



Licenciado
Roberth García González, Auditor
Auditoria 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 tercer 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. III Trimestre 2023.**

Comité/mes/tema abordado	Julio	Agosto	Setiembre	Totales
Comité Téc. Puntarenas	0	1	0	1
Comité Téc. Sala Constitucional	0	0	2	2
Comité Técnico Quepos	0	0	0	0
Comité Técnico Cañas	0	0	0	0
Comité Director	1	1	1	3
Comité Vigilancia	1	1	1	3
Totales	2	3	4	9

Fuente: Informes mensuales de Gestión Unidad Administradora de Proyectos.

2. Contrataciones y Legal.

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.

En julio 2023, el Comité Director y el Comité de Vigilancia informaron sobre las modificaciones en la dinámica del fideicomiso; con el propósito que *el fiduciario asuma los procesos de contabilidad y auditoría interna*, de ese modo se unificarían los procesos del fideicomiso, tanto en fase preoperativa, para los proyectos gestionados por la Unidad Administradora como en la fase operativa en los edificios administrados por la Unidad Administradora de Proyectos. Por esta razón, a partir de julio 2023, los procesos contables y de auditoría se excluirán de los informes de labores emitidos por la UAP.

En setiembre 2023, se dio seguimiento en cuanto a las observaciones enviadas al fiduciario, por parte de la UAP, relacionadas con el documento *“Lineamiento de Organización de los Procesos de Contratación Pública del Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2025-Etapa Preoperativa”*, lo cual podría influir en las actividades y plazos atinentes al proceso de adquisiciones que se deben efectuar.

3. Informes contables y financieros.

Según lo realizado y consignado en la información procedente del Banco de Costa Rica, 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.

4. Riesgos y Planes de Mitigación

A continuación, se enumeran los riesgos de alto impacto 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 del edificio de Puntarenas no sean desarrolladas en el tiempo definido debido a atrasos según cronograma del fideicomiso.
 - a. Seguimiento al plan de compras (importaciones) en las reuniones técnicas (minutas).
- 2) Eventual atrasos o inexistencia de órdenes de inicio en los proyectos nuevos, presenta un riesgo de alto impacto y probabilidad alta.
- 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.
 - b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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

Durante este trimestre, el Banco de Costa Rica asumió la supervisión de los procesos de auditoría interna. No obstante, comunicó que se encuentra en proceso de contratación de dichos servicios, mediante el concurso 2023LE-000003-0016300001. Por esa razón, no están incluidos en este informe.

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. Aspectos técnicos pendientes por resolver y otros.
- 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. El 20/06/2023 se recibió el edificio en arriendo operativo.

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

En setiembre 2023, en relación con la entrega de materiales para mantenimiento; en estos momentos se encuentran pendientes de entrega, en vista de que EDICA LIMITADA ha informado acerca de varios atrasos en la entrega de algunos de estos como: piso vinílico, mármol Tempisque, cielo Shasta y loseta táctil. La UAP está dando seguimiento a este aspecto.

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

En julio 2023, el Catastro Nacional informó que ya habían sido aprobados los planos; lo que se requiere es que las escrituras de esas propiedades sean actualizadas en el Registro Nacional, de acuerdo con las gestiones efectuadas por EDIFICADORA BETA S.A. (subcontratada por el Consorcio). Por otra parte, en agosto 2023, el Banco de Costa Rica informó que ya está en proceso de actualización de las dos propiedades colindantes con el proyecto; es importante señalar que, para que se apruebe el nuevo plano de catastro del Poder Judicial, es necesario contar con la actualización de las escrituras del Banco de Costa Rica.

En setiembre 2023, el Fiduciario informó que se finalizó el proceso de actualización de las escrituras de las dos propiedades del Banco de Costa Rica, y por parte de la empresa EDIFICADORA BETA, se procedió a presentar ante el Catastro Nacional el nuevo plano de catastro de la propiedad del Poder Judicial, aspecto que al cierre de este período está en trámite.

c. Certificación LEED del edificio.

En julio 2023, luego de la recepción definitiva de las obras, EDICA LTDA y el Consorcio presentaron la documentación requerida para la certificación LEED ante el U.S. Green Building Council (USGBC), ente encargado de brindar dicha certificación. Al cierre de este mes, la documentación se encontraba en proceso de revisión por parte de la USGBC. En setiembre 2023, se concretó la certificación LEED del inmueble.

d. Informe de Bomberos.

En julio 2023, en relación con el plan remedial, este fue aprobado por Bomberos y ratificado por el Consejo Superior, además, se consignó que esos trabajos se llevarán a cabo mediante una orden de cambio por parte del Contratista. En vista que se considera que el monto de esos trabajos es elevado y con el fin de minimizar costos. El 15 de agosto



2023 se realizó una visita al sitio, en la que participaron el Consorcio, EDICA LTDA y representantes del Poder Judicial, para analizar alguna propuesta que permitiese reducir los costos.

Como resultado de la reunión, el 05 de septiembre de 2023, la empresa constructora presentó la orden de cambio actualizada, la cual luego de una serie de revisiones, fue aprobada por parte de la empresa consultora, ICC y el Fiduciario, el 29 de septiembre de 2023, por un monto total de \$144.286,83 (incluye IVA), lo cual constituye un ahorro significativo respecto al monto inicial (\$ 323.672,14) de esta orden de cambio.

El 20 de setiembre 2023, la empresa consultora, comunicó a Bomberos sobre la nueva alternativa, que sería menos invasiva en términos de, instalación y actividades de reparación de acabados. Propuesta que sometieron a consideración, la cual cumple con la normativa y que en su momento se indicó como una de las posibilidades.

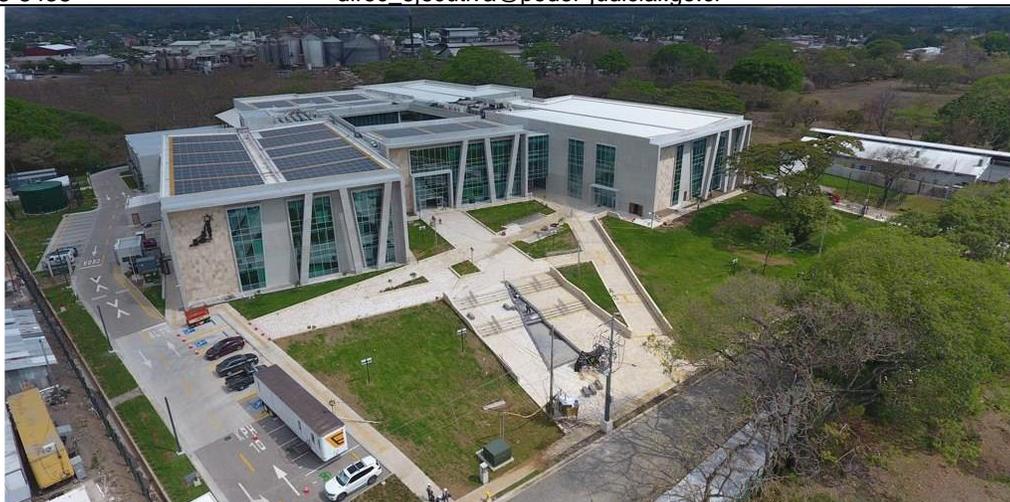
Por otra parte, la empresa consultora informó a Bomberos sobre los pormenores técnicos de esa propuesta actualizada del plan remedial, y agregó que debido a los plazos de importación de varios materiales y accesorios asociados a estos trabajos, se estima concluir la ejecución de estos trabajos en el mes de abril de 2024. Al cierre del período está pendiente una respuesta de parte de Bomberos, en cuanto a la aceptación de esta actualización de los trabajos relacionados con este plan remedial. Una vez que Bomberos haya aprobado la actualización del plan remedial, se comunicará al Fiduciario y Fideicomitente.

e. Trabajos puntuales que atender.

Al cierre del tercer trimestre 2023, entre las principales actividades pendientes por desarrollar por parte del Contratista, están:

1. Colocación de los drivers de lámparas en el lobby.
2. Instalación final de la UPS del edificio.
3. Entrega de materiales de importación para mantenimiento.

Se muestran fotografía de las obras:



Fachada oeste del edificio

f. Varios.

Al cierre de julio 2023, en relación con los seis reclamos administrativos presentados por EDICA LTDA, por la suma de \$4.402.210,25, el de materiales de obra civil, y se han rechazado 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 [+ IVA]. No se omite mencionar que EDICA LTDA presentó recursos de revocatoria en apelación en subsidio para los reclamos rechazados, recursos que están siendo revisados por el Fideicomiso. En agosto 2023, el Fiduciario comunicó a EDICA LTDA que se resolvió dar por desistido el recurso de apelación y se rechazó la petición de establecer una mesa de diálogo. Asimismo, en agosto 2023, se mantiene en proceso de análisis los recursos de revocatoria debido al aumento en los costos de materiales electromecánicos.

En setiembre 2023, con respecto al recurso de revocatoria presentado por EDICA LTDA, en contra de lo resuelto de los reclamos rechazados, el Fideicomiso objetó dicho recurso, mediante la resolución RES-2023-9-44. Se declaró parcialmente con lugar el recurso de revocatoria en relación con las cargas sociales. Finalmente con respecto a las Diligencias de Aclaración y Adición a la Resolución RES-2023-9-38, en la que se resolvió el Reclamo por Sobrecostos en Materiales Electromecánicos, el Fideicomiso rechazó dichas diligencias.

g. Riesgos.

Como parte del proceso de análisis de la UAP, se han identificado un **riesgo** inherente a este proyecto, a saber:



Riesgo	Posibles Consecuencias	Plan de Acción
Desabastecimiento e inflación en el costo en algunos materiales de construcción y sus materias primas debido a efectos relacionados con la pandemia del COVID-19 y situación mundial.	Atraso en el avance de las obras y sobrecostos en el proyecto relacionadas con la importación de materiales para las obras del plan remedial de Bomberos	Dar seguimiento a la compra de estos materiales, por medio del Contratista.

Fuente: informe gestión de la UAP, setiembre 2023.

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 este trimestre 2023, no hubo actividades relacionadas con este proyecto.

8.3 Obra: 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, debe cumplir con el plazo establecido en ambos casos, de lo contrario, 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 este trimestre 2023, no hubo actividades relacionadas con este proyecto.

8.4 Obra: Compra de terreno para la Sala Constitucional.

Consiste en la compra de un terreno en la provincia de San José por parte del Fideicomiso, para la futura construcción de un inmueble con un área total de 8.632 m², compuestos por 2.132 m² para parques y 6.500 m² para oficina y otros.

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. Esta posibilidad fue descartada producto del avalúo que efectuó el Fiduciario al edificio Impala, cuyo monto fue inferior al precio ofertado por sus propietarios.

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:

1. En noviembre 2022, se efectuó una reunión con la Sala Constitucional, BCR y UAP para valorar el estado de revisión de los requerimientos para la compra de un terreno.
2. En conjunto con la asesoría legal del BCR, se barajaron algunas opciones que tendrían el área mínima y con radio de cercanía con el Primer Circuito Judicial de San José, además, deberá contar con accesos a vía pública.
3. El 18 de enero 2023, la UAP informó al Fiduciario dejar sin efecto la solicitud de adquirir propiedades pertenecientes a la Asamblea Legislativa.
4. 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.



5. 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 anteriormente.
6. 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.
7. 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.”*

8. 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,



PODER JUDICIAL

DIRECCION EJECUTIVA

Tel. 2295-3333

Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José

Costa Rica

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 $\text{¢}1.200.000,00$ por m^2 , el de la finca N°1-88707-B fue de $\text{¢}1.060.000,00$ por m^2 y una vivienda en considerable estado de deterioro con un valor de $\text{¢}30.000,00$ por m^2 .

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.”*
13. El 5 de mayo 2023, se llevó a cabo una sesión de trabajo entre la Dirección Ejecutiva, la Sala Constitucional y la UAP, en la que se detallaron aspectos de requerimientos técnicos y legales necesarios para la adquisición del bien inmueble. En esa reunión se tomaron tres acuerdos, a saber:
 - a. Mantenerse atentos a la respuesta de la oferente para proseguir con las negociaciones.
 - b. Solicitar una modificación al acuerdo emitido por el pleno de la Sala Constitucional, donde se motive una compra por medio del artículo N°67 de la LGCP.
 - c. El Fiduciario elaborará un informe técnico para justificar la compra de dicho inmueble.
14. En oficio del 9 de mayo 2023, suscrito por la señora Julieta Vargas Gillen, accedió ofertar las dos propiedades por un monto de $\text{¢}2.310.344.000,00$. 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.

15. El 16 de mayo 2023, tras una sesión de la Sala Constitucional, no se obtuvo una decisión en relación con la línea concreta a seguir, entre las opciones de: expropiación, licitación mayor o adquisición por el artículo N°67 de la LGCP. En esa sesión se evidenció el riesgo que se tiene porque en 5 años se vence el contratado de arrendamiento del edificio Impala que alberga ese Tribunal, situación que con el estado actual existe un elevado riesgo que la solución inmobiliaria para esta Sala no esté en ese plazo.
16. 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.
17. 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.

Por otra parte, de acuerdo con lo enunciado, se debe considerar lo estipulado en el artículo N°67 de la Ley General de Contratación 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 instrumentos 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.

18. 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.
19. 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 en julio venidero el Consejo Consultivo del Poder Judicial revisaría el criterio que va a emitir la Dirección Jurídica al respecto.
20. 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 acordado en reunión del 9 de junio.
21. En sesión del Comité Director del 17 de julio 2023, el Poder Judicial informó que la sesión del Consejo Consultivo fue trasladada para el 1° de agosto 2023, por lo que dicha información aún no ha sido conocida, como se tenía previsto.



22. A julio 2023, se estaba a la espera de la Sala Constitucional sobre la forma concreta de proceder, quienes, a su vez, están pendientes de la respuesta del Consejo Consultivo.
23. En sesión N°79 de Comité Director, se informó por parte del Consorcio, sobre los inconvenientes de presentar la compra del terreno por el SICOP, dado que esta plataforma no tiene la posibilidad de incluir las contrataciones con los requisitos especiales solicitados por ley, de tal forma que se tendría que formular el proyecto como cualquier otra contratación con su debido proceso y documentación.
24. Para julio 2023 y próximos períodos se debe continuar con labores de gestión necesarias para cumplir con los requisitos de los artículos 67 de la LGCP y 167 del Reglamento de esa Ley, para alcanzar el objetivo de adquisición del bien inmueble, en caso que la Sala Constitucional por mayoría decida continuar por esa vía.
25. En oficio PSC-073-2023, suscrito por el Dr. Fernando Castillo Víquez, Presidente, transcribe el acuerdo tomado el 9 de agosto de 2023, por la Sala Constitucional:

[...]

POR LO TANTO,

Por mayoría, se acuerda solicitar a la Administración del Poder Judicial que el Fideicomiso Corte-Banco de Costa Rica valore si, con los elementos de juicio que se consignan en la parte considerativa de este acuerdo y otros que aporte su Asesoría Jurídica, resulta factible y procedente la adquisición de las propiedades Folios Reales números 165476-000 y 88707-B-000. En caso afirmativo, corresponderá solicitar el inicio de las acciones y procedimientos pertinentes, conforme al bloque de legalidad, para que el Fideicomiso Corte-Banco de Costa Rica proceda a la adquisición de esos inmuebles con el fin de destinarlos al diseño y construcción de un edificio para albergar las instalaciones de la Sala Constitucional. El magistrado Rueda Leal considera que se debe construir en el inmueble ubicado en el distrito de Hatillo, cantón de San José, que ya es propiedad del Poder Judicial”.

26. En oficio N°2558-DE-2023, del 15 de agosto 2023, la Dirección Ejecutiva comunicó al Banco de Costa Rica la decisión que tomó la Sala Constitucional, y a su vez se solicitó lo que se reproduce:

[...]

Por lo anterior, se le solicita, de forma respetuosa al Fiduciario, avanzar a la brevedad con el proceso de compra del lote para la Sala Constitucional.



PODER JUDICIAL

DIRECCION EJECUTIVA

Tel. 2295-3333

Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José

Costa Rica

Cualquier duda o aclaración deberá ser canalizada en reunión con el Comité Técnico con el fin de dar celeridad al trámite.”

27. El 29 de agosto 2023, la UAP y el Fiduciario llevaron a cabo una reunión en la que analizaron el contenido de los solicitado por la Sala Constitucional.
28. El 6 de setiembre 2023, se efectuó una sesión de trabajo entre la UAP, el fideicomitente y el fiduciario, en la que se establecieron las acciones requeridas por parte del fideicomitente en relación con este proyecto.
29. El 25 de setiembre 2023 fue trasladado el oficio 1606 PJU6-CO-007 donde se determinó que se requería información adicional a lo indicado en el oficio 2558-DE-2023. Este incluía a modo de comparación de toda la información recibida en diferentes oficios sobre los requerimientos que debe cumplir el bien inmueble y solicitar un pronunciamiento claro sobre los requerimientos que se deben de satisfacer.

Riesgos.

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

Riesgo	Posibles Consecuencias	Plan de Acción
Fondos presupuestarios insuficientes	Los terrenos oferentes encontrados tengan un precio mayor al presupuesto para adquirir el terreno	Estudio de mercado en la zona y revisión del disponible presupuestario
Que existan retrasos en el proceso de planificación en el proyecto de Sala Constitucional.	Retrasos en la consecución de la solución de las necesidades planteadas por la Sala.	Sesión de trabajo con el fiduciario para informarse de las lecciones aprendidas con la compra de los terrenos de OIJ y Ministerio Público, para prevenir en la compra del terreno de Sala Constitucional, y un informe final del estudio de las necesidades para adquirir el terreno de Sala Constitucional.
	Retrasos en la definición de requerimientos y necesidades por parte de la Sala.	Sesiones de trabajo conjuntas para agilizar las gestiones necesarias dentro del grupo de trabajo fideicomitente-fiduciario-UAP.

Fuente: informe gestión de la UAP, setiembre 2023.



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.

1. 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".
2. El 17 de abril 2023, 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.
3. 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.
4. El 26 de junio 2023, 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.



5. 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.”

6. El 21 de setiembre 2023, por medio de correo electrónico el Departamento de Estudios y Diseños de la Dirección de Ingeniería de Transito del MOPT, remitió oficio N° DCO 25-2023-0648 del 9 de agosto 2023, suscrito por la ingeniera Priscila Gamboa Calvo y el ingeniero Daniel Gutiérrez Saborio de la Dirección de Contratación de Vías y Puentes del CONAVI, dirigido a los ingenieros Rony Rodríguez Vargas y Priscila Gamboa Calvo, que dio respuesta a oficio DVT-DGIT-ED-2023-1191.
7. El 25 de setiembre 2023, vía correo electrónico, se remitió oficio N°3071-DE-2023, al Departamento de Servicios Generales, para que efectuara la observaciones al informe N° DCO 25-2023-0648 del CONAVI, en caso de que hubiese.
8. Mediante correo electrónico del 13-10-2023, el profesional Héctor Maroto Cambronero, del Departamento de Servicios Generales, respondió a las recomendaciones que dio el CONAVI en informe DVT-DGIT-ED-2023-1191. Posteriormente, esta Dirección Ejecutiva confeccionó oficio N°3401-DE-2023, que será remitido al Departamento de Estudios y Diseños de la Dirección de Ingeniería de Tránsito, el cual contiene las observaciones del señor Maroto Cambronero y de esta oficina. A continuación el detalle:

[...]

- 1. Una vez que el edificio entre en operación, si se confirma la necesidad de*



un semáforo en la intersección de la Ruta de Travesía No. 10124 con la calle 62, este deberá instalarse, junto con toda la señalización correspondiente.

En este punto se hace ver que existe una posibilidad de que se deba de instalar un semáforo en la zona, pero se definiría hasta que entre en operación el posible edificio para corroborar si se afecta o no la zona. Si bien se indica que se debe de corroborar hasta que esté el edificio en operación, lo que no se tiene claro es quien define el requerimiento y diseño de este, ya que son infraestructuras específicas del MOPT. Por otro lado, de tener que diseñarlo se debe de contratar por parte de la Institución una Consultora para que lo desarrolle, desconociendo el costo dicho diseño y su implementación.”

De lo anterior, se aclara que por tratarse de obra pública específica, no corresponde al Poder Judicial desarrollarla, por lo que estaríamos atentos a lo que definan.

2. Consultar al INVU si existe posibilidad de que se adquiriera parte del terreno de la finca 1-705663 para el mejoramiento de la intersección la Ruta de Travesía No. 10124 (avenida 36) con la calle 56A, para desarrollar el tercer carril que está proponiendo la DGIT. En caso de no ser posible, no se tiene objeción a que la calle 56A permanezca con dos carriles.

En este caso se está dejando opcional, sin embargo, es un tema de ver en operación que tanto va a afectar el funcionamiento del edificio cuando entre en operación. Por otro lado, de ser necesarios construir ese carril, se indicó por ellos que estos trabajos correrían por cuenta del Poder Judicial, por lo cual, igual que el punto anterior, de tener que diseñarlo se debe de contratar por parte de la Institución una Consultora para que lo desarrolle, desconociendo el costo que dicho diseño y su implementación.

Como bien se informó, el Poder Judicial ya compró, al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, una porción de la finca 1-705663, justamente con el fin de descongestionar el acceso principal al proyecto una vez se haya construido. Es dable agregar que, debido a limitaciones presupuestarias, esta institución no tiene liquidez adicional para la adquisición de la otra franja de terreno señalada, por lo que al ser opcional, por lo antes citado, no es viable su adquisición.

3. Construir la infraestructura para permitir el movimiento de giro en “U” en la intersección de la Ruta de Travesía No. 10124 (avenida 36) con la calle 56, según se mostró en la Figura 5. Esto resulta imprescindible, por lo que si el Poder Judicial no lo ejecuta; se buscará hacerlo por otros medios, pero fuera del alcance de la Licitación Pública No. 2019LN-000016-0006000001. Comentario/ En cuanto este giro en “U” que el parecer es indispensable



construirlo, se hace ver en el informe de que, si no se hace por el Poder Judicial, ellos lo desarrollarían por otros medios. No se cuentan con recursos para invertir en esa obra.

Esta Dirección Ejecutiva considera que, por tratarse de obra pública, no corresponde al Poder Judicial desarrollar ese giro en "U", aunado, no se dispone de presupuesto para su construcción.

4. Ubicar la salida vehicular del edificio del Poder Judicial del costado oeste junto al lindero sur de la finca. Además, deberá coordinarse con el CONAVI el nivel de rasante de esa salida, para que no se oponga con el diseño de la rampa de aceleración que iniciará a partir de ese punto"

En este punto se entiende que debe de proponerse la salida vehicular en el sector oeste justo en la esquina sur. En cuanto a este lo que se pretendía con la compra del terreno al INVU era que se ubicara al costado este. Sin embargo, para plantear ese acceso que se solicita debe de contratarse una Consultoría para que se desarrolle esa posible salida. Por lo cual, igual que en puntos anteriores, de tener que diseñarlo se debe de contratar por parte de la Institución una Consultora para que lo desarrolle, desconociendo el costo de dicho diseño y su implementación. En su momento, se deberá contratar una consultora con el Poder Judicial para la construcción de ese acceso.

Como se puede ver, el desarrollar el proyecto en la zona lleva consigo una serie de proyectos adicionales que se deben de desarrollar como parte del mismo por parte de una Consultora, generado así un incremento en el costo total del inmueble a construir que no se tiene proyectado ni definido, por otro lado, genera que se deba de contratar alguna consultoría adicional para el desarrollo de estos, sin embargo, es importante desarrollar algún acercamiento con el CONAVI, para que nos expliquen un poco más detallado los alcances de esas posibles sugerencias que ellos enmarcan, ya que no quedan muy claras si se deben de realizar desde este momento o cuando se desarrolle el proyecto como tal."

Con el fin de aclarar los alcances y responsables de esas obras, además que consideramos las recomendaciones como la instalación del semáforo y la construcción del giro en "U" se trata de obras públicas competencia de otras instituciones. Por lo expuesto anteriormente, se solicita, de manera respetuosa, coordinar una reunión con el propósito de tener claras las recomendaciones emitidas por la Dirección de Contratación de Vías y Puentes del CONAVI en el oficio N° DCO 25-2023-0648, en el entendido dicha reunión no constituye un inconveniente para que se continúe con el estudio de impacto vial por parte de su representada."



8.6 Obra: Tribunales de Quepos.

- i. **Origen:** Sesión No. 50-18, celebrada el 29 de octubre de 2018, artículo XXV, se establece la prioridad para este proyecto.
- ii. **Estado:** a continuación las gestiones llevadas a cabo relacionadas con este proyecto:
 1. 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.*
 2. 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.
 3. 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

¹ A pagar a partir de enero 2027.



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.

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

[...]

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

5. 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 cuotas de alquiler producto de este nuevo proyecto. **Se declara acuerdo firme...**" (el resaltado y subrayado no es del original)*

iii. Orden de inicio y costo estimado del proyecto

1. 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

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

Tel. 2295-3333

Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José

Costa Rica

la planificación del proyecto. El área estimada de la construcción es de 10.573 m², considerando los estacionamientos.

2. 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.
3. 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:

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		

Fuente: informe gestión de la UAP, setiembre 2023.

iv. Contrataciones, Contable, Financiero y otros

1. 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.

2. En julio 2023, la UAP atendió las observaciones del contrato realizado entre el Poder Judicial, el Banco de Costa Rica y el Consorcio. Posteriormente, se procedió con las firmas y las gestiones en el SICOP, incluyendo la orden de inicio que fue fijada el 31 de julio 2023. Así las cosas, a partir del 1° de agosto 2023, inició el plazo para la ejecución de los entregables N°1 Estudios Preliminares y N°2 Estudios Básicos; la fecha de entrega será el 28 de setiembre y la de recepción definitiva el 21 de diciembre 2026.
3. En julio 2023, La UAP informó que, el Banco de Costa Rica debe presentar al Poder Judicial la estructuración financiera del proyecto; para el 2023, se deben concluir los estudios preliminares y básicos, de acuerdo con lo estipulado en el PAO de ese período.
4. En agosto 2023, la UAP ha atendido las solicitudes del Consorcio para que procediera con algunos estudios básicos (geotécnico, ambiental e hidrológico). Ya se efectuó el estudio geotécnico, únicamente falta la aprobación del fiduciario. En relación con los estudios ambiental e hidrológico, la UAP solicitó al Consorcio, una serie de aclaraciones. Es importante recalcar que, la fecha para la entrega de los Entregables N°1 y N°2 era el 28 de setiembre 2023.
5. En agosto 2023, el Banco de Costa Rica trasladó al Poder Judicial el Informe de Diseño y Estructuración del proyecto, elaborado por el Departamento de Estructuraciones y Financiamientos del Banco de Costa Rica; estimando la cuota de arrendamiento para este inmueble en ¢227.173.799,13 (incluye IVA), como se muestra a continuación:

FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL – BCR 2015
INFORME DE DISEÑO Y ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA PRELIMINAR



Tabla 6. Cuota de Arrendamiento del Fideicomiso

Cuota de Arrendamiento del Proyecto	
Detalle del Rubro	Monto
Arrendamiento mensual neto (CAN)	¢194,007,918.41
CAN + Reserva Gradual	¢201,038,760.30
Arrendamiento mensual IVAI	¢227,173,799.13

Como se puede observar en la tabla anterior, la cuota de arrendamiento mensual que deberá asumir la Corte Suprema de Justicia será de ¢227.173.799,13 (doscientos veintisiete millones ciento setenta y tres mil setecientos noventa y nueve colones con 13/100), monto que incorpora una reserva gradual para la sustitución de activos que asciende a ¢7.030.841,88 (siete millones treinta mil ochocientos cuarenta y un colones con 88/100) y que permite que el Fideicomiso pueda conformar un fondo para la sustitución de equipos con vida útil inferior al plazo del arrendamiento. Es importante mencionar que el Fideicomiso es exento del impuesto de renta, por tal razón, tampoco aplica la retención del 2% del arrendatario en cada cuota de arrendamiento.



PODER JUDICIAL

DIRECCION EJECUTIVA

Tel. 2295-3333

Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José

Costa Rica

6. En agosto 2023, el Fiduciario envió a la UAP una consulta en relación con el refrendo de contrataciones tramitadas por parte de los Fideicomisos. También, se revisaron y enviaron consultas, por parte de la UAP, al Fiduciario, concernientes con el Lineamiento de Organización de los Procesos de Contratación Pública del Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial-2015, en su etapa Preoperativa.
7. En setiembre 2023, se han tenido acercamientos con la Municipalidad de Quepos, para definir los aspectos relacionados con la habilitación de la carretera cantonal ubicada al norte de la propiedad del Poder Judicial, debido a la necesidad que se tiene de generar al menos dos accesos al inmueble, una vez construido; en virtud que si esa calle cantonal no se construye se deberá valorar la posibilidad de habilitar otro acceso hacia la costanera sur, aspecto que significaría una inversión económica que no está considerada en la estimación del costo del proyecto. Sin embargo, la Dirección Ejecutiva ya comunicó que la Municipalidad de Quepos que coadyuve con la habilitación de esa calle cantonal, lo que resta es solicitar los diseños de la calle así como la fecha en que concluyen esas labores.
8. Con respecto al seguimiento del Entregable N°1, Estudios Preliminares, el 25 de setiembre 2023, el Consorcio solicitó a la UAP una prórroga de 11 días hábiles, según manifestaron debido al plazo que empleó el Fideicomiso para remitir al Consorcio una serie de documentos y las notas firmadas por el propietario registral de inmueble requeridas para la ejecución de los Estudios Preliminares. Al cierre de este mes, la UAP estaba en proceso de revisión de esa solicitud.
9. En paralelo a lo anterior, el 28 de setiembre, el Consorcio hizo entrega del informe de Estudios Preliminares, en donde informó el estado en que se encontraban.
10. En lo correspondiente al Entregable N°2 Estudios Básicos, el 28 de setiembre 2023, el Consorcio solicitó a la UAP una prórroga, según manifestó, debido al plazo que necesitó el Fideicomiso para dar el visto bueno de una serie de estudios básicos y de un plazo adicional que requirió el Consorcio durante la contratación de algunos de esos estudios, según indicó, por causas imprevisibles y de fuerza mayor. El plazo solicitado fue de 28 días hábiles.
11. En relación con lo anterior, el 28 de setiembre 2023, el Consorcio hizo entrega del Informe de Estudios Básicos, en donde informó sobre el estado de esos estudios a esa fecha. Es importante informar que, se cuenta con la mayoría de los estudios pendientes de finalizar.

**v. Riesgos**

A Continuación, se presentan los riesgos, identificados por el Fideicomiso, asociados a este proyecto:

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
Atrasos en la habilitación de la carretera cantonal ubicada al costado norte de la propiedad de Poder Judicial.	Inversión adicional para habilitar un acceso hacia la carretera costanera sur, para cumplir con el requerimiento del Poder Judicial de generar al menos dos accesos a la propiedad.	Acercamiento con la Municipalidad de Quepos para definir compromiso y expectativas con respecto a la habilitación de la calle cantonal antes mencionada.

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 este trimestre, 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 este trimestre, 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.



PODER JUDICIAL

DIRECCION EJECUTIVA

Tel. 2295-3333

Fax 2233-8438

direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José

Costa Rica

Estado: Durante este trimestre, 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 conformidad con los estados financieros al **30 de setiembre 2023** el efectivo en colones disponible en Caja Única es de **₡18.525.167.233,09**; en Cuenta Caja Única en dólares es de **\$0,00**; en la Cuenta Corriente en colones es de **₡23.095.239,66** y en la Cuenta Corriente en dólares de **\$1.009,75 (₡ 547 637,91**; precio de venta dólar, Banco Central, al 30/09/2023, **₡542,35**), 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.7750-2023; No. 8255-2023 y No. 8941-2023.

AERJ/DAA/jclv.