIAL****DIRECCION EJECUTIVA**

Tel. 2295-3333

Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José

Costa Rica

- ✓ En cuanto a la estimación actualizada del costo del proyecto, en junio 2023, la UAP la presentó al Fiduciario y el monto total es de aproximadamente **¢13.966.355.637,01**, como se detalla en la siguiente tabla:

Tabla N°3

ORDEN DE MAGNITUD DE CONSTRUCCIÓN				
		PROYECTO QUEPOS		
		03/06/2023		
		Area edificio (m2)	9 173	
		Area parqueo (m2)	1 400	
		Tc:	664,00	
ID	COSTOS DIRECTOS	AREA m2	COSTO X M2	COSTO TOTAL
1	Edificio (sin IVA)	9 173	\$1 681,74	\$15 426 567,49
2	Parqueos	1 400	Incluido en ID 1	
3	IVA de servicios	13%		\$2 005 453,77
4	Imprevistos de construcción [5%]	5%		\$871 601,06
Total Costos Constructivos en dólares		9 173	\$1 995,38	\$18 303 622,33
Total Costos Constructivos en colones		9 173	¢1 324 932,44	¢12 153 605 226,94
5	Contingencia por diferencial cambiario	686,70		¢415 492 226,88
Total Costos Directos en colones				¢12 569 097 453,83
ID	COSTOS PRE-CONSTRUCTIVOS	TOTAL	% de costo construcción	
6	1.04.03.01 - Estudios Preliminares	¢ 57 874 310,60	0,50%	
7	1.04.03.02 - Estudios Básicos	¢ 44 500 000,00		
8	1.04.03.03 - Anteproyecto	¢ 115 748 621,21	1,00%	
9	1.04.03.04 - Planos constructivos	¢ 462 994 484,84	4,00%	
10	1.04.03.05 - CFIA	¢ 36 460 815,68	0,32%	
11	1.04.03.06 - Presupuesto	¢ 115 748 621,21	1,00%	
12	1.04.03.07 - Inspección	¢ 377 072 923,61	3,00%	
13	Permisos Municipales	¢ -		
14	1.09.99 - Especies Fiscales contratos	¢ 34 246 341,04		
15	IVA de servicios	¢ 152 612 064,99		
Total costos indirectos en colones		¢ 1 397 258 183,18		
Total costos indirectos por m2 de edificio		¢ 152 322,92		
Total Costo Capitalizable		¢ 13 966 355 637,01		
Total Costo Capitalizable por m2 edificio		¢ 1 522 550,49		

- ✓ En junio 2023, la UAP envió a la empresa consultora el oficio de asignación del proyecto específico, se le dio un plazo de diez días hábiles para que presentara los requisitos exigidos por ley. Al cierre del trimestre, sobre el pago de la póliza de responsabilidad civil profesional, el INS solicitó ampliación del término, este aspecto es esencial para dar orden de inicio, de acuerdo con lo establecido en el cartel. Se está analizando la posibilidad de dar orden de inicio a la empresa consultora omitiendo ese requisito.
- ✓ A Continuación, se presentan los riesgos, identificados por el Fideicomiso, asociados a este proyecto:

Tabla N°4

Riesgo	Posibles consecuencias	Plan de Acción
Fondos presupuestarios insuficientes	No haya claridad en cuanto a la consecución de recursos necesarios para el proyecto.	Elaboración y aprobación de la estructuración financiera por parte del Fiduciario.



Atraso en el cumplimiento del cronograma.	Impacto en la ruta crítica del proyecto.	Seguimientos responsables de ejecución de actividades establecidas en el cronograma
---	--	---

Fuente: Informe Gestión Fideicomiso Inmobiliario, UAP, junio 2023.

8.7 Obra: Tribunales de Cañas.

Origen: Sesión No. 50-18, celebrada el 29 de octubre de 2018, artículo XXV, se establece la prioridad para este proyecto.

Estado: Durante el segundo trimestre de este año 2023, no hubo actividades relacionadas con este proyecto.

8.8 Obra: Tribunales de Sarapiquí.

Origen: Sesión No. 50-18, celebrada el 29 de octubre de 2018, artículo XXV, se establece la prioridad para este proyecto.

Estado: Durante el segundo trimestre de este año 2023, no hubo actividades relacionadas con este proyecto.

8.9 Obra: Tribunales de Siquirres.

Origen: Sesión No. 50-18, celebrada el 29 de octubre de 2018, artículo XXV, se establece la prioridad para este proyecto.

Estado: Durante el segundo trimestre de este año 2023, no hubo actividades relacionadas con este proyecto.

9. Recursos depositados por el Poder Judicial

El Poder Judicial, conforme lo estipula la adenda No. 3 al contrato, en el que se indica, entre otros, lo siguiente “*EL FIDEICOMITENTE, podrá realizar aportes al FIDEICOMISO con recursos propios, sean económicos y/o en especie, entendiéndose los últimos, sin que sea una lista taxativa o un catálogo cerrado, por ejemplo: los estudios preliminares, planos constructivos y anteproyecto, entre otros, según lo permita su disponibilidad presupuestaria, legal y conveniencia institucional, en cualquiera de las etapas de ejecución del fideicomiso; cuando así lo considere necesario, aplicando criterios de oportunidad, razonabilidad, prioridad, exigibilidad de sus intereses...*”, y de



PODER JUDICIAL

DIRECCION EJECUTIVA

Tel. 2295-3333

Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José

Costa Rica

conformidad con los estados financieros al **30 de junio 2023** el efectivo en colones disponible en Caja Única es de **₡18.584.941.224,00**; en Cuenta Caja Única en dólares es de **\$0,00**; en la Cuenta Corriente en colones es de **₡9.760.379,17** y en la Cuenta Corriente en dólares de **\$1.005,25 (₡ 545.845,65**; precio de venta dólar al 30/06/2023, **₡543,13**), sumas que serán utilizadas en diferentes proyectos a desarrollar con el Fideicomiso.

Cordialmente,

Dinorah Álvarez Acosta
Subdirectora Ejecutiva
Proceso Desarrollo de Infraestructura

Ana Eugenia Romero Jenkins
Directora Ejecutiva

C/c

Auditoría Judicial.
Archivo Dirección Ejecutiva.

Referencias No.4473-2023; No. 5455-2023 y No. 6436-2023.
AERJ/DAA/jclv.